लघु क्र पत्र BMC
गणपति रायल
9406517487
Ganpati Royal

# रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
## मध्य प्रदेश

### पंजीयन प्रमाणपत्र

| पंजीकरण का विवरण | |
|---|---|
| ई पंजीकरण संख्या | MP059712020A1874210 |
| पंजीकरण की तिथि | 23/12/2020 |
| ई-पंजीयन प्रमाणपत्र के प्रिन्ट करने की तिथि | 24/12/2020 |
| संपत्ति का मूल्य(यदि लागू है) | 5216080 |
| प्रतिफल राशि / प्रतिभूत राशि / प्रीमियम राशि (रुपये) | 4076700 |
| पंजीयन शुल्क (रूपये) | 32614 |
| कुल स्टाम्प शुल्क (रूपये) | 40768 |
| उप पंजीयक का नाम | LAKHAN JATAV |
| उप पंजीयक कार्यालय का नाम | उप पंजीयक कार्यालय भोपाल-3 |

**बन्धककर्ता-स्वयं**

संगठन का नाम: मेसर्स गणपति बिल्डर्स भोपाल द्वारा प्रोपराईटर
अधिकृत व्यक्ति का नाम: श्री विनोद कुमार सिंह
पता: ई-4/61, अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.) , भोपाल, मध्य प्रदेश, भारत

**बंधकग्राहीता-स्वयं**

संगठन का नाम: नगर पालिक निगम भोपाल
अधिकृत व्यक्ति का नाम: श्री गौरव निपसैया
पता: कार्यालय नगर पालिक निगम भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश।, भोपाल, मध्य प्रदेश, भारत

Digitally signed by LAKHAN LAL JATAV
Date: 2020.12.24 14:34:57 IST

उप पंजीयक
भोपाल—3

उप पंजीयक के हस्ताक्षर

Registration and Stamp Department
Madhya Pradesh

दस्तावेज बंधक-पत्र
बंधक मूल्य- 40,76,700/-रुपये
मुद्रांक शुल्क- 40,768/-रुपये
बंधक किया गया कुल क्षेत्रफल- 652.01 वर्गमीटर

नाम प्रथम पक्षकार-मेसर्स गणपति बिल्डर्स भोपाल द्वारा प्रोपराईटर श्री विनोद कुमार सिंह आत्मज स्व श्री यू.बी. सिंह निवासी-ई-4/61, अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.) (बंधककर्ता)

नाम द्वितीय पक्षकार-नगर पालिक निगम भोपाल द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री गौरव निपसैया आत्मज श्री दिनेश निपसैया पता-कार्यालय नगर पालिक निगम भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश। (बंधकग्रहिता)

यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा एक आवासीय कालोनी का निर्माण किया जा रहा है। जिसका कुल रकबा-0.212 हेक्टेयर है। यह कि उपरोक्त भूमि पर विकास की अनुमति लेने के लिये नियम 8 (नगर पालिका निगम 1998) के तहत् आवेदन किया है, जो कि दो किता व्यपवर्तित/डायवर्टेड अविकसित भूमि खसरा क्रमांक-209/1/ज/1/1/1/1 (भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका अनुसार खसरा क्रमांक-209/1/1/1/1/1/ज/1) रकबा-0.106 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक-209/1/ज/1/1/1 (भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका अनुसार खसरा क्रमांक-209/1/1/1/1/1/ज) रकबा-0.106 हेक्टेयर इस प्रकार कुल रकबा-0.212 हेक्टेयर भूमि है, जो कि ग्राम-दामखेडा, (मुख्य मार्ग से अन्दर) पटवारी हल्का नम्बर-21, राजस्व निरीक्षक मण्डल-02, विकासखण्ड-फन्दा, तहसील हुजूर, जिला भोपाल मध्यप्रदेश में नगर पालिक निगम की सीमाओं के अन्दर वार्ड नम्बर-74 में स्थित है।

(3) यह कि उपरोक्त वर्णित कालोनी में आंतरिक विकास कार्य मध्यप्रदेश नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तें) नियम 1998 के नियम 2 के खण्ड (ग) के अन्तर्गत किया गया है।

(4) यह कि मध्यप्रदेश कार्यालय नगर पालिक निगम भोपाल (कॉलोनी प्रकोष्ठ शाहपुरा) (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तें) नियम 1998 के नियम 12 के खण्ड (एक) की शर्त के अनुसार विकसित किये जाने वाले भूखण्डों में से कमजोर आय वर्ग के लिए सुरक्षित रखे गये भूखण्डो को छोड़कर शेष के पच्चीस प्रतिशत की संख्या में भूखण्ड द्वितीय पक्षकार/कार्यालय नगर पालिक निगम भोपाल (कॉलोनी प्रकोष्ठे शाहपुरा) के पास बंधक रखना है।

अतः बंधनकर्ता ने निम्नलिखित भूखण्डों को बंधक रखने का निर्णय लिया है, भूखण्डों के क्रमांक जो बंधक रखे जा रहे हैं निम्नानुसार हैं-

| क्रमांक | भूखण्ड क्रमांक | क्षेत्रफल |
|---|---|---|
| 01 | 8 | 74.23 वर्गमीटर |

| | | |
|---|---|---|
| 02 | 9 | 66.92 वर्गमीटर |
| 03 | 10 | 66.92 वर्गमीटर |
| 04 | 11 | 66.92 वर्गमीटर |
| 05 | 12 | 66.92 वर्गमीटर |
| 06 | 13 | 62.02 वर्गमीटर |
| 07 | 14 | 62.02 वर्गमीटर |
| 08 | 15 | 62.02 वर्गमीटर |
| 09 | 16 | 62.02 वर्गमीटर |
| 10 | 17 | 62.02 वर्गमीटर |
| कुल दस किता | | 652.01 वर्गमीटर |

उपरोक्त वर्णित भूखण्ड विकास अनुमति मानचित्र जो इस अभिलेख का एक भाग है, में लाल रंग से रेखांकित किये गये हैं। इस प्रकार उपरोक्त संख्या में कुल भूखण्डों के पच्चीस प्रतिशत होते हैं। अतः भूस्वामी की ओर से उपरोक्त भूखण्ड नगर पालिक निगम भोपाल के कार्यालय में बंधक रखने हेतु अधिकृत हैं।

(5) यह कि बंधककर्ता प्रथम पक्षकार इकरार करता है कि उपरोक्त वर्णित भूखण्डों को, जो कि बंधक रखे गये हैं, नगर पालिक निगम भोपाल द्वारा बंधक मुक्त किये जाने से पूर्व किसी भी व्यक्ति, फर्म, संस्था इत्यादि को आवंटित विक्रय या हस्तांतरित नहीं करेगी और न ही कहीं विक्रय, दान, बंधक, गिरवी, रहन करेगी।

(6) यह कि बंधककर्ता प्रथम पक्षकार इकरार करता हूँ कि अगर संस्था ने कोलार नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निवर्हन तथा शर्त) नियम 1998 के नियम 12 के अन्तर्गत विकास की अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् नियम 13 के उपनियम (1) के अनुसार तीन वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण नहीं कर पाती है तो नगर पालिका कोलार, भोपाल उपनियम (2) के अनुसार कार्यवाही करते हुए सक्षम अधिकार से विकास कार्य पूर्ण करावे तथा इस प्रकार किये गये पर जो व्यय आयेगा उसकी प्रतिपूर्ति नियम 12 के खण्ड (एक) के अधीन बंधक किये गये पच्चीस प्रतिशत भूखण्डों का विक्रय कर करे।

(7) यह कि उपरोक्त बंधक पत्र पर बंधककर्ता द्वारा अपने पूर्ण होशो हवास में पढ़ समझकर संस्था की ओर से मुख्य नगरपालिका अधिकारी कोलार, भोपाल के पक्ष में निष्पादित किया है, जो कि सनद् रहे एवं वक्त जरूरत पड़ने पर काम आवे।

Registration and Stamp Department
Madhya Pradesh

## Property Details Annexure

| | |
|---|---|
| Property Id | 540202005213479 |
| Property Type | PLOT |

Property Landmark : --

Property Address : जो कि ग्राम-दामखेडा, पटवारी हल्का नम्बर-21, तहसील हुजूर, जिला भोपाल मध्यप्रदेश में नगर पालिक निगम की सीमाओं के अन्दर वार्ड नम्बर-74 में स्थित है।

Vikas Khand (development block) : --

R. I. Circle : --

Layout Details : --

Nazool/Sheet No : --

Plot Number : --

Khasra Details and Four Boundary Details

| Khasra Number | Khasra Area | Lagaan | Rin Pustika | East | West | North | South |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 209/1/च/1/1/1/1-209/1/च/1/1/1 | 652.01 | 0 | 0 | as pre map | as pre map | as pre map | as pre map |

| | |
|---|---|
| District | BHOPAL |
| Tehsil | HUZUR |
| Area Type | URBAN AREA |
| Governing Municipal Body: NAGAR NIGAM BHOPAL | |
| Ward : BHANPUR WARD 74 | |
| Village/Mohalla/Colony : DAMKHEDA | |
| Total Area of Plot (sqm) | 652.01 |
| Residential Area out of Total Area (sqm) | 652.01 |
| Commercial Area out of Total Area (sqm) | -- |
| Industrial Area out of Total Area (sqm) | -- |
| Educational Units area approved by Nagar and Gram Nivesh Vibhag out of Total Area (sqm) | -- |

| | |
|---|---|
| Whether Educational Units layout is passed by | -- |
| Health Services area approved by Nagar and Gram Nivesh Vibhag out of Total Area (sqm) | -- |
| Whether Health Services layout is passed by T&CP ? | -- |
| Area for Other usage out of Total Area (sqm) | -- |
| Is the plot being used for Residential Cum Commercial purpose only? | No |

| TOTAL DUTY AND EXEMPTION | | | |
|---|---|---|---|
| Exempted Duty | 0.0 | Exempted Reg Fee | 0.0 |
| Total Payable Duty(INR) | | 40768.0 | |
| Total Payable Registration fee(INR) | | 32614.0 | |
| Amount Secured(INR) | | 4076700 | |

# रसीद / पावती

Bhopal Nagar Nigam

संपति कर

मुंसीपल.एक्ट 1956 सेक. 186 — उपभोक्ता रसीद

रसीद क्र 269-210205-14155497 — दिनांक 05.02.2021

नई संपति आईडी 1003275897 — निर्धारण वर्ष 2020-21

पुरानी संपति आईडी — आधार नं — मोबाइल नंबर 9406517487

संपति स्वामी मैसर्स गणपति बिल्डर्स - - — भवन क्रखसरा क्र.209/1/ज/1/1/1

पिता/पति विनोद सिंह/ यू.बी सिंह

पता ग्राम दामखेडा दामखेडा Bhopal — परिछेत्र क्र. 02

प्लाट एरिया 1171.07

संपति कर एवम् अन्य कर नीचे दिए गये विवरण के आधार पर गणना की गयी है।

| संपति के प्रकार | उपयोग फैक्टर | तल क्र. | निर्माण के प्रकार | निर्मित क्षेत्र | दर | वा. भा. मुल्य | छूट (१०%) | शु.वा. भा. मुल्य |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| आवासीय | स्वयं - उपयोग | भूतल | खुली भूमि | 1171.07 | 33 | 38645.31 | 3864.53 | 34780.78 |

| वर्ष | संपति कर | समेकित कर | नगरीय विकास उपकर | शिक्षा उपकर | सेवा कर | अतरिक्त समेकित | जल उपभोगता प्रभार | रिबेट | अधिभार शुल्क | अग्रिम जमा | कुल |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020-21 | 3,478.00 | 250.00 | 348.00 | 1,043.00 | 0.00 | 696.00 | 696.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6,511.00 |
| Total | 3,478.00 | 250.00 | 348.00 | 1,043.00 | 0.00 | 696.00 | 696.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6,511.00 |

भरी गई राशि 6511 — तारीख 05.02.2021 — भुगतान का तरीका Cash

कुल वर्तमान : 6511 — कुल बकाया : 0 — कुल छूट : 0.00

**कुल जमा राशि : 6511**

टिप्पणी 74 , कुल मांग = 6511.00 ,भुगतान= 6511.00 ,शेष = 0

यह रसीद स्वामित्व का प्रमाण नहीं है।

w74l dc w74l dc

वार्ड क्रमांक-74

नगर निगम भोपाल (म.प्र.)

कैशियर/सहायक राजस्व/राजस्व निरीक्षक हस्त — जमाकर्ता

mpenagarpalika.gov.in पर भुगतान कर सकते है।

Scanned with CamScanner

# कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश
## जिला भोपाल–सीहोर–रायसेन, मध्य प्रदेश

कचनार ई–5, पर्यावरण परिसर अरेरा कॉलोनी,, भोपाल–462016
E-mail: bhopal@mptownplan.gov.in


कमांक बीपीएलएलपी–6582 / एल.पी.79 / 29 / नग्रानि / जि.का / भोपाल / 2020 भोपाल,दिनॉक /09 / 2020

प्रति,

श्रीमती संध्या अग्रवाल पत्नी श्री राकेश अग्रवाल,
एवं श्रीमती गरीमा वार्ष्णेय पत्नी श्री राहुल वार्ष्णेय,
निवासी– ई–4 / 61, अरेरा कालोनी,
भोपाल

विषय :– ग्राम–दामखेड़ा बायपास, तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित खसरा कमांक–**209/1/ज/1/1/1,एवं 209/1/ज/1/1/1/1,**कुल रकबा 0.212 हेक्टेयर (2120.00 वर्गमीटर) पर भूखण्डीय आवासीय विकास हेतु अनुज्ञा बावत्।

परियाजना का नामः– **"गणपति रॉयल"**

संदर्भः– आपका आवेदन दिनांक 05.03.2020

–––0–––

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भ में लेख है कि ग्राम–दामखेड़ा बायपास, तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित खसरा कमांक–**209/1/ज/1/1/1,एवं 209/1/ज/1/1/1/1,**कुल रकबा 0.212 हेक्टेयर (2120.00 वर्गमीटर) जिसका भूमि उपयोग भोपाल विकास योजना 2005 में **"प्रस्तावित आवासीय"** निर्दिष्ट है, आवासीय उपयोग में भूखण्ड़ीय आवासीय विकास स्वीकार्य है। संदर्भित पत्र के साथ प्राप्त आवेदन में श्रीमती संध्या अग्रवाल एवं गरिमा वार्ष्णेय के द्वारा के साथ पंजीकृत संयुक्त अनुबंधकर्ता **मेसर्स गणपति बिल्डर्स भोपाल द्वारा प्रोपराईटर श्री विनोद सिंह के साथ संयुक्त अनुबंध कमांक–MP059712020A1132161** दिनांक **19.02.2020** के संबंध में उक्त भूमि भोपाल विकास योजना में आवासीय विकास हेतु मान्य गतिविधि होने से आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु भोपाल विकास योजना, 2005 एवं म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) के प्रावधानों अनुसार विकास की अनुज्ञा निम्न शर्तो के आधार पर प्रदान की जा रही हैः–

1. निम्नलिखित अधिनियम / नियम / सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति / अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगाः–
    1. मध्य प्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959
    2. मध्य प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1956 एवं उसके अंतर्गत तैयार आदर्श उपविधियों व तत्संबंधी नियम।
    3. मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाईजरर्स का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्ते) नियम, 1998
    4. मध्य प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, भोपाल।
    5. भू–अर्जन अधिकारी कार्यालय कलेक्टर जिला भोपाल।
    6. राष्ट्रीय राजमार्ग / राजकीय राजमार्ग प्राधिकारी (राष्ट्रीय राजमार्ग / राजकीय राजमार्ग से लगी भूमि के विकास के स्थिति में)।
    7. मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मंडल।
    8. उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अधिनियम के अंतर्गत या अन्य ... आवश्यकता हो तो वह विकास / निर्माण के पूर्व अनिवार्य रूप से प्राप्त करें।

Validity unknown
Digitally signed by Sanjay Mishra
Date: 2020.09.15 12:13:06 IST

2. आवासीय भूखण्ड़ीय विकास पर भोपाल विकास योजना 2005 की सारणी 4–सा–2 के प्रावधान मान्य होंगे।

15. अनुमोदित मानचित्र की सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।

16. यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी तथा अनुज्ञप्त उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।

17. स्थल पर अनुमोदन संबंधी जानकारी एक 1.50 X 1.25 मीटर साईज के बोर्ड पर भी अंकित करना अनिवार्य होगा।

18. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।

19. विभिन्न नागरिक सुविधाओं (सर्विसेस) हेतु इस अभिन्यास में जो जगह प्रस्तावित की गई है, उनमें सीवेज ट्रीटमेंट प्लाट, ओव्हर, हेड टैंक, गारवेज डिस्पोजल एवं कॉलोनी का कचरा इकट्ठा कर उसका निष्पादन किया जावे।

20. सीवेज/ठोस अपशिष्ट को ट्रीटमेंट हेतु निर्धारित क्षमता के सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा। तत्पश्चात उसको उपचारात्मक तरीके से कालोनी के बगीचे इत्यादि में उपयोग किया जावे। बगैर शोधित किये सीवेज का निकास पूर्णतः प्रतिबंधित होगा।

21. संस्था एवं नगर पालिका निगम भोपाल को मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 तथा अन्य समस्त प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना अनिवर्य होगा।

22. यह अनुमति आवेदक द्वारा इस कार्यालय में प्रस्तुत शपथ पत्र में उल्लेखित वर्जन के आधार पर दी जा रही है कि शपथकर्ता इस भूमि का भू–स्वामी अथवा मुख्तार आम जो उसका वैधानिक कर्ताधर्ता है। साथ ही इस अनुमति का उपयोग वैसा ही किया जावेगा जैसा कि अनुमति है व जैसा कि अनुमति की उल्लेखित शर्तो में उल्लेख है।

23. प्रश्नाधीन भूमि/भूखण्डों पर जारी की जाने वाली भवन अनुज्ञा की प्रति 15 दिवस के भीतर इस कार्यालय को भी अनिवार्य रूप से प्रेषित करें।

24. भू–स्वामित्व एवं अन्य किसी भी संबंध में वाद–विवाद एवं न्यायालय संबंधी विवाद की स्थिति मे यह अनुज्ञा निरस्त मानी जावेगी एवं संपूर्ण जवाबदारी आवेदक की स्वयं की होगी।

25. जल–मल निकासी की व्यवस्था निर्धारित मापदण्डों के अनुसार की जावे।

26. **मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 21 के परिप्रेक्ष्य में आवेदन हेतु शुल्क रूपये 5,000/– चालान (सीआरएन) कमांक–MPT021705032020000068 दिनॉक 05.03.2020 सायवर ट्रेजरी भोपाल एवं विकास अनुज्ञा शुल्क रूपये 15,900/– चालान (सीआरएन) कमांक–MPT02176080000171 दिनांक 01.09.2020 सायवर ट्रेजरी, भोपाल द्वारा जमा किये गये एवं अंतिम सत्यापन के अध्यधीन है यदि आपके द्वारा भुगतान किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परीलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूलनीय होगी।**

27. इस अनुज्ञा को भूमि स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे तथा किसी भी प्रकार की भूमि विवाद होने पर यह अनुमति स्वतः ही निरस्त मानी जावेगी।

28. अनुमोदित अभिन्यास में उल्लेखित मानक भोपाल विकास योजना 2005 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुरूप होगे।

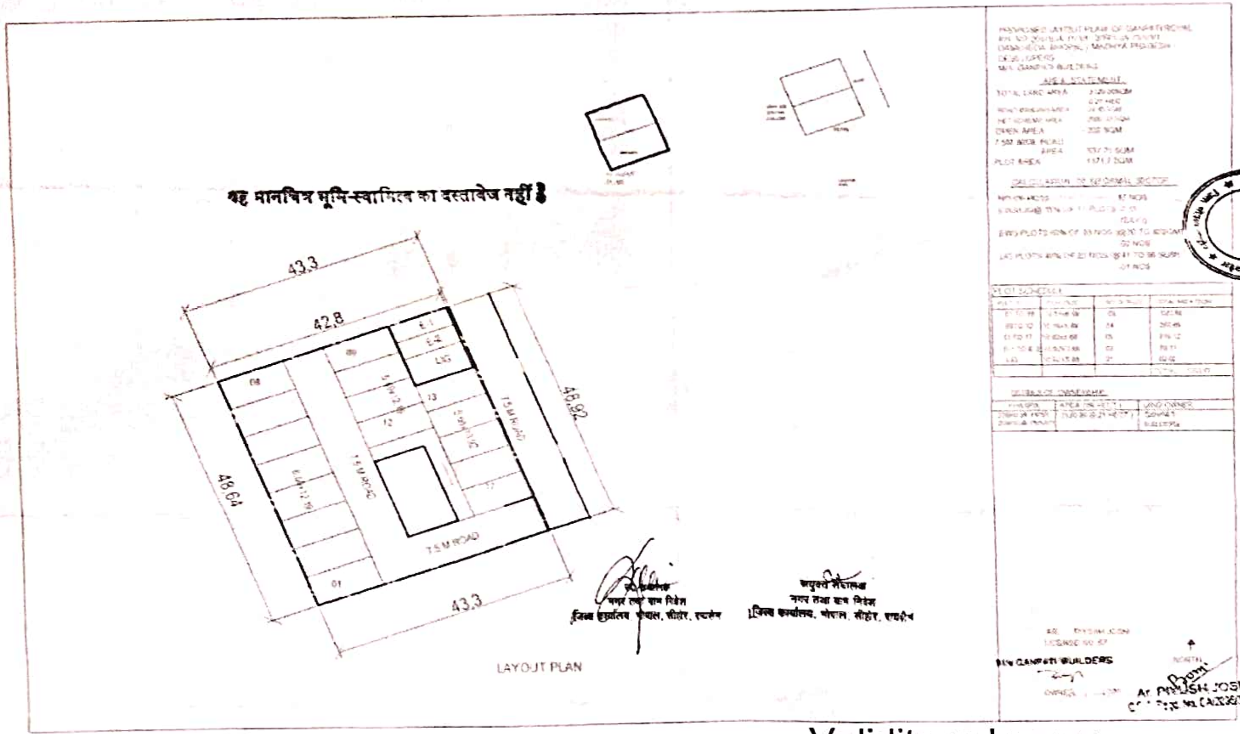
29. निर्माणकर्ता को यह बाध्यता होगी कि वह समुचित पेयजल व्यवस्था, जल मल निकासी, पार्किंग स्थलों का विकास, हरित क्षेत्रों का विकास एवं वृक्षारोपण इत्यादि विकास कार्यो को सम्पूर्ण करने के पश्चात ही भवन का उपयोग प्रारंभ करें।

Validity unknown
Digitally signed by Sanjay Mishra
Date: 2020.09.15 12:13:06 IST

30. कार्यालय जिलाध्यक्ष नजूल शखा भोपाल, के प्रकरण कमांक–69/[illegible] 19.02.2016 द्वारा जारी अनापत्ति कर समस्त शर्तो का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य है।

31. कार्यालय भोपाल विकास प्राधिकरण, भोपाल के पत्र क्रं 966/02/भोविप्रा/19 दिनांक 06.07.2019एवं पत्र क्रं. 964/02/भोविप्रा/19 दिनांक 06.07.2019 के द्वारा अनापत्ति प्रदान की गई है।

32. प्रस्तावित योजना में मार्ग की चौड़ाई मानचित्र में दर्शित अनुसार रखना अनिवार्य होगा। है।




Validity unknown
Digitally signed by Sanjay Mishra
Date: 2020.09.15 12:14:34 IST

# म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

रेरा भवन, अरेरा हिल्स, भोपाल दूरभाष-0755-2556340, 2556760

Website:- www.rera.mp.gov.in, Email id- secretaryrera@mp.gov.in


क्रमांक 2021/RERA-05/f/41/961 भोपाल, दिनांक 8/11/21

प्रति,

गणपित बिल्डर्स,
सम्प्रवर्तक, गणपति रॉयल,
ई-4/61, अरेरा कॉलोनी,
भोपाल।

विषय- परियोजना- गणपति रॉयल, भोपाल (प्रोजेक्ट क्र.- 506516103991) के संबंध में।
संदर्भ- परियोजना में सुनवाई दिनांक 07-10-2021

-O-

कृपया उपर्युक्त संदर्भित दिनांक 07-10-2021 प्राधिकरण द्वारा की गई सुनवाई का स्मरण करे, जिसमें कि परियोजना गणपति रॉयल, भोपाल सशर्त मान्य किया गया है। परियोजना को पंजीयन क्र.- P-BPL-21-2985 आवंटित किया गया है। ***परियोजना प्रमाण पत्र संलग्न है।***

प्राधिकरण के आदेशानुसार मुझे यह सूचित करने के निर्देश है कि उक्त पंजीयन भू-सम्पदा(विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 एवं भू-सम्पदा(विनियमन एवं विकास) नियम 2017 के नियम 9, 14, 15 एवं 16 में उल्लेखित प्रावधानों के अध्यधीन मान्य किया गया है।

*" अधिनियम की धारा 2 (यट) के अनुसार परियोजना में निम्नानुसार सम्प्रवर्तक होंगेः-*

*I. गणपति बिल्डर्स, भोपाल,*
*II. श्रीमती गरिमा वार्ष्णेय,*
*III. श्रीमती संध्या अग्रवाल*

*उपरोक्त समस्त सम्प्रवर्तक परियोजना एवं आंवटितियों के साथ किये गये अनुबंध के लिए पृथक्तः एवं संयुक्ततः रूप से जवाबदेह होंगे। "*

कृपया उपर्युक्तानुसार सूचना आवश्यक कार्यवाही हेतु संप्रेषित है।

**<u>संलग्न - उपरोक्तानुसार।</u>**

(नीरज दुबे)
सचिव
म.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh | भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण मध्य प्रदेश

रेरा भवन, अरेरा हिल्स, मेन रोड नं. 1, भोपाल-462011

प्ररूप "ग"

{नियम 6 (1) देखिए)}

# परियोजना का पंजीयन प्रमाण-पत्र

यह पंजीयन अधिनियम की धारा 5 के अधीन निम्नलिखित परियोजना को परियोजना पंजीयन क्रमांक P-BPL-21-2985 के अधीन मंजूर किया जाता है :- प्रोजेक्ट - गणपति रॉयल, भोपाल म.प्र.

(परियोजना पते को सम्मिलित करते हुए परियोजना के ब्यौरे विनिर्दिष्ट कीजिए):

1. (व्यक्तिगत की दशा में) श्री/श्रीमती ..........

   पुत्र श्री/श्रीमती ..........

   तहसील .......... जिला .......... राज्य ..........

   या

   (फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी की दशा में) गणपति बिल्डर्स, भोपाल

   फर्म/सोसाइटी/कंपनी सक्षम प्राधिकारी ई-4/61 अरेरा कालोनी, भोपाल म.प्र. में इसका पंजीकृत कार्यालय/कारोबार का प्रमुख स्थान होगा।

2. यह पंजीयन निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन मंजूर किया जाता है, अर्थात् -

   (एक) सम्प्रवर्तक "उपबंध-क" में यथा उपबंधित के साथ विक्रय हेतु करार करेगा।

   (दो) सम्प्रवर्तक धारा 17 के अनुसार कॉमन क्षेत्र या अपार्टमेंट के, जैसी भी स्थिति हो, आबंटिती के संघ या आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित या पंजीकृत करेगा।

   (तीन) सम्प्रवर्तक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अनुसार निर्माण लागत तथा इस प्रयोजन के लिए उपयोग की जानेवाली भूमि की लागत को पूरा करने के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा वसूली गई रकम का सत्तर प्रतिशत अनुसूचित बैंक में बनाए रखने के लिए अलग खाते में जमा करेगा।

   (चार) पंजीयन दिनांक 02-11-2021 से शुरू करते हुए 01-11-2024 के साथ समाप्त करते हुए .......... वर्ष की कालावधि के लिए वैध होगा, यदि अधिनियम की धारा 7 के साथ पठित धारा 8 के अनुसार रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं कराया जाता है।

   (पांच) सम्प्रवर्तक इसके अधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों को अधिनियम के उपबंधों के साथ लागू करेगा।

   (छः) सम्प्रवर्तक क्षेत्र में लागू जहां परियोजना का विकास किया जा रहा है तत्समय किसी अन्य कानून के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।

3. यदि उक्त उल्लिखित शर्तें सम्प्रवर्तक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो विनियामक प्राधिकारी अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार इसमें पंजीयन मंजूरी को प्रतिसंहत करते हुए सम्प्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा।

4. उक्त परियोजना प्रकरण में प्राधिकरण के आदेश में अंकित शर्तों के अध्यधीन।

दिनांक : ..........

स्थान : भोपाल

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

मध्य प्रदेश कम्प्यूटरीकृत भू-अभिलेख
फार्म पी -II
खसरा

सी. एल. आर. न. :1123020100021138008619

| ग्राम :आमखेड़ा | | हल्का :गोविन्दपुरा | | रा.नि.म. :ईंटखेड़ी नज़ूल | | | तहसील :हुज़ूर | | जिला :भोपाल | वर्ष: 2018-2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| खसरा | क्षेत्रफल (और यदि भूमि खाते में सम्मिलित न हो तो उसका वर्णन) | कब्जेदार का नाम, उसके पिता का या पति का नाम तथा निवास स्थान, अधिकार जिसके अन्तर्गत भूमि धारण की गई हो और देय राजस्व या लगान | किसी भूमिस्वामी या पट्टेदार का या किसी मौरूसी काश्तकार के उप पट्टेदार का नाम, पिता का नाम, लगान या पट्टे की रकम और उप पट्टे पर दिए गये भाग का क्षेत्रफल | खाते की भूमि | | | | | | खाते के बाहर के क्षेत्र में बोई गई फसल का नाम तथा क्षेत्रफल | कैफियत |
| | | | | क्षेत्रफल जिसमें वर्ष के दौरान में फसल उगाई गई | | | पड़ती का क्षेत्रफल | | | | |
| | | | | फसल का नाम | क्षेत्रफल | दुफसली क्षेत्रफल | चालू वर्ष की पड़ती | 2 से 5 वर्ष तक की पड़ती | अन्य पड़ती अर्थात् 5 वर्ष से अधिक | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 209/1 /ख/1 1/1/1 | 0.1060 | संध्या अग्रवाल पत्नी राकेश अग्रवाल पता ए25 छत्रसाल नगर फेस 01 रायसेन रोड भोपाल मध्य प्रदेश<br>सम्पूर्ण भाग<br>भूमि स्वामी | | | | | | | | 0.1060 | न.प.क्र. 16 आ.दि. 19.10.2004 के अनुसार न.प.क्र.3 आ.दि.22.8.2005 के अनुसार |

Digitally signed by DS COMMISSIONER LAND RECORDS AND SETTLEMENT MADHYA PRADESH 01
Date 2019.06.01 12:20:47 IST
Reason: Digital Extract of Land Record - Khasra Copy
CLR No 112302010002113800861



Scanned with CamScanner

Ps 0724/6569/17

1/2

# कार्यालय नजूल अधिकारी गोविन्दपुरा वृत्त भोपाल

## (नजूल अनापत्ति प्रमाण-पत्र)

प्रकरण कमांक- 67 /बी121/वर्ष2015-16 आदेश दिनांक 19/02/

1. आवेदिका श्रीमति संध्या अग्रवाल पत्नी श्री राकेश अग्रवाल निवासी- 25, छत्रसाल कालोनी, फेस-1 भोपाल द्वारा ग्राम दामखेड़ा स्थित भूमि सर्वे कमांक 209/1/1/1/1/ज/1 रकबा 0.106 हैक्टेयर भूमि का नजूल अनापत्ति प्रमाण पत्र चाहा गया है।
2. राजस्व निरीक्षक/ तहसीलदार के द्वारा प्रस्तुत जांच प्रतिवेदन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर कंडिका 1 वर्णित भूमि राजस्व अभिलेख ग्राम दामखेडा का खसरा वर्ष 2014-15 में आवेदिका का नाम दर्ज है। प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन प्र.क्र. 98/अ-2/2004-05 दिनांक 11/10/2005 को हो चुका है। तथा वर्ष 1959 के खसरे में आवेदित भूमि अशासकीय भूमि के रूप में दर्ज थी।

अतः मध्यप्रदेश शासन नगरीय प्रशासन के परिपत्र कमांक 1176(17) यू-2 भोपाल दिनांक 14 फरवरी 1966 के तारतम्य में निम्न निर्देशों के साथ नजूल अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी जाता है:-

(अ) आवेदक को नगर तथा निवेश विभाग से विकास अनुमति तथा अभिन्यास स्वीकृति प्राप्त करने के उपरान्त ही निर्माण कार्य करना होगा।

(ब) आवेदित भूमि पर भवन निर्माण की अनुमति नगर निगम भोपाल से प्राप्त करनी होगी। तदोपरान्त ही निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा।

(स) मास्टर प्लान के निर्धारित मापदण्डों का पालन करना होगा।

(द) भवन निर्माण हेतु जो भी अनुमतियां अन्य विभागों से प्राप्त करनी होती है वह प्राप्त करने के उपरान्त ही निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा।

यह प्रमाण पत्र राजस्व अभिलेखों में दर्ज प्रविष्टियों के आधार पर जारी किया जा रहा है, जो निरन्तर परिर्वतनीय है, अस्तु यह प्रमाण पत्र स्वामित्व का दस्तावेज नहीं होगा।

इस प्रमाण पत्र में कोई काट छॉट नही है यह अनापत्ति प्रमाण पत्र केवल एक वर्ष तक वैध रहेगा।

उपरोक्त शर्तो में से किसी भी शर्त की पूर्ती नही करने, तथा उल्लघंन किये जाने पर यह प्रमाण पत्र शून्यवत मान जावेगा।

(अनापत्ति प्रमाण पत्र में सही प्रविष्टियां दर्ज की गई है)

24/2/16.

तहसीलदार
गोविन्दपुरा वृत्त भोपाल

राजस्व निरीक्षक
गोविन्दपुरा वृत्त भोपाल

नजूल अधिकारी
गोविन्दपुरा वृत्त भोपाल

सत्य प्रतिलिपि
27/8/17
मुख्य प्रतिलिपिकार
कलेक्टर कार्यालय, भोपाल

FOR COPYING FEES ONLY
TWO RUPEES

Scanned with CamScanner

# Registration and Stamp Department
# Madhya Pradesh

## Registration Certificate

| Registration Details | |
|---|---|
| E-Registration Number | MP059712020A1132161 |
| Registration Date | 19/02/2020 |
| Date of Printing e-Registration Certificate | 19/02/2020 |
| Market Value of Property (If Applicable) | 9584000 |
| Consideration / Secured / Premium Amount (Rs.) | NA |
| Registration Fee (Rs.) | 76672 |
| Total Stamp Duty (Rs.) | 239600 |
| SR Name | LAKHAN JATAV |
| SRO Name | SUB REGISTRAR OFFICE BHOPAL 3 |

### Owner-Self

Name संध्या अग्रवाल
Father/Husband's Name श्री राकेश अग्रवाल
Address 192, सेक्टर-बी, इन्द्रपुरी, रायसेन रोड, भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश।, BHOPAL, Madhya Pradesh, INDIA

Name गरिमा वार्ष्णेय
Father/Husband's Name श्री राहुल वार्ष्णेय
Address 19/एक, चित्रगुप्त सोसायटी, ई-7, अरेरा कॉलोनी भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश।, BHOPAL, Madhya Pradesh, INDIA

### Builder/Developer-Self

Organisation Name मेसर्स गणपति बिल्डर्स भोपाल द्वारा प्रोपराईटर
Authorized Person's Name श्री विनोद कुमार सिंह
Address ई-4/61, अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.), BHOPAL, Madhya Pradesh, INDIA

उप पंजीयक
भोपाल-3
Signature of Sub-Registrar

Digitally signed by LAKHAN LAL JATAV
Date: 2020.02.19 17:02:27 IST

# Registration and Stamp Department
## Madhya Pradesh

### Certificate of Stamp Duty

**E-Stamp Details**

E-Stamp Code: 01010519022020009413
Total E-Stamp Amount: 239600
Govt. Stamp Duty (Rs.): 239600 — Municipality Duty (Rs.): 0
Janpad Duty (Rs.): 0 — Upkar Amount (Rs.): 0
Exempted Amount(Rs.): 0
E-Stamp Type: NON-JUDICIAL
Issue Date & Time: 19/02/2020 15:50:49
Service Provider or Issuer Details: SHASHIKANT TIWARI/SP010541708201800024
SP/SRO/DRO/HO Details: PLOT NO.-161, SECOND FLOOR, GOPAL BHAWAN, BEHIND AXIS BANK, ZONE-1, M.P. NAGAR BHOPAL (M.P.) HUZUR BHOPAL

**Deed Details**

Deed Type: Agreement or Memorandum of an agreement
Deed Instrument: If relating to the development of land and / or construction of a building thereon by a person other than the owner or lessee of such land - if having the stipulation that after development, such developed property or part thereof shall be held/ sold by the developer, by whatever name called, either severally or jointly with the owner/ lessee - The same duty as a conveyance (No. 25) on the market value of only that portion of the entire land proposed to be developed which is proportionate to the developed property to be held/ sold by the developer jointly or severally, or half of the duty as a conveyance (No. 25) on the market value of the entire land proposed to be developed, whichever is higher.
Purpose: संयुक्त उद्यम अनुबंध (ज्वाइंट वेंचर एग्रीमेंट)

**First Party Details**

Name: गरिमा वार्ष्णेय
Address: 19/एक, चित्रगुप्त सोसायटी, ई-7, अरेरा कॉलोनी भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश।
Number of Persons: 2

**Second Party Details**

Organization Name: मेसर्स गणपति बिल्डर्स भोपाल द्वारा प्रोपराईटर
Address: ई-4/61, अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.)
Number of Persons: 1

संयुक्त उद्यम अनुबंध (ज्वाइंट वैंचर एग्रीमेंट)

यह संयुक उद्यम अनुबंध (ज्वाइंट वैंचर एग्रीमेंट) भोपाल (मध्य प्रदेश) में आज दिनाँक 19 फरवरी 2020 को

प्रथम पक्षकार
1) श्रीमती संध्या अग्रवाल आयु-वयस्क पत्नी श्री राकेश अग्रवाल निवासी-192, सेक्टर-बी, इन्दपुरी, रायसेन रोड, भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश। एवं
2) श्रीमती गरिमा वार्ष्णेय आयु-वयस्क पत्नी श्री राहुल वार्ष्णेय निवासी-19/एक, चित्रगुप्त सोसायटी, ई-7, अरेरा कॉलोनी भोपाल, तहसील हुजूर, जिला भोपाल, मध्यप्रदेश। जो इसमे इसके पश्चात् संयुक रूप से "भूमि स्वामी" (इस अभिव्यभवित का जहाँ कहीं भी सन्दर्भ में ऐसा अपेक्षित वही अर्थ होगा और इसमे सम्मिलित होगें उसके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक और समनुदेषिती) के रूप मे निर्दिष्ठ है।

और

द्वितीय पक्षकार
मेसर्स गणपति बिल्डर्स भोपाल द्वारा प्रोपराईटर श्री विनोद कुमार सिंह आत्मज स्व श्री यू.बी. सिंह निवासी-ई-4/61, अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.), आधार कार्ड नम्बर 446399756961 , मोबाईल नं. 9406517487 और पैन कार्ड नम्बर ACWPS6463P, जो इसमे इसके पश्चात् संयुक्त रूप से "विकास कर्ता" (डेवलेपर्स) (इस अभिव्यक्ति का जहां कही भी सन्दर्भ से ऐसा अपेक्षित हो वही अर्थ होगा और इसमे सम्मिलित होंगे उसके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, प्रषासक, निष्पादक और समनुदेशिती) के रूप मे निर्दिष्ट है, के द्वारा और के बीच में निष्पादित किया जा रहा है।

सम्पति का विवरणः-
दो किता व्यपवर्तित/डायवर्टेड अविकसित भूमि खसरा क्रमांक-209/1/ज/1/1/1/1 (भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका अनुसार खसरा क्रमांक-209/1/1/1/1/1/ज/1) रकबा-0.106 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक-209/1/ज/1/1/1 (भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका अनुसार खसरा क्रमांक-209/1/1/1/1/1/ज) रकबा-0.106 हेक्टेयर इस प्रकार कुल रकबा-0.212 हेक्टेयर भूमि है, जो कि ग्राम-दामखेडा, (मुख्य मार्ग से अन्दर) पटवारी हल्का नम्बर-21, राजस्व निरीक्षक मण्डल-02, विकासखण्ड-फन्दा, तहसील हुजूर, जिला भोपाल मध्यप्रदेश में नगर पालिक निगम की सीमाओं के अन्दर वार्ड नम्बर-74 में स्थित है। उक्त वर्णित भूमि की चतुर्सीमाएं निम्नानुसार हैं-
पूरब में :- कच्चा रास्ता
पश्चिम में :- श्री प्रदीप सिंह की भूमि
उत्तर में :- अन्य की भूमि
दक्षिण में :- श्री पुरुषवानी की भूमि

यह कि उक्त सम्पति को दो अलग-अलग विक्रय पत्रों के माध्यम से क्रय किया गया है जिसका विवरण इस प्रकार हैः-

(क) जिसे प्रथम पक्षकार क्रमांक-एक ने खसरा क्रमांक-209/1/ज/1/1/1/1 को श्रीमती अमीता माहेश्वरी पत्नी श्री सुमीत माहेश्वरी निवासी-ग्राम-दामखेडा भोपाल से पंजीयत विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया है जिसका सम्पूर्ण विवरण उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में पुस्तक क्रमांक-अ-1, दिनांक-05/08/2005 पर इन्द्राज किया गया है। तत्पश्चात् उक्त भूमि के संबंध में एक संशोधन पत्र भी निष्पादित किया गया है, जिसका सम्पूर्ण विवरण उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में पुस्तक क्रमांक-अ-1, दिनांक-16/09/2005 पर इन्द्राज किया गया है। यह कि तत्पश्चात् उक्त वर्णित भूमि को प्रथम पक्षकार क्रमांक-एक द्वारा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 59 (2) एवं 172 के उपबंधों के अनुसार न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (शहर) भोपाल तहसील हुजूर जिला भोपाल के यहां से राजस्व प्रकरण क्रमांक-98/अ-2/2004-2005, आदेश दिनांक-04/10/2005 द्वारा व्यपवर्तन (डायवर्सन) स्वीकृत किया गया है।

(ख) यह कि प्रथम पक्षकार क्रमांक-दो ने खसरा क्रमांक-209/1/ज/1/1/1 को श्रीमती अमीता माहेश्वरी पत्नी श्री सुमीत माहेश्वरी निवासी-ग्राम-दामखेडा भोपाल से पंजीयत विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया है जिसका सम्पूर्ण विवरण उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में पुस्तक क्रमांक-अ-1, दिनांक-05/08/2005 पर इन्द्राज किया गया है। तत्पश्चात् उक्त भूमि के संबंध में एक संशोधन पत्र भी निष्पादित किया गया है, जिसका सम्पूर्ण विवरण उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में पुस्तक क्रमांक-अ-1, दिनांक-16/09/2005 पर इन्द्राज किया गया है। यह कि तत्पश्चात् उक्त वर्णित भूमि को प्रथम पक्षकार क्रमांक-दो द्वारा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 59 (2) एवं 172 के उपबंधों के अनुसार न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (शहर) भोपाल तहसील हुजूर जिला भोपाल के यहां से राजस्व प्रकरण क्रमांक-97/अ-2/2004-2005, आदेश दिनांक-04/10/2005 द्वारा व्यपवर्तन (डायवर्सन) स्वीकृत किया गया है।

3. यह कि उक्त वर्णित सम्पति वर्तमान में समस्त शासकीय, राजस्व रिकार्डो एवं भू-अभिलेखों में प्रथम पक्षकार के नाम पर विधिवत रूप से दर्ज होकर उनके हित व हक में भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका क्रमांक-M-414926, M-414927 भी विधिवत जारी की गई है।

प्रथम पक्षकार उपरोक्त विधिक आधारों पर उपरोक्त भूमि पर एक मात्र मालिकी व कब्जेदारी नाते काबिज हैं, तथा इस प्रकार प्रथम पक्षकार को उपरोक्त भूमि को संयुक्त उद्यम उपक्रम के विषय में समस्त कार्य एवं कार्यवाही करने का वैधानिक अधिकार प्राप्त है।

अतएव यह सहकार्य अनुबंध निम्नानुसार साक्षित किया गया है।

1. यह कि ''भूमि स्वामी'' इस अचल संपति के संपूर्ण स्वामी है, ''संपत्ति'' के शान्ति पूर्ण कब्जे तथा उपभोग में है तथा ''विकासकर्ता'' तथा ''भूमि स्वामी'' एक दूसरे से बहुत अच्छी तरह से परिचित हैं तथा विकासकर्ता को भूमि विकास एवं डूप्लेक्स के निर्माण का दीर्घ व यथेष्ठ अनुभव हैं।

2. यह कि उपरोक्त परियोजना के विक्रय से दोनों पक्षकारों द्वारा प्राप्त विक्रय प्रतिफल उपर उल्लिखित अनुपात के अनुसार पक्षकारो के मध्य विभाजित किया जाएगा और इस लिए दोनों पक्षकारो द्वारा इस प्रकार प्राप्त आय के संबंध में कर का दायित्व उनकी स्वयं की जिम्मेदारी होगी। और दोनों पक्षकार उस आय को उनकी आयकर विवरणियों में दर्शाएगें।

3. विकासकर्ता द्वारा सिक्युरिटी राशि-40,00,000/-(चालीस लाख रूपये) देना तय हुआ है जो कि निम्नानुसार है:-

3.1) 10,00,000/-रूपये चेक क्रमांक-046252, दिनांक-18/02/2020, भारतीय स्टेट बैंक शाखा मिनाल रेसीडेंसी भोपाल द्वारा भूमिस्वामी क्रमांक-एक/श्रीमती संध्या अग्रवाल ने प्राप्त कर लिये है, एवं राशि-10,00,000/-रूपये रेरा पंजीयन के उपरांत अदा कर दिये जावेगा ,एवं

3.2) 10,00,000/-रूपये चेक क्रमांक-046255, दिनांक-19/02/2020, भारतीय स्टेट बैंक शाखा मिनाल रेसीडेंसी भोपाल द्वारा भूमिस्वामी क्रमांक-दो/श्रीमती गरिमा वार्ष्णेय ने प्राप्त कर लिये है, एवं राशि-10,00,000/-रूपये रेरा पंजीयन के उपरांत अदा कर दिये जावेगा, यह कि सिक्युरिटी राशि का समायोजन विक्रय किये जा रहे प्रथम 10 डुप्लेक्स में कर दिया जावेगा। यह कि द्वितीय द्वारा स्वयं के व्यय से आज दिनांक से छह माह की समयावधि में समस्त आवश्यक अनुमतियां प्राप्त कर लेगा किन्तु किसी कारणवश द्वितीय पक्षकार को उपरोक्त वर्णित परमिशन नहीं मिलती है तो प्रथम पक्षकार, आज दिनांक को दिये जा रहे सिक्युरिटी अमाउन्ट को एक माह के अन्दर वापिस कर देंगे एवं ज्वाइंट वैंचर निरस्त माना जावेगा निरस्तीकरण का सम्पूर्ण व्यय द्वितीय पक्षकार द्वारा वहन किया जावेगा।

4. यह कि उपरोक्त सहकार्य अनुबंध लेख के अनुसार प्राप्त होने वाले हिस्से पर लगने वाले आयकर दोनों पक्ष अपने-अपने अनुपात में वहन करेंगे एवं जीएसटी, रेरा व अन्ये टैक्स जो शासन द्वारा भविष्य में अधिरोपित किया जावेगा उसे द्वितीय पक्षकार द्वारा वहन किया जावेगा।

5. यह कि आज अनुबंधित दिनांक के उपरांत द्वितीय पक्षकार भूखण्ड/भवन का विकास स्वयं के व्यय से करेगा, जिसमें प्रथम पक्षकार किसी भी प्रकार की धनराशि नहीं लगाएंगे। प्रथम पक्षकार की उक्त भूमि पर भूखण्ड/भवन का विकास किये जाने के एवज में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार भूखण्ड व उन पर विकसित किये जाने वाले भूखण्डों/भवनों पर प्रथम पक्षकार का हिस्सा-43 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्षकार का हिस्सा-57 प्रतिशत रहेगा। उपरोक्त भूखण्डों में जो सुविधायें व स्पेसिफिकेशन सामाग्री का उपयोग द्वितीय पक्षकार के द्वारा किया जावेगा।

6. यह कि प्रथम पक्षकार ने आज दिनांक से पूर्व में उपरोक्त सम्पति का किसी से भी विक्रय अनुबन्ध या संयुक्त उद्यम उपक्रम नहीं किया है और जब तक यह अनुबन्ध निरस्त नहीं हो जाता तब तक किसी और से नहीं करेंगे। प्रथम पक्षकार यह भी स्पष्ट करते हैं कि उन्होंने उपरोक्त वर्णित सम्पति कहीं पर भी बन्धक/लोन/गिरवी/रहन नहीं की है।

7. यह कि इस संयुक्त उद्यम उपक्रम अनुबंध लेख में वर्णित समस्त शर्तो का दोनों पक्षों के द्वारा पूर्णतया पालन किया जावेगा तथा यह अनुबध लेख उभय पक्ष के समस्त वारसान, हितग्राही, वैध उत्तराधिकारी आदि को भी समान रूप से मान्य एवं बंधनकारक रहेगा।

8. यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा उक्त वर्णित अनुबंधित संपति पर किसी भी व्यक्ति की जमानत नहीं ली है, और

न ही किसी भी न्यायालय या कार्यालय इत्यादि में कोई वाद, विवाद लम्बित है। प्रथम पक्षकार यह घोषणा करता है कि अनुबंधित संपत्ति भार रहित होकर पूर्णतः पाक व साफ है।

9. यह कि द्वितीय पक्षकार द्वारा आज दिनांक से 36 (छत्तीहस) माह के अन्दर किया जाएगा, किन्तु किसी कारणवश द्वितीय पक्षकार उक्त भूखण्डों का विकास 36 (छत्ती स) माह में नहीं करते हैं तो युक्तियुक्त कारण (6) छह माह अतिरिक्त समयावधि बढ़ाई जाएगी। किन्तुस इसके बाद बचे हुये मकान अनुपात अनुसार विभाजित कर लिया जावेगा अर्थात् प्रथम पक्षकार 43 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्षकार 57 प्रतिशत के हिसाब से विभाजित कर लिया जावेगा।

10. यह कि जब भी इच्छुक क्रेता/क्रेताओं के पक्ष में विक्रय-पत्र का पंजीयन कराना आवश्यक होगा उस समय प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार मिलकर संयुक्त हस्ताक्षरों से क्रेता के पक्ष में रजिस्ट्री करवायेंगे और जिसके लिए प्रथम पक्षकार वचनबद्ध है और वे विक्रय-पत्र का पंजीयन करवाने में किसी प्रकार की आनाकानी नहीं करेंगे क्योंकि भूमि के संबंध में टाईटल प्रथम पक्षकार को प्राप्त है तथा जो विकास कार्य किया जायेगा वह द्वितीय पक्षकार के द्वारा किया जायेगा इसलिए निष्पादित होने वाले विक्रय पत्र में प्रथम पक्षकार विक्रेता क्रमांक-1/एक भू-स्वामी की हैसियत से एवं द्वितीय पक्षकार विक्रेता क्रमांक-2/दो डेव्हेलपर की हैसियत से हस्ताक्षर करेंगे। उक्त कार्य में प्रथम पक्षकार व द्वितीय पक्षकार द्वारा किसी एक व्यक्ति को पंजीयन कार्य से संबंधित सभी कार्य करवाने के लिए अपना-अपना अधिकृत कर सकते हैं।

11. यह कि सभी क्रेताओं से अनुबंध पंजीयन कार्य एवं राशि द्वितीय पक्षकार करेगा एवं अनुपात अनुसार प्रथम पक्षकार को अदा करेगा।

12. यह कि हम पक्षकार यह भी घोषित करते है कि हमारे द्वारा उपलब्ध करायी जानकारी के आधार पर ही सर्विस प्रोवाईडर द्वारा उक्त दस्तावेज तैयार एवं प्रारूपित किया गया है, भविष्य में किसी भी प्रकार का वाद-विवाद प्रकरण या असत्य जानकारी पायी जाने पर हम पक्षकारगण ही जिम्मेदार एवं जवाबदार होंगे।

अतः यह ज्वाइंट वेंचर अनुबंध पत्र उभय/दोनों पक्षकारों के मध्य साथ राजी खुशी, बिना किसी डर या दबाव के पूर्ण होश हवाश में पढ़कर, सुनकर, समझकर, हस्ताक्षरित कर निष्पादित कर दिया गया, ताकि सनद रहे एवं समय पर काम आवे।

## Property Details Annexure

| | |
|---|---|
| Property Id | 540202004298110 |
| Property Type | AGRICULTURAL LAND |

Property Landmark : --

Property Address : जो कि ग्राम-दामखेडा, पटवारी हल्का नम्बर-21, राजस्व निरीक्षक मण्डल-02, विकासखण्ड-फन्दा, तहसील हुजूर, जिला भोपाल मध्यप्रदेश में नगर पालिक निगम की सीमाओं के अन्दर वार्ड नम्बर-74 में स्थित है।

Vikas Khand (development block) : --

R. I. Circle : --

Layout Details : --

Nazool/Sheet No : --

Plot Number : --

Khasra Details and Four Boundary Details

| Khasra Number | Khasra Area | Lagaan | Rin Pustika | East | West | North | South |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 209/1/ज/1/1/1/1 | 0.106 | 0 | M-414926 | कच्चा रास्ता | श्री प्रदीप सिंह की भूमि | अन्य की भूमि | श्री पुष्पयानी की भूमि |
| 209/1/ज/1/1/1 | 0.106 | 0 | M-414927 | कच्चा रास्ता | श्री प्रदीप सिंह की भूमि | अन्य की भूमि | श्री पुष्पयानी की भूमि |

Additional Uploads

- d_0.jpg
- d_1.jpg
- d_2.jpg
- d_3.jpg
- l_4.jpg
- l_5.jpg
- l_6.jpg
- p_7.jpg
- p_8.jpg

| | |
|---|---|
| District | BHOPAL |
| Tehsil | HUZUR |
| Area Type | URBAN AREA |
| Governing Municipal Body | NAGAR NIGAM BHOPAL |
| Ward | BHANPUR WARD 74 |
| Village/Mohalla/Colony | DAMKHEDA |
| Is there more than one Buyer ? | No |
| Do the buyers belong to the same family? | No |
| No of Buyers | 0 |
| Do you want to disclose your share? | No |
| Are there trees on agriland? | No |

Property 1 : Diverted

Area Details (Hectare)

| Total Area | Residential | Commercial | Industrial | Educational | Health | Other |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0.212 | 0.212 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | |
|---|---|
| Is there any construction done on the Agriculture | No |

TOTAL DUTY AND EXEMPTION

| | | | |
|---|---|---|---|
| Exempted Duty | 0.0 | Exempted Reg Fee | 0.0 |
| Total Payable Duty(INR) | 239600.0 | | |
| Total Payable Registration fee(INR) | 76672.0 | | |
| Developer Share(%) | 57 | | |
| Party(Owner) Share(%) | 43 | | |
| Total No Of Developer | 1 | | |

PIYUSH JOSHI ASSOCIATES
PROPRIETOR: AR. PIYUSH JOSHI (B.ARCH)
C.O.A. REDG. NO : CA / 2005 / 35926
INDIAN INSTITUTE OF ARCHITECTS (IIA):19438
ENVIRONMENTAL PLANNING & COORDINATION ORGANISATION (EPCO): 038/ARC/06
MPPWD: AR/2016/0114/MPPWD
ARCHITECTURE
INTERIOR
LANDSCAPING

Format – 1

# ENGINEER'S CERTIFICATE

*(For Plotted/ Row house/Duplex Projects)*

Quarterly Report for quarter ending -...................... YEAR- 2020

Certificate No: GANPATI ROYAL RESIDENCY / 2020 / 01 Issue Date: 05.11.2020

PROJECT NAME: **GANPATI ROYAL RESIDENCY**

ADDRESS: Khasra No. 209 / 1 / ज /1 / 1 / 1 / and 209 / 1 / ज / 1 / 1/ 1/1, K-Section Ayodhya nagar, Near Royal Avenue Colony, Village Dhamkheda, Bhopal.

PROMOTER NAME: **M/s Ganpati Builders**

RERA Registration Number- N/A

Date(s) of inspection of site-04.11.2020

This is to certify that I have inspected the project site for certifying estimated cost, quality and expenses incurred on actual on-site construction for the Real Project mentioned above.

1. Following technical professionals were consulted by me for verification and certification of the cost:

(i) Architect/Engineer Name- Ar. Piyush Joshi
(ii) Quantity Surveyor Name- Er. Mukesh Deshmukh

2 We have estimated the cost of the completion of the project. Our estimated cost calculations are based on the drawings/plans made available to us by the Promoter or his authorized person and the Schedule of items and quantity for the entire work as calculated by Quantity Surveyor, and the fair assumption of the cost of material, labor and other inputs made by developer and the site inspection carried out by us.

3 Our estimate of the Cost for completion of the project and value of work executed up to the reported quarter Tables A and B also includes cost of development of common facilities. The value of work done is based on the actual inspection. Physical status of the project is given in Table -C.

ADDRESS : 307, "Olive" 59-D, Rohit Nagar, Bawadiyakalan,Bhopal.
PHONE: 0755-4297934 9826017934; E-MAIL: piyushjoshi72002@gmail.com

PIYUSH JOSHI ASSOCIATES
PROPRIETOR: AR. PIYUSH JOSHI (B.ARCH)
C.O.A. REDG. NO : CA / 2005 / 35926
INDIAN INSTITUTE OF ARCHITECTS (IIA):19438
ENVIRONMENTAL PLANNING & COORDINATION ORGANISATION (EPCO): 038/ARC/06
MPPWD: AR/2016/0114/MPPWD

ARCHITECTURE
INTERIOR
LANDSCAPING

## TABLE – C *(Item wise detailed physical status)*

| S.No. | Items Particulars | Current Physical Status | Percent completion of Item (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Concrete/Blacktop road | 0% | 0% |
| 2 | Storm water drains | 0% | 0% |
| 3 | Water storage tank (OHT and Sump) | 0% | 0% |
| 4 | Water supply pipeline | 0% | 0% |
| 5 | External electrification | 0% | 0% |
| 6 | Streetlight and electric poles | 0% | 0% |
| 7 | Sewage disposal STP /septic tank | 0% | 0% |
| 8 | Park Development | 0% | 0% |
| 9 | Playground | 0% | 0% |
| 10 | Other amenities, as promised, | 0% | 0% |
| | (a)Entrance gate and Boundary wall | 0% | 0% |
| | (b)Club house / community hall | 0% | 0% |

*Note – Add additional rows for the items assured in the Broacher or advertisement or Approved by competent authority*

This is to certify that after inspection of the items of work executed so far, I have satisfied myself that the material, formwork and workmanship of all items executed are complying with the relevant Indian Standards, fair engineering practices and code of practice for those items. The quality of construction and services is acceptable and safe in my opinion.

For PIYUSH JOSHI ASSOCIATES

PROPRIETOR
(AR. PIYUSH JOSHI)

Signature of Engineer
Name- Ar. Piyush Joshi
Address- G-45, Fortune Glory, E-8 Extension, Bawadiyakalan, Bhopal.
Mobile Number - 9826017934
(License No or Authority CA / 2005 / 35926; BMC LIC NO- A-290.)

ADDRESS : 307, "Olive" 59-D, Rohit Nagar, Bawadiyakalan,Bhopal.
PHONE: 0755-4297934 9826017934; E-MAIL: piyushjoshi72002@gmail.com

# कार्यालय नगर पालिक निगम, भोपाल

## वैध कालोनी प्रकोष्ठ (शाहपुरा)

### (कालोनी के विकास की अनुमति)

दिनांक 15/01/2021

अनुमति क्रमांक 961

मध्यप्रदेश नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956/मध्यप्रदेश नगरपालिक अधिनियम, 1961 ओर इसके अन्तर्गत निर्मित मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 के अधीन निम्नलिखित शर्तो के अधीन रहते हुएः–

श्री/मेसर्स/ मेसर्स गणपति बिल्डर्स द्वारा प्रोपराईटर श्री विनोद कुमार सिंह आत्मज स्व. श्री यू.वी. सिंह एवं भूमि स्वामी श्रीमती संध्या अग्रवाल पत्नि श्री राकेश अग्रवाल तथा श्रीमती गरिमा वार्ष्णेय पत्नि श्री राहुल वार्ष्णेय

निवासी : ई–4/81, अरेरा कालोनी, भोपाल

मोहल्ला : वार्ड : नगर : भोपाल तहसील : हुजूर जिला : भोपाल को

ग्राम– दामखेड़ा बायपास स्थित भूमि खसरा क्रमांक 209/1/ज/1/1/1 एवं 209/1/ज/1/1/1/1 कुल रकबा 0.212 हेक्टे. (2120.00 व.मी.) की भूखण्डीय आवासीय विकास हेतु विकास कार्य प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान की जाती है, कि–

(1) म0प्र0 भू राजस्व संहिता 1959 के अन्तर्गत भू–व्यवर्तन की'शर्तो का पालन करना होगा।

(2) कॉलोनाईजर द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार बाह्य विकास स्वयं किया जाना अनिवार्य होगा। म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा–29 के अन्तर्गत कार्यालय नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त **अनुमोदित मानचित्र क्रमांक BPLLP-6582/एल.पी.79/29/नग्रानि/जिका/भोपाल/2020** भोपाल दिनांक 15/09/2020 की समस्त शर्तो का पालन करना होगा।

(3) नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्राप्त अनुमोदित मानचित्र अनुसार विकास कार्य करना होगा।

(4) म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 के नियम –13 अनुसार **आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने की समयसीमा 03 वर्ष निर्धारित की गई है।**

(5) नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग के आदेश दिनांक 26/05/2010 अनुसार कॉलोनी में सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट (एस.टी.पी.) प्रणाली स्थापित किया जाना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् उसको उपचारात्मक तरीके से कालोनी के बगीचे इत्यादि में उपयोग किया जावे।

(6) विकासकर्ता संस्था को यह बाध्यता होगी कि वह अपनी भूमि/कालोनी से सटी कालोनी/भूमि से जल, मल निकास का समन्वय करते हुए ही विकास कार्य करें एवं अनउपचारित (Untreated) जल, मल की किसी भी दशा में सार्वजनिक अथवा अन्य किसी स्वामित्व की भूमि पर प्रवाहित नहीं किया जा सकेगा।

(7) रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रावधान अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली स्थापित किया जाना अनिवार्य होगा।

(8) मध्यप्रदेश नगर पालिक (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बधन तथा शर्तें) नियम 1998 के नियम 12 सहित अन्य समस्त संबंधित शर्तो एवं म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 19/04/2012 एवं 26/11/2016 व दिनांक 06/11/2019 के प्रावधानो के अनुसार, विकास अनुबंध एवं शपथ पत्र की समस्त शर्तो का पालन कॉलोनाईजर द्वारा सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा।

(9) नगर निगम से नियमानुसार विधिवत भवन अनुमति प्राप्त करने के उपरांत ही भवन निर्माण का कार्य प्रारंभ किया जावेगा। एवं भूखण्डो के माप में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करने की दशा में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।

(10) **मेसर्स गणपति बिल्डर्स** द्वारा कालोनी का विकास कार्य **"गणपति रॉयल"** के नाम से किया जावेगा इसमें कोई भी परिवर्तन बगैर पूर्व अनुमति के न किया जावे।

# कार्यालय नगर पालिक निगम भोपाल

कालोनी प्रकोष्ठ (शाहपुरा)

क्रमांक 1169/कालप्रको/[illegible]

भोपाल दिनांक 5/8/[illegible]

प्रति,

मेसर्स गणपति बिल्डर्स

236, ईकोटेक, अयोध्या बायपास, भोपाल

विषय:- रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र की समयावधि बढ़ाये जाने बाबत्।

मध्यप्रदेश नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 के अन्तर्गत मेसर्स गणपति बिल्डर्स को कालोनाइजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र क्रमांक 378 दिनांक 07/12/2012 जारी किया गया था जिसकी समयावधि समाप्त हो गई है।

मुख्य नगर निवेशक महोदय के आदेशानुसार रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की समयसीमा आपके द्वारा प्रस्तुत भारतीय स्टेट बैंक, मीनाल रेसीडेन्सी शाखा, भोपाल की बैंक गारंटी की अवधि दिनांक 01/10/2022 तक के लिये बढ़ाई जाती है। यह प्रमाण पत्र भोपाल नगर पालिक निगम सीमा क्षेत्र के लिये मान्य होगा।

प्रभारी
कालोनी प्रकोष्ठ
नगर पालिक निगम, भोपाल

NOTARY
SUSHIL GAHLOT
GOVT OF M.P. BHOPAL

PHOTO ... ATTESTED
SUSHIL GAHLOT
NOTARY ADVOCATE
BHOPAL (M.P.)

AGRAWAL MITAL & CO
CHARTERED ACCOUNTANTS
Ph. No. :-0755 2570234, 4094485 Mob. No 098262 27004
Email :- pagrawal_1965@yahoo.com
:- ca.pankaj1965@gmail.com
HO :- 146, Premium Center, Zone-I, M.P. Nagar, Bhopal-462011
BO 1 :- Plot No.8, Harvansh Vihar, Danish Nagar, Bhopal-462026
BO 2 :- Triveni, Sarvodaya Chowk, Bina (M.P.)-470113

Information as on 31.10.2020
No.:

Format – 2 A

Date: 10.11.2020

**Subject:** Certificate of amount Incurred on **Ganpati Royal Residency** for Development of Plots situated at Land bearing Khasra no. 209/1/Ja/1/1/1/1 and other adjacent land bearing Khasra No. 209/1/Ja/1/1/1 P H No. 21, Block - Fanda, Teh. - Huzur demarcated by its boundaries Land of Other person to the North, Land belongs to Mr. Purswani to the South, Road to the East, Land belongs to Mr. Pradeep Singh to the West of Village Damkheda, Block - Fanda, Tehsil Huzur , District Bhopal; Admeasuring 2120 sq. meter area, being developed by M/s Ganpati Builders (Proprietorship concern)

**Cost of land & on site construction of Real Estate Project** *(All figures in Rs. Lakh)*

| S.No. | Particulars | Total Cost Estimated | Amount incurred (actual out-flow) up to now |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | **Land Cost**<br>(a) Acquisition cost of land (purchase or through agreement with land owner) and legal costs on land transaction;<br>(b) Amount payable to obtain development rights, additional, FAR and any other incentive under Local Authority or State Government or any Statutory Authority, if any;<br>(c) Acquisition cost of TDR (Transfer of Development Rights), if any;<br>(d) Amounts payable to State Government or competent authority or any other statutory authority of the State or Central Government, towards stamp duty, transfer charges, registration fees etc. (if not included in (a) above); | 95.84 | 20.00 |
| | SUB TOTAL LAND COST (in Rs.) | 95.84 | 20.00 |
| 2. | Project Clearance Fees | | |
| | (a) Fees paid to RERA | 1.00 | 0.00 |
| | (b) Fees paid to T&CP Dept. | 0.80 | 0.16 |
| | (c) Fees paid to Local Authority (Municipal/ Panchayat) | 8.00 | 0.00 |
| | (d) Consultant/Architect Fees (directly attributable to project) | 5.00 | 0.00 |
| | (e) Any other (specify) Advocate for J V AGreement with Stamps & Registration | 8.33 | 8.33 |
| | SUB TOTAL FEES PAID (in Rs.) | 23.13 | 8.49 |

AGRAWAL

AGRAWAL MITAL & CO
CHARTERED ACCOUNTANTS
Ph. No. :-0755 2570234, 4034485 Mob. No 098262 27004
Email :- pagrawal_1965@yahoo.com
:- ca.pankaj1965@gmail.com
HO :- 149, Premium Center, Zone-I, M.P. Nagar, Bhopal-462011
BO 1 :- Plot No.8, Harvansh Vihar, Danish Nagar, Bhopal-462026
BO 2 :- Triveni, Sarvodaya Chowk, Bina (M.P.)-470113

This certificate is being issued on specific request of Mr. Vinod Singh Prop. of M/s Ganpati Builders for RERA compliance. The certification is based on the information and records produced before me and is true to the best of my knowledge and belief.

For Agrawal Mital & Co.
Chartered Accountants

CA Pankaj Agrawal
Partner
M No. 074495
UDIN 20074495AAAADJ7497