



रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

1

पंजीयन प्रमाणपत्र	
पंजीकरण का विवरण	
ई पंजीकरण संख्या	MP179132017A1244714
पंजीकरण की तिथि	15/05/2017
ई-पंजीयन प्रमाणपत्र के प्रिन्ट करने की तिथि	16/05/2017
संपत्ति का मूल्य(यदि लागू है)	3179221
प्रतिफल राशि / प्रतिभूत राशि / प्रीमियम राशि (रूपये)	3847500
पंजीयन शुल्क (रूपये)	30780
कुल स्टाम्प शुल्क (रूपये)	327038
उप पंजीयक का नाम	DUSHYANT DIKSHIT
उप पंजीयक कार्यालय का नाम	उप पंजीयक कार्यालय इन्दौर 2

विक्रेता - स्वयं

संगठन का नाम  
अधिकृत व्यक्ति का नाम  
पता

मेसर्स चरणशीला एडवाइजरी प्रायवेट लिमिटेड  
श्री कैलाशसिंह रघुवंशी  
106/ एफ.एच., योजना क्रमांक 54, इंदौर (म.प्र.), इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

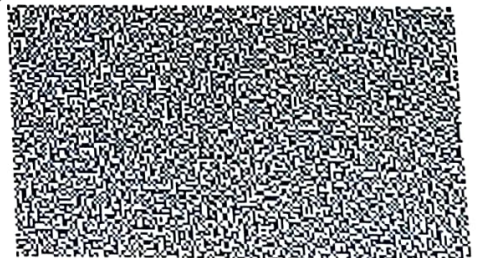
खरीदार- स्वयं

नाम  
पिता/पति का नाम  
पता

दीपक लीलानी  
श्री दर्शन लीलानी  
124, त्रिवेणी कॉलोनी एक्सटेंशन, माणिक बाग रोड, इंदौर (म.प्र.), इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

Digitally signed  
by DIXIT  
DUSHYANT  
Date: 2017.05.16  
11:50:49 IST

उप पंजीयक के हस्ताक्षर





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश



स्टाम्प शुल्क का प्रमाण पत्र

ई स्टाम्प विवरण

स्टाम्प कोड	01011715052017004778
स्टाम्प राशि (रुपए)	327038
शासकीय स्टाम्प ड्यूटी (रुपए)	192375
जनपद ड्यूटी (रुपए)	38475
छूट दी गई राशि (रुपए)	0
ई स्टाम्प का प्रकार	गैर न्यायिक
निर्गमन तिथि एवं समय	15/05/2017 13:44:36
यूजर आईडी / जारीकर्ता	Lalit Kumar Barjatya/SP011743106201500877
एस पी / एस आर ओ / डी आर ओ / एच ओ विवरण	101 Man Heritage 6/2 South Tukoganj इन्दौर इंदौर

डीड विवरण

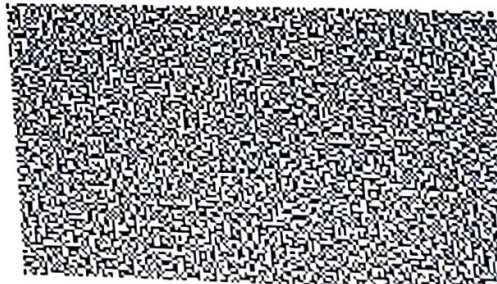
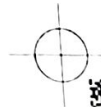
विलेख का प्रकार लिखत	हस्तांतरण-पत्र हस्तांतरण-पत्र, जो ऐसे अंतरण के लिए नहीं है, जिसके लेखे क्रमांक 61 के अधीन प्रभार लगता है या छूट दी गई है.- उस संपत्ति, जो कि हस्तांतरण- पत्र की विषय-वस्तु है, के बाजार मूल्य या उसमें उपवर्णित प्रतिफल की रकम, इनमें से जो भी अधिक हो, का पांच प्रतिशत. हस्तांतरण-पत्र
-------------------------	---

उद्देश्य

संगठन का नाम पता व्यक्तियों की संख्या	पहले पक्ष के विवरण मेसर्स चरणशीला एडवाइजरी प्रायवेट लिमिटेड 106/ एफ.एच., योजना क्रमांक 54, इंदौर (म.प्र.) 1
---	--

नाम पता व्यक्तियों की संख्या	दूसरे पक्ष के विवरण दीपक लीलानी 124, त्रिवेणी कॉलोनी एक्सटेंशन, माणिक बाग रोड, इंदौर (म.प्र.) 1
------------------------------------	--

॥ श्री ॥ ॥ ॥ ॥ विक्रय विलेख ॥ प्रकोष्ठ/ऑफिस क्रमांक 803(आठ सौ तीन) "शेखर सेन्ट्रल" प्लॉट क्र.4 एवं 5 (ब्लॉक, प्लॉट क्र.1 पैकि भाग), मनोरमागंज, ए.बी.रोड इंदौर का विक्रय विलेख विक्रय मूल्य रूपये 38,47,500/-





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

॥ श्री ॥

॥ विक्रय विलेख ॥

प्रकोष्ठ/ऑफिस क्रमांक 803(आठ सौ तीन) "शेखर सेन्ट्रल"

प्लॉट क्र.4 एवं 5 (ब्लॉक, प्लॉट क्र.1 पैकि भाग), मनोरमागंज, ए.बी.रोड इंदौर का विक्रय विलेख  
विक्रय मूल्य रूपये 38,47,500/-

विक्रेतापक्ष:-

मेसर्स चरणशीला एडवाइजरी प्रायवेट लिमिटेड, (PAN: AACCC4291J)

(पंजीयन क्र. U74140WB2004PTC 098272 DT.06.04.2004)

पंजीकृत कार्यालय 72/2, SARAT BOSE ROAD, OPP. LANSH DOWN MARKET,  
KOLKATA-700025(W.B.)

तर्फे अधिकृत डायरेक्टर-

श्री कैलाशसिंह रघुवंशी पिता श्री जुगराजसिंह जी रघुवंशी,

(PAN : ABFPR0382J )

निवासी 106/ एफ.एच., योजना क्रमांक 54, इंदौर (म.प्र.)

क्रेतापक्ष :-

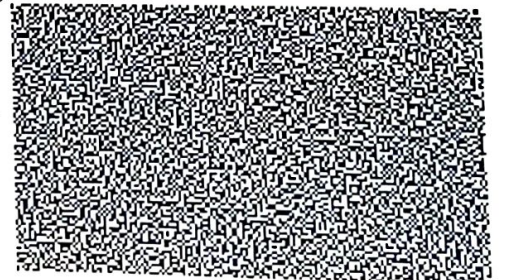
श्री दीपक लीलानी पिता श्री दर्शन लीलानी,

(PAN: AFAPL5114P)

निवासी 124, त्रिवेणी कॉलोनी एक्सटेंशन, माणिक बाग रोड, इंदौर (म.प्र.)

यह विक्रय विलेख विक्रेतापक्ष के द्वारा आप क्रेतापक्ष के हित में निष्पादित कर पंजीयत कराया जाता है, ऐसा कि:-

1. यह कि, विक्रेतापक्ष के स्वामित्व, आधिपत्य एवं लीज अधिकारों की तथा क्लीयर टाईटल की अचल सम्पत्ति प्लॉट क्र.4 एवं 5 (ब्लॉक, प्लॉट क्रमांक 1 पैकि भाग), मनोरमागंज, ए.बी.रोड, इंदौर है, जिसका कुल क्षेत्रफल 64521 वर्गफीट अर्थात् 5996.37 वर्गमीटर है। विक्रेतापक्ष ने उक्त सम्पत्ति 1. श्री देवाशीष डे पिता स्व. श्री संतोष कुमार डे स्वयं एवं बहैसियत आम मुखत्यार 2. श्रीमती शर्मिला डे पिता स्व. श्री संतोष कुमार डे 3. सुश्री पूर्णिमा डे पिता स्व. श्री संतोष कुमार डे, निवासी 24/2, मनोरमागंज, इंदौर से बजयें रजिस्टर्ड दस्तावेज विक्रय पत्र नॉद क्रमांक 1अ/6116(ग) दिनांक 23/2/2007 के द्वारा विधिवत् रूप से क्रय की गई है तथा पश्चात विधिवत् रूप से लीज नामांतरण अनुबंध लेख विक्रेतापक्ष एवं लीजदाता नगर पालिक निगम, इंदौर के अधिकृत प्रतिनिधि नगर शिल्पिज तर्फे आयुक्त, नगर पालिक निगम, इंदौर के मध्य निष्पादित एवं पजीकृत हुआ है, जिसका रजिस्टर्ड दस्तावेज नॉद क्रमांक 1अ/2864(क्षेत्र क्र.9) दिनांक 20-फरवरी-2008 है।







रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

दक्षिण में : प्रकोष्ठ क्रमांक 802

3. यह कि, उक्त चरण 2 में वर्णित प्रकोष्ठ विक्रेतापक्ष ने आप क्रेतापक्ष को सम्पूर्ण मालकी हक, स्वत्व, एवं अधिकारों सहित कुल कीमत रूपये 38,47,500/- (अक्षरी रूपये अडतीस लाख सैतालिस हजार पांच सौ केवल) में विक्रय कर दिया होकर विक्रय प्रतिफल की सम्पूर्ण धनराशि विक्रेतापक्ष ने क्रेतापक्ष से निम्नानुसार प्राप्त कर ली है:-

रूपये 5,00,000/- (अक्षरी रूपये पांच लाख केवल) बजयें चेक क्र. 728628 दिनांक 18/04/2017 स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के व्दारा प्राप्त।

रूपये 33,47,500/- (अक्षरी रूपये तेतीस लाख सैतालिस हजार पांच सौ केवल) बजयें चेक क्र. 728635 दिनांक 11/05/2017 स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के व्दारा प्राप्त।

-----  
कुल रूपये 38,47,500/- (अक्षरी रूपये अडतीस लाख सैतालिस हजार पांच सौ केवल)

-----  
अब इस विक्रय व्यवहार एवं प्रतिफल बाबद् कोई धनराशि लेना बकाया नहीं रही है।

4. यह कि, उपरोक्त चरण क्रमांक 2 में वर्णित प्रकोष्ठ विक्रेतापक्ष ने आप क्रेतापक्ष को विक्रय रीति से एवं प्रतिफल के फलस्वरूप विक्रय करके अन्तरित कर दिया है तथा सदर प्रकोष्ठ का रिक्त एवं मूर्तिमंत आधिपत्य विक्रेतापक्ष ने क्रेतापक्ष को सौंप दिया है एवं क्रेतापक्ष ने आधिपत्य प्राप्त कर लिया है।

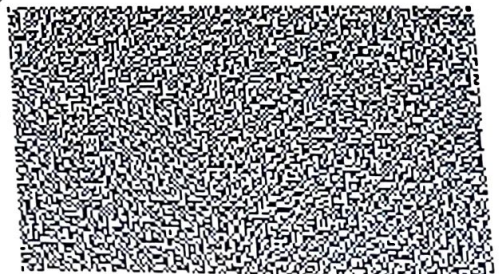
5. यह कि, उक्त प्रकोष्ठ विक्रेतापक्ष के द्वारा आप क्रेतापक्ष को विक्रय कर देने से इसके स्वामित्व बाबद् विक्रेतापक्ष एवं उनके हितग्राहियों में निहित समस्त स्वत्व, हक, अधिकार इस विक्रय विलेख के द्वारा अन्तरित होकर आप क्रेतापक्ष में वैधित हो गये है। अब आप क्रेतापक्ष उक्त सम्पत्ति के स्वामी एवं आधिपत्यधारी हो गये है। उक्त सम्पत्ति को स्वेच्छानुसार उपयोग, उपभोग व अन्त्रण आप क्रेतापक्ष करेंगे, जिसमें विक्रेतापक्ष या उनके वारिसान को कोई उजर या आपत्ति नहीं रहेगी।

6. यह कि, विक्रेतापक्ष एतद् द्वारा घोषित करते है कि आप क्रेतापक्ष को विक्रय किया गया प्रकोष्ठ समस्त प्रकार के भार, बोझ व अन्तरण से मुक्त होकर ऐसे किसी भी अन्तरण के लिये विक्रेतापक्ष द्वारा कोई लिखतम आदि का निष्पादन भी नहीं किया है तथा विक्रेतापक्ष के स्वामित्व बाबद् किसी भी प्रकार का पारिवारिक या कानूनी विवाद आदि वर्तमान में किसी भी न्यायालय के समक्ष विचाराधीन नहीं है। उक्त सम्पत्ति सम्पूर्ण रूप से भार मुक्त है।

7. यह कि, उक्त अन्तरण से मध्यप्रदेश विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचरण निवारण अधिनियम 1982 के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं होता है।

8. यह कि, आप क्रेतापक्ष को इस भवन के कामन पेसेज, चढाव, पार्किंग स्थत, उपकरणों व यंत्रों, ट्यूबवेल आदि के उपयोग, उपभोग करने के अधिकार इस भवन के अन्य प्रकोष्ठ स्वामियों के साथ संयुक्त रूप से रहेगें। आप क्रेतापक्ष के द्वारा उक्त सुख सुविधाओं पर ऐसा कोई कभी अतिक्रमण अथवा व्यवहार नहीं किया जावेगा जिससे कि उक्त प्रकोष्ठ स्वामियों को असुविधा हो व उनके अधिकारों को बाधा उत्पन्न होती है।

9. यह कि, आप क्रेतापक्ष इस बिक्रीत प्रकोष्ठ के कालम, बीम, छत व पार्टीशन वाल में ऐसा कोई





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

एडीशन, आल्ट्रेशन या नवनिर्माण नहीं कर सकेंगे, जिससे की भवन की दृढ़ता एवं सुन्दरता को, पर व नीचे के प्रकोष्ठ स्वामियों को असुविधा हो एवं उनके अधिकारों को क्षति पहुँचती हो। यदि आप क्रेतापक्ष की ओर से ऐसा कोई कार्य किया जाना सिद्ध पाया गया तो उसकी नुकसानी एवं क्षतिपूर्ति का दायित्व क्रेतापक्ष का रहेगा।

10. यह कि, आप क्रेतापक्ष बिक्रीत प्रकोष्ठ के लिये नैसर्गिक दुर्घटना व आग आदि से सुरक्षा के लिये अपने व्यय से बीमा करवा सकेंगे एवं प्राकृतिक कारणों से भविष्य में भवन धराशायी होने की दशा में आप क्रेतापक्ष को निश्चित क्षेत्रफल एवं बिक्रीत स्थान पर निर्माण का अधिकार प्रचलित नियमानुसार रहेगा।

11. यह कि, भवन की अंतिम मंजिल की छत का एकमात्र स्वामित्व एवं आधिपत्य विक्रेतापक्ष का रहेगा, जिसमें अतिरिक्त निर्माण की अनुमति मिलने पर इस पर निर्माण कर विक्रय करने का अधिकार विक्रेतापक्ष का है। सदर भवन की अंतिम छत पर टॉवर एवं विज्ञापन होर्डिंग्स लगाने का एवं किराया प्राप्त करने का अधिकार विक्रेतापक्ष को है।

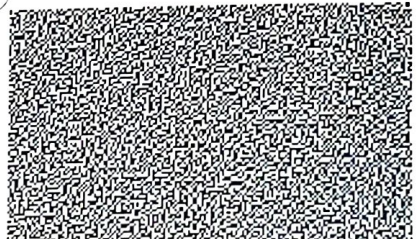
12. यह कि, 'शेखर सेन्ट्रल' SHEKHAR CENTRAL हाईराईज भवन के सम्पूर्ण मेन्टेनेंस हेतु विक्रेतापक्ष के द्वारा एजेंसी की नियुक्ति की जावेगी, जिसके माध्यम से भवन का सम्पूर्ण मेन्टेनेंस किया जावेगा, एवं मेन्टेनेंस एजेंसी के पास सभी प्रकोष्ठ धारियों को निर्धारित मेन्टेनेंस का आकार प्रतिमाह नियमित रूप से जमा करना होगा, जिसमें किसी भी प्रकोष्ठधारी के द्वारा मेन्टेनेंस अदा करने में अनियमितता करने पर ऐसी अनियमित एवं चूककर्ता प्रकोष्ठधारियों के विरुद्ध विधिक कार्यवाही करने का अधिकार अधिकृत मेन्टेनेंस एजेंसी को होगा। अधिकृत मेन्टेनेंस एजेंसी पर सम्पूर्ण नियंत्रण विक्रेतापक्ष का रहेगा, एवं इनके नियंत्रण में ही एजेंसी कार्य करेगी।

13. यह कि, यदि भविष्य में बिक्रीत प्रकोष्ठ क्रेतापक्ष के द्वारा किसी भी रीति से अन्तरित या हस्तांतरित किया जाता है या कोई व्यवस्था की जाती है तो उस दशा में क्रेतापक्ष को सदर सम्पत्ति के संबंध में मेन्टेनेंस एजेंसी को देय सभी मेन्टेनेंस चार्जिस व संबंधित सरकारी विभागों के सभी ड्यूज को सम्पूर्ण रूप से अदा करना होगा एवं इस संबंध में मेन्टेनेंस एजेंसी से नो ड्यूज प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा एवं उक्त सम्पत्ति में हितग्रहण करने वाले व्यक्ति इस लेख में उल्लेखित शर्तों का पालन करने के लिये बाध्य रहेंगे।

14. यह कि, बिक्रीत सदर संपत्ति विक्रेतापक्ष के स्वामित्व की है। भविष्य में विक्रेतापक्ष के स्वामित्व बाबद् विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक से पूर्व के लिये किसी भी प्रकार का विवाद या दोष पाया गया तो उसके निराकरण का सम्पूर्ण दायित्व विक्रेतापक्ष का रहेगा। इस कारण से आप क्रेतापक्ष को किसी भी प्रकार का खर्च या नुकसानी लगाने देवेगे नहीं।

15. यह कि, उक्त चरण 2 में वर्णित सदर सम्पत्ति के संबंध में देय समस्त शासकीय टैक्सिस, नगर निगम का सम्पत्ति कर, मेन्टेनेंस सोसायटी के ड्यूज म.प्र. विद्युत मण्डल के ड्यूज एवं नगर निगम का जल शुल्क एवं संबंधित विभागों के समस्त बकाया ड्यूज तथा नगर निगम का आनुपातिक लीजरेंट आदि जो भी हो को विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन दिनांक तक के लिये अदा करने का दायित्व विक्रेतापक्ष का रहेगा एवं इसके पश्चात उक्त सम्पत्ति के संबंध में होने वाले समस्त दायित्वों को निर्वाह करने की जवाबदारी क्रेतापक्ष की रहेगी।

16. यह कि, 'शेखर सेन्ट्रल' SHEKHAR CENTRAL हाईराईज भवन के लिये मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

अधिनियम 2000 के सभी प्रावधान मान्य एवं लागू होंगे।

17. यह कि, प्रकोष्ठ स्वामी/प्रकोष्ठधारी या उनके स्वत्वगृहिता बिक्रीत प्रकोष्ठ में किसी भी प्रकार का ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेंगे, जो शासन की नीति एवं लोकनीति एवं जनसामान्य के हितों के विपरीत हो तथा बिक्रीत भाग में ऐसा कोई संग्रहण नहीं करेंगे, जिससे भवन को एवं भवन के अन्य प्रकोष्ठ धारियों के तथा भवन में आने वाले आगन्तुक के जीवन को कोई खतर उत्पन्न हो तथा बिक्रीत भाग में ऐसी कोई मशीनरी भी स्थापित नहीं करेंगे, जिससे कि काफी शोर उत्पन्न होकर भवन की दृढ़ता व सुन्दरता को क्षति पहुँचती हो।

18. यह कि, उक्त प्रकोष्ठ के स्वामित्व बाबद आप क्रेतापक्ष अपना नामान्तरण संबंधित विभागों में एवं नगर निगम के सम्पत्ति कर विभागों के अभिलेखों में स्वयं के व्यय से करवा सकेंगे, एवं ऐसी सभी कार्यवाहियों में विक्रेतापक्ष के द्वारा पूर्ण सहयोग प्रदान किया जावेगा।

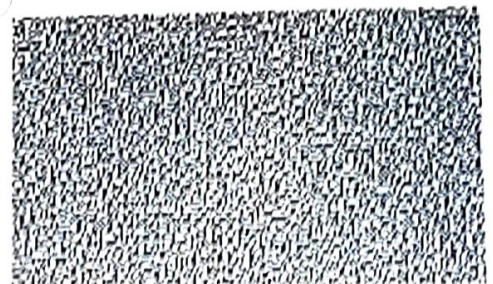
19. यह कि, उक्त बिक्रीत प्रकोष्ठों को क्रेतापक्ष किसी भी वित्तीय संस्था, बैंक व विभागीय वित्तीय कार्यालय आदि में बंधक रखकर कर्ज प्राप्त कर सकते हैं।

20. यह कि, भवन के प्रकोष्ठ स्वामियों को भवन के मुख्य फ्रन्ट एलिवेशन पर किसी भी प्रकार का अपने नाम एवं व्यवसाय का कोई साईन बोर्ड, एडवर्टाईजिंग बोर्ड, कमर्शियल बोर्ड, बेनर लगाने का अधिकार नहीं रहेगा एवं सभी प्रकोष्ठ स्वामी भवन के बाहर डिसप्ले बोर्ड पर अपने व्यय से अपने नाम एवं व्यवसाय का साईन बोर्ड अंकित कर सकेंगे।

21. यह कि, विक्रेतापक्ष ने क्रेतापक्ष को सट्टर सम्पत्ति के मालकी के सभी दस्तावेजों की फोटो प्रतियाँ क्रेतापक्ष को दे दी है एवं क्रेतापक्ष ने इन दस्तावेजों का विधिक परीक्षण एवं भवन निर्माण का तकनीकी निरीक्षण करवाकर अपनी संतुष्टि करने के पश्चात ही उक्त सम्पत्ति क्रय की है।

22. यह कि, इस विक्रय विलेख में प्रयुक्त संबोधन विक्रेतापक्ष एवं क्रेतापक्ष में एतद द्वारा उनके वारिस, उत्तराधिकारी, स्वतत्त्व गृहिता, हितग्रहिता, उत्तरजीवी, समानुद्दिष्ट असाईनी, नामिनी, कानूनी प्रतिनिधी स्थानापन्न स्वहत्वार्पण प्राप्त कर्तागण, प्रबंधक, व्यवस्था कर्तागण, डायरेक्टर, निष्पादक गण आदि का समावेश है और यह विक्रय विलेख व इसकी समस्त शर्तें इन सभी पर समान रूप से बंधनकारक रहेगी। यह विक्रय विलेख विक्रेतापक्ष एवं क्रेतापक्ष द्वारा ई-पंजीयन हेतु सेवाप्रदाता को उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों के आधार पर तैयार किया गया होकर इस विक्रय विलेख को विक्रेतापक्ष एवं क्रेतापक्ष ने आदि से अंत तक पढ़कर, सुनकर, समझकर, स्वेच्छा से, शरीर व मन की पूर्ण स्वस्थ अवस्था में साक्षीगणों के समक्ष अपने हस्ताक्षर से निष्पादित कर पंजीयत करा दिया, सो सही आवश्यकता पर काम आवे। इति, इन्दौर

उभयपक्षों के निर्देशानुसार एवं उनके द्वारा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों के आधार पर यह लेख मेरे द्वारा प्रारूपित किया गया है जिसे उभयपक्षों ने विलेख के निष्पादन के द्वारा स्वीकार किया है। शरद कुमार विसपुते एडव्होकेट 205, स्टारलिट टॉवर 29, वाय.एन.रोड, इंदौर मोबा नं. 9827039787





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश



मै/हम इस दस्तावेज के सभी पक्षों के विवरणों एवं प्रविष्टियों को, दस्तावेज के आईडी 5457316 तथा ई-स्टाम्प कोड 01011715052017004778 सहित, एनट्रू द्वारा अभिप्रमाणित एवं पुरि करते हैं, तथा मै/आपने निष्क्रियता हस्ताक्षरों में इस दस्तावेज को निष्पादित भी करते हैं।

प्रथम पक्षकार/ पक्षकारों के हस्ताक्षर  
नाम तथा पिता का नाम

श्री. राजेश शिवराम शर्मा / श्री. राजेश शिवराम शर्मा

For, CHARANHEELA ADVISORY PVT. LTD.

*[Signature]*  
DIRECTOR

द्वितीय पक्षकार/ पक्षकारों के हस्ताक्षर  
नाम तथा पिता का नाम

श्री. प्रकाश शर्मा / श्री. प्रकाश शर्मा

*[Signature]*

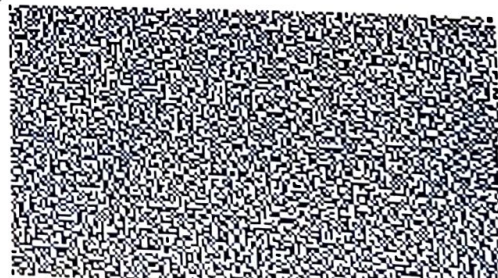
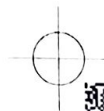
अन्य पक्षकार/ पक्षकारों के हस्ताक्षर  
नाम तथा पिता का नाम

ABHISHEK Bansawal  
पक्ष 1 का नाम S/o Late Shri S L Bansawal  
पता 233 Jewahar colony Indore  
हस्ताक्षर *[Signature]*  
आईडी का टाईप तथा नम्बर

YASH JAIN  
पक्ष 2 का नाम S/o KAMLESH JAIN  
पता 165, VANDHYACHAL NEAR  
हस्ताक्षर *[Signature]*  
आईडी का टाईप तथा नम्बर

Dist. Lic : MP04/0914121/05

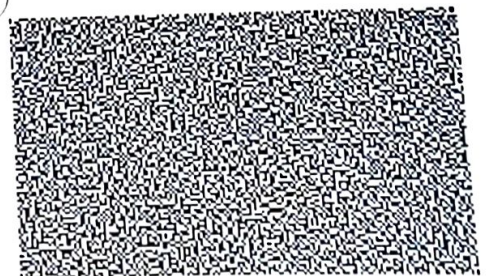
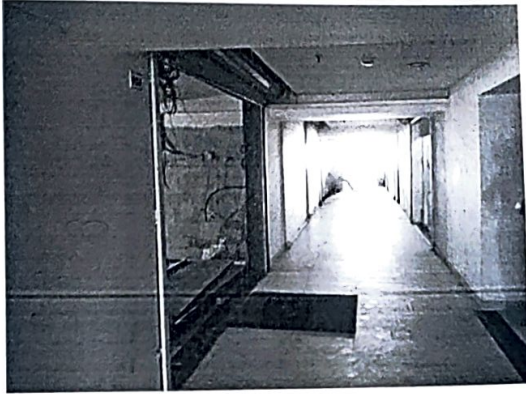
Dist. Lic : MP09N-2007-0682177



रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

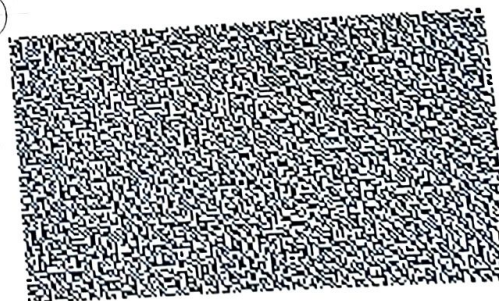
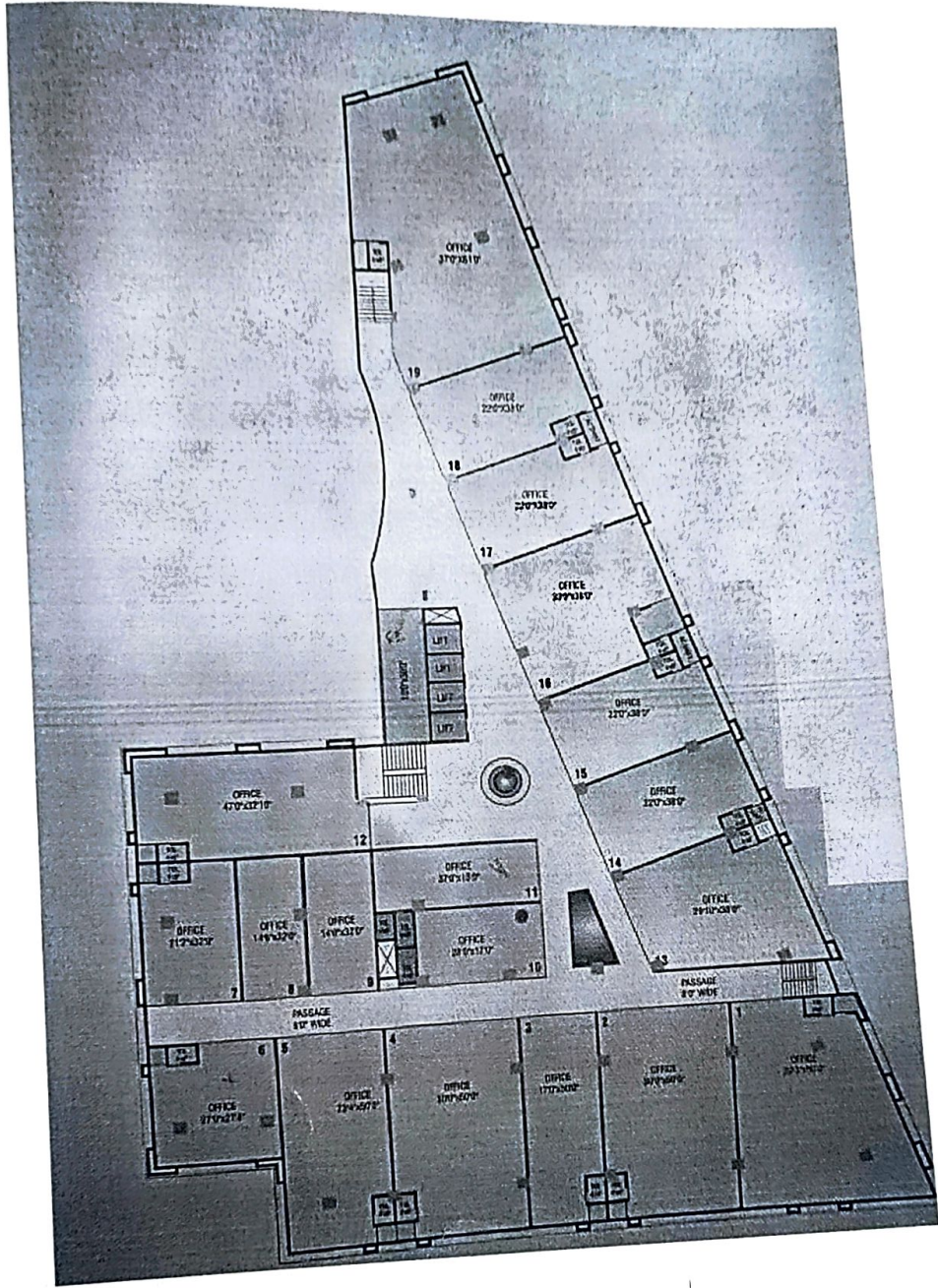


रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग  
मध्य प्रदेश

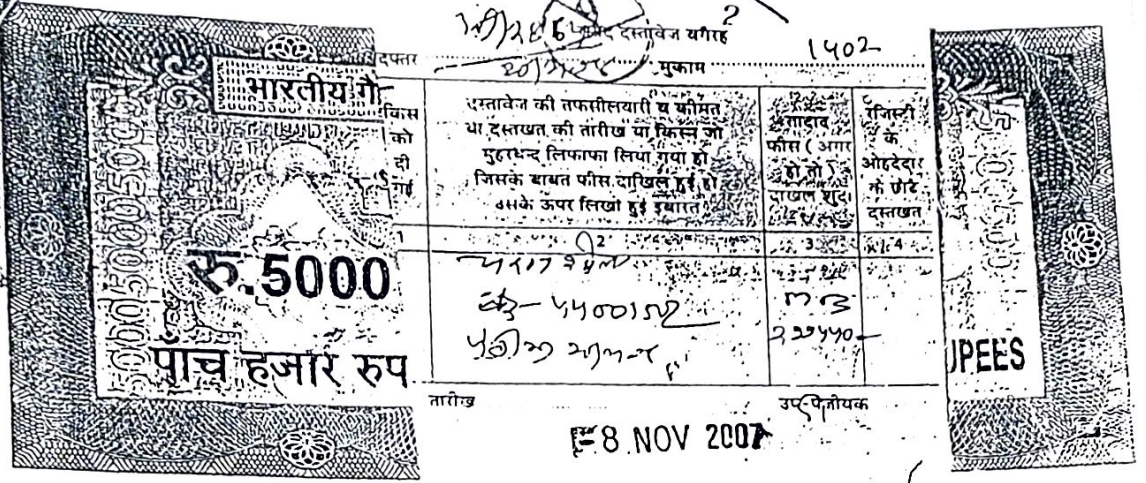


MP179132017A1244714 | 01011715052017004778









मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

714015

(2)  
यह कि पुर्व में इन्दौर नगर सुधार ब्यास द्वारा मनोरमा गंज का ब्लॉक न. 1 प्लॉट न. 1 की 140263 वर्गफुट भूमि श्री अब्दुल भाई पिता बुद्धभई को वार्षिक लीज पर भांतिरि जी गई थी।

यह कि मूल लेसी श्री अब्दुल भाई पिता बुद्ध भाई द्वारा उक्त ब्लॉक श्री हेमचन्द्र डे एवं चन्द्रनारायण नागू को वर्ष 1943 में विक्रय किया गया था। श्री चन्द्रनारायण नागू द्वारा आपजा भाग श्री हेमचन्द्र डे को वर्ष 1944 में विक्रय कर दिया।

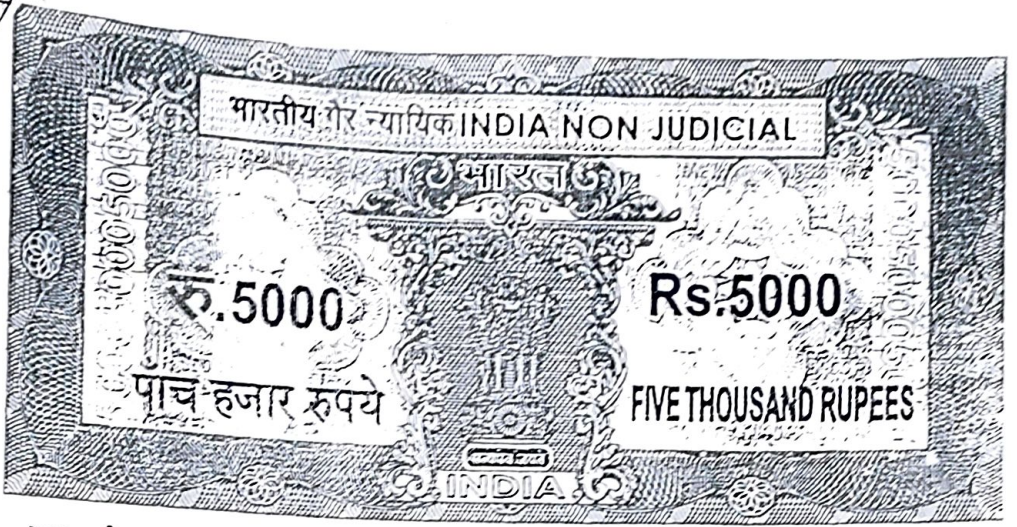
यह कि श्री हेमचन्द्र डे द्वारा रजि. वकील पत्र के माध्यम से सम्पूर्ण ब्लॉक अपने पुत्र श्री सन्तोष कुमार डे को अंतरित किया।

यह कि श्री सन्तोष कुमार डे की मृत्यु पश्चात् भूमि के स्वामी पुत्री सुश्री पूर्णिमा एवं शर्मिला डे तथा पुत्र श्री देवाशीष डे हुए। इनके द्वारा सम्पूर्ण भूमि में से 64521 वर्गफुट भूमि चरणशीला एडवाइजरी प्रा.लि. डायरेक्टर श्री कैलाश पिता जुगराजसिंह रघुवंशी को पंजीयन क्रमांक 6116 दिनांक 23.02.2007 से विक्रय की गई।

यह कि मे. चरणशीला एडवाइजरी प्रा.लि. डायरेक्टर श्री कैलाश पिता जुगराजसिंह रघुवंशी का लीज नामांतरण या आवेदन आने से जाहिर सूचना दैनिक समाचारपत्र (1) चौथा संसार (2) दैनिक स्वदेश दि. 14.06.07 को प्रकाशित की गई रामयाबाधि में किसी प्रकार की दावा/आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

यह कि नवीन लीज नीति निर्धारण के नगर पालिका निगम प्रस्ताव क्र. 10 दि. 11.09.06 के क्रम में मेयर इन कौंसिल संकल्प क्रमांक 602 दिनांक 17.09.07 से आवेदन के नाम नामांतरण अनुबंधनगर निगम लिखवाने की स्वीकृति प्रदान की गई।

FOR CHACANSHILA ADVISORY PVT LTD.



मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

752897

(3)

यह कि नामांतरण हेतु निम्नानुसार राशि निर्धारित की गई :-

(1) वार्षिक लीज :-

1/- प्रति वर्गफुट के मान से 64521 वर्गफुट भूमि पर  
64,521/- वार्षिक लीज निर्धारण कर वर्ष 2007-08  
की लीज राशि रुपये

(2) अन्तरण शुल्क :-

आवेदन के समय प्रचलित कलेक्टर गाईड लाईन एवं  
2006-07 अनुसार अपरेट प्राईज का 3 % आकार

(3) अर्धदण्ड :-

बगैर तस्म स्वीकृति के क्रय/दिक्रय किया होने से  
कलेक्टर गाईड लाईन का 1 % आकार

-

- 10,19,383/-

41,42,053/-

यह कि आवेदन से लीज नामांतरण के सम्बंध उत्त शुल्क पावती क्र. 119184, 119185,  
119186, 119187, 119188, 119189 दि. 08.06.06 द्वारा जमा कराये गये।

नामांतरण की जा रही भूमि की चतुःसीमा निम्नानुसार है :-

पूर्व - गली  
पश्चिम - ए.बी. रोड  
उत्तर - पंजाब नेशनल बैंक  
दक्षिण - सापी मोटर

उपरोक्त चतुःसीमा के बीच की 64521 वर्गफुट तल भूमि का वार्षिक लीज आकार भेयम इन  
कौंसिल की स्वीकृति अनुसार रुपये 64,521/- अंशों में दोलत खजार पण से इन्फोसिस माप करवाया

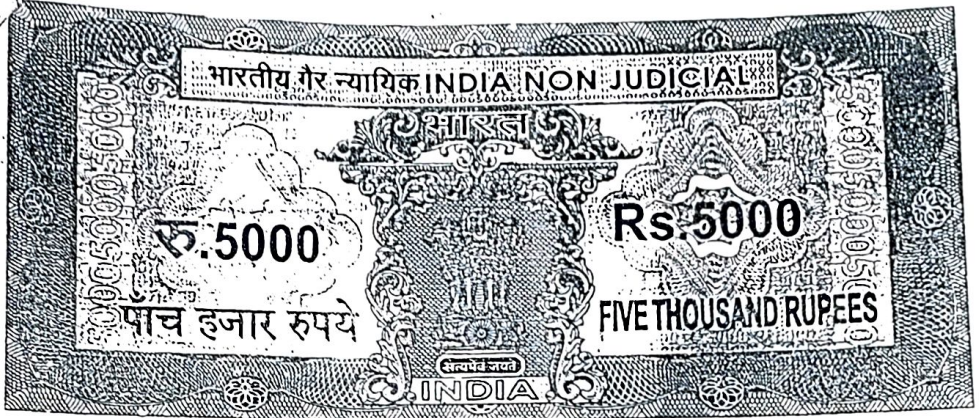
FM CHARANGHEELA ADVISORY PVT LTD

Director

भूमि शिल्पज्ञ

वास्ते वाचुक,





मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

(4)

752898

वार्षिक लीज भूमि बाबद नीचे लिखी शर्तें लीज गृहिता को स्वीकार है :-

01. सदर भूमि का वार्षिक लीज आकार रुपये 64,521/- (अक्षरी चौसठ हजार पांच सौ इक्कीस मात्र) हर वर्ष अर्धीम अर्थात वर्ष शुरू होते ही जमा करते जायेंगे व किराया अदा करने में ढुटि करुंगा नहीं। यह कि, किरायदारी अर्धीम माह की पहली तारीख से प्रारंभ हुई जायेंगी।
02. लीज पर जो भूमि है, उससे अधिक भूमि पर किसी किस्म का अतिक्रमण करेगा नहीं। यदि लीज भूमि से अधिक भूमि मेरे पास पाई गई तो नगर पालिक उसे वापस ले लेगे और यदि नगर पालिक निगम चाहे तो उस भूमि का अपनी गर्जी अनुसार मुझसे पृथक से वार्षिक लीज वसूल कर सकती है। तथा उस पर से मुझे बेदखल कर जो कुछ जुर्माना करना चाहे वह भी कर सकती है।
03. सदर भूमि जो कि दिनांक 30.09.2029 तक की लीज पर दी गई है, उस पर कोई भी निर्माण कार्य नगर पालिक निगम की अनुमति बिना करेगा नहीं और यदि निगम तो उसको निकालने का अधिकार नगर पालिक निगम को रहेगा।
04. नगर पालिक निगम या शासन की और सदर भूमि जब कभी भी काम या उपरोक्त के लिए वापस लेने को ठहरा तो सूचना मिलते ही भूमि नगर पालिक निगम के सुपुर्द कर दूंगा।

For CHARANSHYAM PROPERTY PVT. LTD.

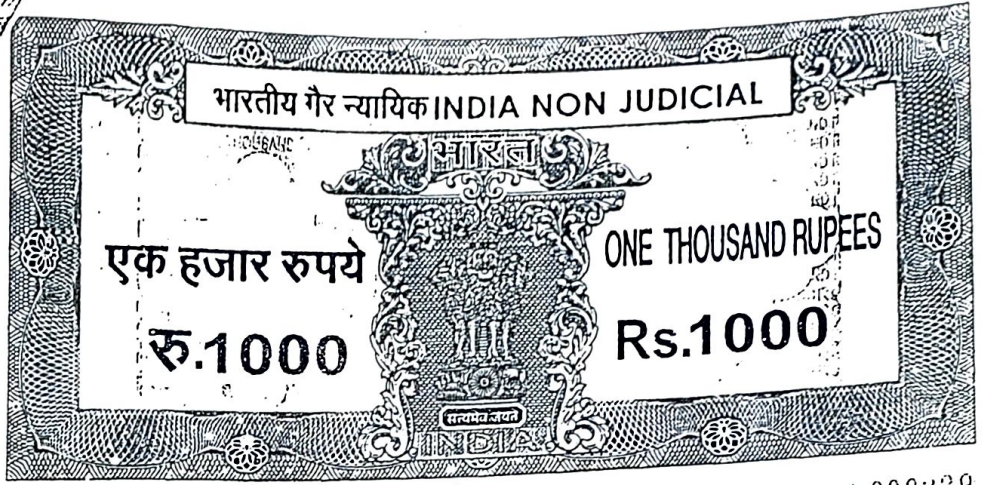
Director

Director

नगर शिल्पज्ञ

बाबू भायुक्त,

नगर पालिक निगम, इन्दौर

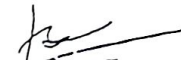


A 839229

मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

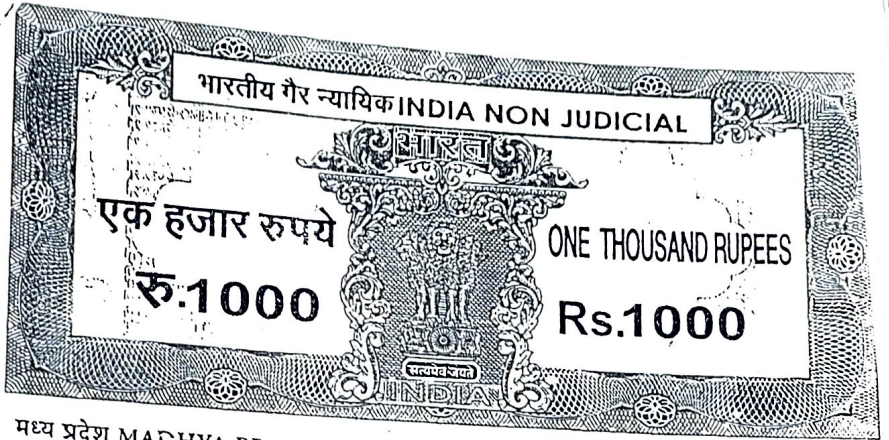
(5)

05. नगर पालिक निगम की पूर्व अनुमति बिना सडर भूमि फिरी को बेचने/गिरवी रखने का वाणिज्य से देने का अधिकार मुझे नहीं है। वगैर अनुमति हस्तांतरित की गई भूमि वापस लेने का अधिकार नगर पालिक निगम को होगा। उसकी जवाबदारी मुझ पर ही रहेगी। यदि सडर भूमि पर निर्मित मकान मुझे बिक्री करना हुआ तो इस हेतु मैं निगम की पूर्व अनुमति प्राप्त करके ही मकान बेच सवुंगा।
06. लीज पर ली गई इस भूमि का जो किराया नगर पालिक निगम समय - समय पर तय करेगा, वह किराया व किराये के रेट्स मुझ पर बंधनकारक रहेंगे। साथ ही भविष्य में निगम द्वारा लीज सम्बंधी जो भी नीति तय की जावेगी, वह मुझे मान्य होगी।
07. सडर भूमि जो कि मुझे दिनांक 30.09.2029 तक की लीज पर दी गई है, उस पर मुझे जो भी निर्माण कार्य करना होगा, वह मैं निगम की पूर्व अनुमति प्राप्त करके करुंगा। यदि हुक्म के खिलाफ किसी किस्म का कार्य मेरे द्वारा किया गया तो उसकी जवाबदारी मुझ पर ही रहेगी, नगर पालिक निगम अवैध निर्माण तोडने हेतु सक्षम होगा।
08. सडर भूमि शयवा इस पर बने हुए इमले पर फिलहाल जो भी टेक्सेस देय हैं, वे अथवा भविष्य में यदि और भी अन्य टेक्सेस आरोपित किये गये तो ऐसे समस्त टेक्सेस का भुगतान मेरे द्वारा किया जावेगा।

  
नगर शिल्पज्ञ  
सिम्बर, सिम्बर,  
नगर पालिक निगम, इन्दौर



4

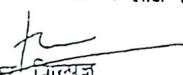


मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

(6)

A 389200

09. किरायेदारी समाप्त करने अथवा भूमि खाली करवानेके लिए दोनों पक्षों का एक-दूसरे को लिखित तीन महीने का नोटिस देना पर्याप्त होगा। यदि नगर पालिक निगम की आज्ञा होने से उपरोक्त से भी गई भूमि खाली करते समय निम्नलिखित इमले का बिना मुआवजा दिये भूमि खाली करवाने के अधिकार नगर पालिक निगम को है।
10. सदर लीज भूमि अथवा इस पर बने हुए इमले को बेचे जाने अथवा जायदाद की अन्य तरह अन्तर्ण किये जाने की रिशति में लीज पर दी गई इस भूमि के अन्तर्ण हेतु में प्रथम नगर पालिक निगम की लिखित स्वीकृति प्राप्त करेगा व ऐसी स्वीकृति प्राप्त हो जाने के पश्चात् सदर लीज भूमि अथवा इस पर बने हुए इमले को सम्बंधित व्यक्ति अथवा नये खरीदार को हस्तांतरित करेगा व उस समय नगर पालिक निगम जो भी प्रतिबंध लगाना चाहे लगाने के लिए सक्षम रहेगी।
11. नगर निगम, इन्डौर भविष्य में लीज नीति सम्बंधी कोई भी नियम/शर्त लागू कर सकेगी कि मुझे एवं मेरे गरिबों द्वारा उपरोक्त किराी भी शर्त का उल्लंघन मेरे द्वारा किया गया आयुक्त, नगर पालिक निगम इन्डौर को अधिकार होगा कि वे लीज समाप्त कर भूमि वापस प्राप्त कर लेंगे।

  
 आयुक्त,  
 नगर पालिक निगम, इन्डौर

4



मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

(1)

D 426638

अतः दिनांक 30.09.2029 तक की अवधि के लिए भूमि जमिंदार का एक लीज (लीज-डीड) मैंने मेरी राजी-खुशी से व अवल होशियारी से बिना अडत - फाली फिले होश-हवास में व स्वरय हात में लिख दिया सो सही।

इति, इन्दौर, दिनांक ०८/११/०  
 गणहदार :-

- 01. हस्ता. 28  
 नाम सुधीर राजा 255/154/45  
 पता पि 29-10-2018/11 लीज-डीड
- 02. हस्ता. 28  
सुधीर राजा 255/154/45  
214 मन्सरागा मन्सरागा  
2-10

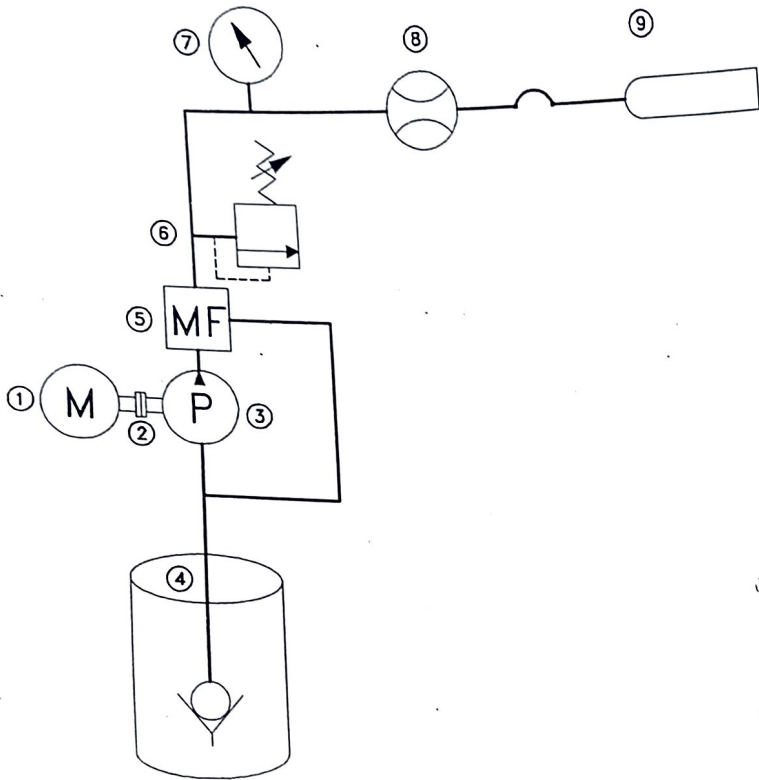
हस्ताक्षर, लीज-डीड  
 Director  
 02

नगर निगम आयुक्त द्वारा आदेश क्रमांक 97 दिनांक 12.05.05 द्वारा नगर शिल्पन लीज अनुबंध निष्पादित करने हेतु अधिकृत किया गया है।

2/11/19  
 नगर शिल्पन  
 वाले आयुक्त,  
 नगर पालिक निगम, इन्दौर

मैं नगर शिल्पन तर्फ आयुक्त, नगर पालिक निगम, इन्दौर शरीक शर्ती से सम्मानित है मुझे स्वीकार है: एक्टर लीज-डीड का प्रालय एवं एकमा निगम कम्पाउण्ड में ही किया गया है।  
 हस्ताक्षर, लीज-डीड





SR. NO.	DESCRIPTION	QTY.
9	Hyd Cylinder	1
8	Flow Control	1
7	Visual Gauge Indicator	1
6	Pr. Relief Valve	1
5	Manifold	1
4	Suction Pipe	1
3	Gear Pump 5 lpm	1
2	Gear Coupling	1
1	Electric Motor 3.0 H.P. 3PH. 230V AC	1

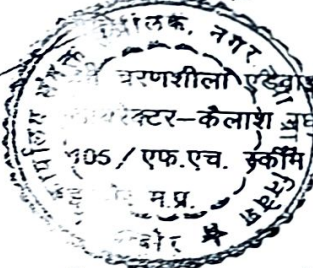
GENIUS ENGINEERING PVT. LTD		WT - (Kg)	-
TITLE Hydraulic Circuit For Tyre Unloading Conveyor		MATERIAL	-
ALL DIMENSIONS ARE IN M.M. REMOVE SHARP EDGES & CORNES		UNIT	M.M.
LINEAR TOLERANCES OTHERWISE SPECIFIED		SCALE	N.T.S.
FINISH		APPD BY	Y.B.
COLOR		CHD BY	Y.B.
MACHINING		DRN BY	R SONI
SURFACE ROUGHNESS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED		DATE	21.12.2017
ANGULAR TOLERANCES OTHERWISE SPECIFIED			
GRINDING			
DRG. NO. GE/TUC/HC/20		SHEET	1 OF 1
REV		REV	RO

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश  
जिला कार्यालय इन्दौर

क्रमांक / 5916 / नग्रानि / 523 / 08

इन्दौर, दिनांक

25/10/08



विषय : प्लॉट क्रमांक 3 एवं 4, ब्लॉक नंबर 1, ए.बी. रोड, मनोरमागंज, इन्दौर कुल रकबा 0.5026 हेक्टर मूमि पर व्यवसायिक एवं कार्यालय भवन हेतु हाई राईज भवन का स्थल अनुमोदन किये जाने बाबत ।

संदर्भ : 1. आवेदक का आवेदन आवक क्र. 3178 दिनांक 27 / 8 / 08

2. हाई राईज कमेटी की बैठक दिनांक 01.09.2008 का कार्यवाही विवरण दिनांक 23.09.08

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के माध्यम से आवेदक श्री चरणशीला एडवाइजरी प्रा.लि., डायरेक्टर-श्री कैलाश रघुवंशी एवं अन्य, 105/एफ.एच. स्कीम नं. 54, इन्दौर के प्लॉट नंबर 3 एवं 4, ब्लॉक नंबर 1, ए.बी. रोड, मनोरमागंज, इन्दौर कुल रकबा 0.5026 हेक्टर वर्ग मीटर मूमि पर 3 मीटर ऊंचे भवन के निर्माण हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17(1) में निर्धारित प्राकृत्य में निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ नियोजन अनुज्ञा हेतु आवेदन इस कार्यालय में प्रस्तुत किया है :-

1. नियम 17(1) में आवेदन।
2. रसीद क्रमांक 52 / 7099 दिनांक 13 / 10 / 08 राशि रुपये 500/- जमा
3. पी-2, बी-1 की प्रमाणित प्रति वर्ष 200.....
4. प्रोजेक्ट रिपोर्ट की प्रति
5. रापथ पत्र
6. ऋण पुस्तिका
7. अभिन्यास/रूपांकन मानचित्र

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नाधीन स्थल का सहायक मानचित्रकार के द्वारा परीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। स्थल के पश्चिम दिशा में 60 मीटर चौड़ा रोड तथा पीछे सर्विस मार्ग है, इस मार्गों से स्थल को पहुंच प्राप्त है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण का तकनीकी परीक्षण किया गया, जिसके अनुसार प्रश्नाधीन स्थल का इन्दौर विकास योजना में भूमि उपयोग वाणिज्यिक, आवासीय एवं मार्ग (ए. बी रोड 600 मीटर) निर्दिष्ट है एवं वांछित प्रयोजन विकास योजना की सारणी 6.22 के अनुक्रमांक 73 के अनुसार होने के कारण स्वीकृत गतिविधि है ।

चूंकि आवेदक प्रश्नाधीन स्थल पर 36.00 मीटर ऊंचे भवनों का निर्माण करना चाहता है एवं प्रश्नाधीन स्थल इस हेतु सारणी क्र. 6.08 प्रावधानों की पूर्ति करता है। इस कारण प्रकरण ऊंचे भवनों के निर्माण के स्थल अनुमोदन के सम्बन्ध में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 14(1) के प्रावधानों के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक दिनांक 01.09.08 में प्रस्तुत किया गया। हाई राईज समिति द्वारा निम्न शर्तों पर प्रश्नाधीन स्थल का स्थल अनुमोदित किया गया :-

Point No-9  
Highrise



आवेदक को प्रस्तावित भवन के चारों ओर 6 मीटर स्थान फायर बिग्रेड हेतु खुला छोड़ना होगा।

- (2) 6 मीटर चौड़े क्षेत्र में ट्रांसफार्मर तथा अन्य किसी प्रकार का अवरोधरूपी निर्माण मान्य नहीं होगा।
- (3) 6 मीटर चौड़े क्षेत्र में जाने हेतु रेम्प का निर्माण फायर बिग्रेड हेतु आरक्षित मूवमेंट स्पेस में नहीं किया जावेगा।
- (4) संस्था को एस.टी.पी. लगाना होगा।
- (5) संस्था को नियमानुसार वाटर हार्वेस्टिंग की उपयुक्त व्यवस्था करनी होगी।
- (6) संस्था को परिसर के अंदर तथा आसपास सरफेस वॉटर के निकास हेतु समुचित व्यवस्था करनी होगी।

फायर फाइटिंग हेतु फायर अथॉरिटी को समुचित सुविधा, उपकरण/मशीन उपलब्ध कराने हेतु सहयोग प्रदान करना होगा। प्रकरण में यह सुनिश्चित करने हेतु फायर अथॉरिटी की अनुमति के पश्चात् ही नगर निगम द्वारा गवन अनुज्ञा प्रदान की जावे।

- (8) आवेदक को नगर तथा ग्राम निवेश के समक्ष इन्दौर नगर निगम से प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा कि प्रश्नाधीन भूखण्ड में भूखण्डों का संयुक्तिकरण नहीं हो रहा एवं यह एक भूखण्ड है। नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा भी इस तथ्य की पुष्टि की जावेगी कि भूखण्ड का संयुक्तिकरण नहीं हो रहा है।

इस सम्बन्ध में परीक्षण किया गया। कार्यालय में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (3) अंतर्गत स्वीकृत वैध अभिन्यास नहीं पाया गया। नगर पालिका निगम द्वारा भी प्रमाणित किया गया है कि प्रश्नाधीन स्थल एक ही प्लॉट है और यह कि यह प्लॉट नगर पालिका निगम द्वारा ही आवेदक को आवंटित किया गया है।

- (9) प्रश्नाधीन भूमि का डायवर्सन वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु कराना होगा।

प्रकरण में प्रस्तुत आवेदन, स्थल निरीक्षण रिपोर्ट, विकास योजना 2021 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों, स्थल के समक्ष उपलब्ध मार्ग संरचना तको दृष्टिगत रख तथा उंचे भवनों हेतु समिति की अनुशंसा के आधार पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (3) सह पठित म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 27 (1) के प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन स्थल पर 24.60 मीटर उंचे भवन के निर्माण हेतु नियोजन अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों के आधार पर प्रदान की जाती है :-

निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा

1. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
2. म.प्र. नगर पालिका निगम (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) 1998
3. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उससे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
4. इन्दौर विकास प्राधिकरण।
5. नजूल अधिकारी

2. प्रश्नाधीन स्थल पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार रहेंगे :-

अ. ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत अधिकतम

ब. एफ.ए.आर 1:2.00 अधिकतम

स. एम.ओ.एस. निम्नानुसार रहेंगे

1. सामने उत्तर दिशा में 18.0 मीटर

2. दक्षिण दिशा में 9.0 मीटर

3. पूर्व दिशा में 9.0 मीटर

4. पश्चिम दिशा में 9.0 मीटर

5. भवन की ऊंचाई 36.0 मीटर

द. पार्किंग - एक कार प्रति 100 वर्गमीटर आवासीय निर्मित क्षेत्र की दर से 18 कार तथा इसके अतिरिक्त दो पहिया पार्किंग वाहनों हेतु नियम-81 के प्रावधानों के अनुसार

न्यूनतम स्थान आरक्षित रखना होगा तथा इस संबंध में इन्दौर विकास योजना 2021 के प्रावधानों का पालन करना होगा।

3. पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल-मल निरीक्षण इनेज आदि का विकास स्थानीय संस्था की देखरेख में स्वयं आवेदक को करना होगा।
4. उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरिक प्रस्ताव स्थानीय निकाय से स्वीकृत कराने के उपरांत ही स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। साथ ही, स्थल अनुमोदन समिति की समस्त शर्तों का पालन करना अनिवार्य होगा।
5. म.प्र. नगर पालिका निगम (कालोनाईजर का रजिस्ट्रेशन निर्बधन तथा शर्तों नियम 1998 एवं अन्य प्रचलित नियमों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुज्ञा/अनुज्ञापति प्राप्त करना आवश्यक हो तो उस स्थल पर विकास/निर्माण के पूर्व आवेदक को प्राप्त करना होगा।
6. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा तीन (3) वर्ष की समयावधि के लिए प्रदत्त रहेगी।
7. स्थल पर अनुमोदित मानचित्र तथा उससे सम्बन्धी जानकारी 1.5 मीटर गुणा 1.2 मीटर साईज के बोर्ड पर एक माह की अवधि में अंकित कर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
8. अनुमोदित मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
9. पेट हाऊस के नाम से किसी प्रकार के रहवासी/स्टोरेज क्षेत्र का निर्माण प्रतिबंधित होगा।
10. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार किया जावे।
11. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78(4) के प्रावधानों के अनुसार निर्मित होने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु रैन वाटर हार्वैस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी। इसके पश्चात् ही भू-खण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन सम्बन्धित संस्थाओं द्वारा किया जा सकेगा।
12. यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी एवं इसे भू-स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे।
13. पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 के प्रावधानों के तहत भारत सरकार एवं वन मंत्रालय म.प्र. प्रदूषण निवारण बोर्ड से कोई अनुमति/अनापत्ति/ अनुज्ञा आवश्यक हो तो उसे आवेदक/कालोनाईजर को प्राप्त करना होगा।
14. म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 31, 33, 52 तथा अन्य सभी नियमों का पालन करना अनिवार्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन निर्माण के सम्बन्ध में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 65 से 89 (यथा लागू) के साथ-साथ सभी नियमों का पालन करना अनिवार्य होगा।
15. बिजली के ट्रांसफार्मर एम.ओ.एस. में स्थापित नहीं किया जा सकेंगे।
16. नगर निगम से बल्क कनेक्शन प्राप्त करना होगा, इसके लिये कार्यपालन यंत्री, जल यंत्रालय नगर निगम से अनुबंध निष्पादित करना होगा।
17. भवन में एस.टी.पी./सी. साईकलिंग प्लांट लगाना अनिवार्य होगा, तथा यह प्लांट सबसे नीचे वाले वेसमेंट में निर्मित नहीं किया जावेगा तथा इस प्रकार निर्मित किया जावेगा कि उसका ओवर फ्लो पास की सार्वजनिक सिवेस लाईन में नगर पालिका निगम की सहमति से छोड़ा जा सके।
18. प्रत्येक तल पर पृथक-पृथक प्रकार के कचरे रखने के स्थान आरक्षित रखते हुए भू-तल पर पृथक-पृथक घर बड़े रूप में ऐसे स्थान पर बनाने होंगे कि नगर निगम वाहन द्वारा आसानी से कचरा उठाया जा सके।
19. सीवर सिस्टम के लिये मुख्य भवन से मुख्य ड्रेनेज लाईन तक स्वयं के व्यय से नगर निगम के ड्रेनेज विभाग के निर्देशानुसार कनेक्शन मिलाना होगा।
20. सालिड वेस्ट मैनेजमेंट प्रणाली अपनायी होगी।





- भूमि विकास नियम 1984 के नियम 83 के अनुसार अग्निशमन की व्यवस्था करना आवश्यक होगा तथा सड़क प्राधिकारी अग्निशमन से आवश्यक प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
22. भवन के निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार की डिजाइन फाल्ट एवं स्वीकृति के विपरीत निर्माण की अवस्था में समावेत हानि सम्बन्धी समस्त जवाबदारी आवेदक की होगी।
23. भूखण्ड के अंदर प्राथमिक चिकित्सा सहायता उपलब्ध करना सुनिश्चित करना होगा।
24. रफ.ए.आर. से छूट प्राप्त होने वाली सर्विसेस एरिया में किसी प्रकार की कोई रहवासी/व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित नहीं की जा सकेंगी।
25. भवन में अग्नि प्रतिरोधक मटेरियल का उपयोग सुनिश्चित करना होगा।
26. भवन के आसपास 100 मीटर के क्षेत्र में यातायात किसी भी स्थिति में अवरुद्ध नहीं हो इस बाबत समस्त व्यवस्था डी.एस.पी. ट्राफिक की सहमति/पराभर्ष से स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित करनी होगी।
27. म.प्र. नगर पालिका निगम (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्ध तथा शर्त) नियम 1998 संशोधित नियम 3 जुलाई 2000/म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त) नियम 1998 के प्रावधानों के अनुसार कमजोर आय वर्ग के लिये नियमानुसार आश्रय शुल्क जमा कराना होगा।
28. परिसर में से वर्षा अथवा अन्य किसी प्रकार का जल आसपास की सड़कों पर प्रवाहित न हो इस बाबत समुचित उपाय रेन वाटर हार्वेस्टिंग के माध्यम से करना अनिवार्य होगा।
29. काम्पलेक्स में निर्धारित मापदण्ड अनुसार ग्रीन बेल्ट विकसित करना अनिवार्य होगा।
30. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 96 के तहत कुर्सी तल का प्रमाण पत्र नियम 97 के तहत सर्विस प्रमाण-पत्र एवं अधिभोग प्रमाण-पत्र तथा नियम 98 के तहत भवन पूर्णतः का प्रमाण-पत्र लेना अनिवार्य होगा।
31. बेसमेंट निर्माण में एन.बी.सी. तथा भूमि विकास नियम 1984 के नियम 73 का पूर्णतः पालन करना होगा। इस अनुज्ञा के कारण, इस स्थल पर पुर्व में जारी की गई समस्त अनुज्ञाएँ असतित्व में नहीं रहेंगी।
32. यदि अन्य विभागों/अधिनियमों के अंतर्गत आवश्यक आपतियों/अनुमतियों के कारण अभिन्यास में परिवर्तन की स्थिति उत्पन्न होती है तो इस बाबत अभिन्यास पुनः अनुमोदित कराना होगा।
33. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत प्रति संहित (रिड्रॉक) कर दी जावेगी।

संलग्न : अनुमोदित मानचित्र।



संयुक्त संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
जिला इंदौर

पृ. क्रमांक / नग्रानि/ 523/08

इन्दौर, दिनांक : .....

प्रतिलिपि :-

1. आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर
2. कलेक्टर जिला इन्दौर





3. आयुक्त, नगर पालिक निगम, इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।
  4. अनुविभागीय अधिकारी राजस्व, इन्दौर की ओर सूचनार्थ ।
  5. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित ।
  6. पुलिस अधीक्षक, जिला इन्दौर
  7. आवास यंत्री, लोक निर्माण विभाग, इन्दौर
  8. सहायकी इंजीनियर, एम.पी.ई.बी., इन्दौर
  - अग्निशमन प्राधिकारी, इन्दौर
- प्रत्येक के साथ एक मानचित्र।

संयुक्त संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
जिला इंदौर

कार्यालय

निर्माण अनुदान शाखा)

निर्माण प्रमाण - पत्र

(अनुच्छेद 27 के अधीन)

फाईल नं. 6880

=====

कार्यालय में प्रस्तावित उपलब्ध कराना सुनिश्चित करना होगा ।

**कार्यालय संयुक्त संचालक,  
नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर**

इन्दौर, दिनांक 19-6-2012

क्र. 388 / नग्रानि / 2012

प्रति

✓ चरणशीला एडवाईजरी.

तर्फे डायरेक्टर श्री कैलाश रघुवंशी व अन्य  
105, एच. एफ., स्कीम नंबर 54, इन्दौर

विषय : भूखण्ड क्रमांक 4 एवं 5 ब्लॉक नंबर 1, ए. बी. रोड, मनोरमार्गज, इन्दौर कुल रकबा 0.5016 हेक्टेयर भूमि पर व्यवसायिक एवं कार्यालय भवन हेतु हाईराईज स्थल अनुमोदन बाबद।

संदर्भ : आपका पत्र दिनांक 08/05/2012.

उपरोक्त संदर्भित आवेदन पत्र के विषय में लेख है कि, भूखण्ड क्रमांक 3 एवं 4 ब्लॉक नंबर 1, ए. बी. रोड, मनोरमार्गज, इन्दौर पर कार्यालयीन पत्र क्र. 5916 दिनांक 25/10/2008 द्वारा हाईराईज स्थल अनुमोदन किया गया था। जिसमें टंकण त्रुटिवशः भूखण्ड क्रमांक 3 व 4 टंकण हुआ है।

अतः त्रुटिसुधार करते हुए भूखण्ड क्रमांक 3 व 4 के स्थान पर 4 व 5 पदा जावें।

संयुक्त संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश,  
जिला कार्यालय, इन्दौर

इन्दौर, दिनांक

पृ. क्र. / / नग्रानि / 2012

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त, इन्दौर सभाग, इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
2. कलेक्टर, जिला इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
3. आयुक्त, नगर पालिक निगम, इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
4. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
5. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
6. पुलिस अधिक्षक, जिला इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
7. अधिक्षण यंत्री, लोक निर्माण विभाग, इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
8. सभागीय इंजिनियर, एम.पी.ई.बी., इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
9. अग्निशमन प्राधिकारी, इन्दौर की ओर कृपया सूचनार्थ प्रेषित।

संयुक्त संचालक,  
नगर तथा ग्राम निवेश,  
जिला कार्यालय, इन्दौर



# NITIN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

## Valuation Report

Date 02/01/2021

NAME OF BANK	State Bank Of India, State Bank Of India, State Bank Of India, Industrial Finance Branch , Y. N. Road , Indore (MP)
PROPERTY	It's a Commercial office
LOCATION AT	Office No. -803 , Eighth floor , Shekhar Central at Plot No. -04 , 05 , Block Part of Plot No. -01, Manoramaganj , Indore (MP)
OWNER NAME	Owner:-Mr. Deepak Leelani s/o Mr. Darshan Leelani
FARE MARKET VALUE -Rs	11500000.00
GUIDELINE VALUE -Rs.	8229000.00
REALIZABLE SALE VALUE -Rs.	10350000.00
DISTRESS SALE VALUE -Rs.	9200000.00

### NAME & ADDRESS OF VALUATION AGENCY

NITIN UPADHYAY & ASSOCIATES  
S.F.204, Parshvnath Avenue Chikitsak Nagar , Indore (M.P.),  
9425091283 , 9179146414

Mobile -

**IN UPADHYAY  
&  
ASSOCIATES**



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

**VALUATION REPORT  
(IN RESPECT OF LAND /SITE & BUILDING)**

To,  
The Chief Manager,  
State Bank Of India, Industrial Finance Branch  
Y. N. Road , Indore (M.P.)

I. GENERAL:		To Assess Market Value , Value As Per Government Guidelines and Distress Of Forced Sale Value Of The Property For Bank Security Purpose For State Bank Of India.
1	Purpose for which the valuation is made	
2	(a) Date of Inspection	02/01/2021
	(b) Date on which the valuation is made	02/01/2021
3	List Of documents produced for perusal	Registry and approved map
4	Name of the legal owner (s) & address with Phone No. (Details of shares of each owner in case of joint ownership)	<b>Owner:-Mr. Deepak Leelani s/o Mr. Darshan Leelani</b>  <b>(Single Ownership)</b>
5	Brief description of the property/asset	It's a Commercial office
6	Location of the property/asset	Office No. -803 , Eighth floor , Shekhar Central at Plot No. -04 , 05 , Block Part of Plot No. -01, Manoramaganj , Indore (MP)
	a)Plot No. /Survey No.	Office No. - 803
	b)Door No.	NA
	c)T.S. No. / Village	Indore
	d)Ward / Taluka	Indore
	e) Mandal / District	Indore
7	Postal Address of the property/asset	Same as above
8	City / Town	Indore
	i) Residential Area	No
	ii)Commercial Area	Yes
	iii)Industrial Area	No
9	Classification of Area	
	i) High/ Middle/ Poor	High Class
	ii) Urban/ Semi Urban/ Rural	Urban
10	Coming under Corporation limit/village Panchayat/Municipality	Municipal Corporation Limit

*(Handwritten signature)*



# IN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

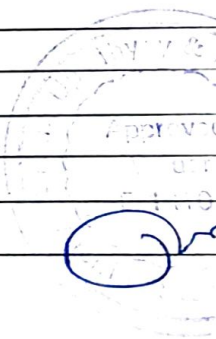
Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

11	Whether covered under any State/Central Govt. enactment (e.g. Urban land ceiling Act) or notified under agency area/ Scheduled area/cantonment area.	No
12	In case it is an agriculture land, any Conversion to the house /site plots is contemplated/approved	NO
13	<b>Boundaries of the property :</b>	
	As Per Deed:-	Common Passage Open Space
	East	Office -804
	West	Office-806
	North	
	South	
	As Per Actual on Site:-	Common Passage Open Space
	East	Office -804
	West	Office-806
	North	
	South	
		<b>As per Deed-Mt</b>
		<b>As per Actual -Mt</b>
14	<b>Dimension of Property</b>	
	North	
	South	
	East	
	West	
15	Extent of the site	<b>Office Area sq-ft</b>
		<b>875.00</b>
		<b>Plot Area Sq-m</b>
		<b>81.32</b>

16	Extent of the site considered for valuation (Least of 14a & 14b)	
17	Whether occupied by the owner/ tenant. If Occupied by the tenant since how long ? Rent received per month	Occupied by tenant (Details provided by owner )

<b>II. CHARACTERISTICS OF THE SITE :</b>		
1	Classification of Locality	Commercial Area
2	Development of surrounding areas	Good
3	Possibility of frequent flooding	NO
4	Feasibility to to the civic aminities like school , Hospital , Bus stop , Market etc.	All available in 500 m Radius.
5	Level of land with topographical conditions	Levelled
6	Shape of land	Regular in Shape
7	Type of use which it can be put	Commercial
8	Any usage restriction	Commercial
9	Is plot in Town planning approved layout ?	Yes
10	Corner plot or intermittent plot	Intrrmediated Plot
11	Road facilities	Available
12	Type of road available at present	BT Road



**IN UPADHYAY  
&  
ASSOCIATES**



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

13	Width of road is it below 20' or more then 20'	More than 20'																				
14	Is it a Land - Locked Land	No																				
15	Water potential	Good																				
16	Underground sewerage system	NA																				
17	Power supply availability in the site	Yes Available																				
18	Advantages of the site	Property is situated on main Road																				
	1																					
	2	Location of Property is Good																				
19	General remarks if any like threat of acquisition of land for public sevice purpose , road widening or applicability of CRZ provisions etc	No																				
	1																					
	2																					
<b>Part - A ( Valuation of Land )</b>																						
1	Size Of Plot	875.00 sq-ft																				
	North & South																					
	East & West																					
2	Total Extent of Plot	875.00 /sqm																				
3	Prevailing market rate- Rs.	Rs. 12000/--12500/- Take Rs. 12000/- per sq-ft /sqm																				
4	Guideline rate obtained from the Collector's / Register's office	As on date Mkt. Rate for per Unit area of land fetching more/less than the Govt. Enclosed																				
	Guideline rate obtained from the Collector's / Register's office (an evidence there of to be enclosed)-	<table border="1"> <tr> <td>Office Area- sq-ft :-</td> <td>875.00</td> <td>Rate</td> <td>9405.00</td> <td>8229375</td> </tr> <tr> <td>Construction GF</td> <td></td> <td>Rate</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td><b>Total</b></td> <td><b>8229375.00</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td><b>Say Rs.</b></td> <td><b>8229000.00</b></td> </tr> </table>	Office Area- sq-ft :-	875.00	Rate	9405.00	8229375	Construction GF		Rate						<b>Total</b>	<b>8229375.00</b>				<b>Say Rs.</b>	<b>8229000.00</b>
Office Area- sq-ft :-	875.00	Rate	9405.00	8229375																		
Construction GF		Rate																				
			<b>Total</b>	<b>8229375.00</b>																		
			<b>Say Rs.</b>	<b>8229000.00</b>																		
5	Assessed/ adopted rate of valuation –Rs.	12000.00 /sqm																				
6	Estimated value of land – Rs.	10500000.00																				

**PART – B ( Valuation of Building ) –**

1	Technical details Of building	It's a Commercial office
a	Type of Building (Residential/ Commercial/Industrial)	Commercial
b	Type of construction (Load –Bearing/RCC/Steel framed)	RCC
c	Year of construction	2012 approx

*Om*



# IN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

d	Future Life	10 years
e	No. of floors & height of each Floor including basement If any.	Office at Eighth Floor
f	Plinth Area of the building	Office at Eighth Floor
g	Plinth Area Floor-Wise <i>* As per Approved Map B/Up</i>	Office at Eighth Floor 875.00
f	Condition of the building	
	i)Exterior- Excellent, Good , Normal Poor	Excellent
	ii)Interior - Excellent, Good , Normal Poor	Excellent
g	Date of issue And Vlidity of Layout of Approved Man/Plan	Enclosed
h	Approved Map/Plan issuing authority	IMC
i	Whether genuiness or authenticity of Approved Map/Plan is Verified	Yes
j	Any Other Comments by Our Empanelled Valuer on authentic of approved plan	Location of property is good

## SPECIFICATION OF CONSTRUCTION (FLOOR WISE ) IN RESPECT OF

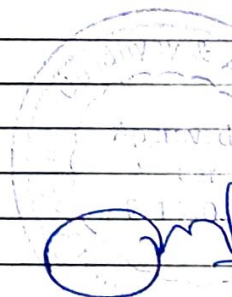
S.	Description	
1	Foundation	It's a Commercial office Column Footing Foundation
2	Super Structure	RCC and Brick wall
3	Basement	Parking
4	Joinery/Doors Windows (please Furnish details About size of Frames, shutters Glazing, fitting Etc & specify the Specials of the Timbers)	Shutter and alluminium Work
5	RCC Work	Col, Beam Room
6	Plastering	Cement Plaster
7	Flooring, Skirting, dadoing	Ceramic Tiles
8	Special finish such as marble, Granite, wooden	yes
9	Roofing i/c Weather proof Course	RCC
10	Drainage	Underground

### 2 COMPOUND WALL:

Height	1.5m
Length	All around the Building
Type of construction	Brick wall
Condition	Good

### 3 ELECTRICAL INSTALATIONS

Type of wiring	Conduit
Class of fittings (superior/ordinary/poor)	Suprior





# IN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freoganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : [er\\_upadhyay@rodifmail.com](mailto:er_upadhyay@rodifmail.com)  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

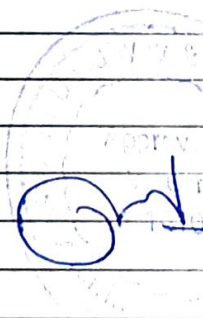
No. of light points	sufficient
Fan points spare plug	sufficient
Points any other items	-
<b>PLUMBING INSTALLATIONS</b>	
a) No. of water closets and their type	1
b) No. of wash basins	1
c) No. of Urinals	1
d) No. of Bath Tubs	NA
e) Water meter Taps etc	NA
f) Any other Fixtures	NA

Valuation Of Building							
S. No.	Particulars of Items	Plinth Area in Sq-m	Roof Height of Building in Meter	Estimated Replacement cost / sq-m Construction	Replacment Cost	Depriciation - 0% as Incomplete	Net Value After Depriciation
1	Eighth Floor	875.00	3.00	12000.00	10500000.00	0.00	10500000.00
2	Add Extra for Furniture Fixtures						1000000.00
					<b>TOTAL- Rs.</b>		<b>11500000.00</b>

PART C ( Extra items)	
01. Portico	Nil
02. Ornamental	Nil
03. Sit out/ Veranda with Steel grills	Nil
04. Overhead water tank (1 KL Cap. Syntax)	Nil
05. Underground tank	Nil
06. Extra steel/ collapsible gates/MS R Shutter	Nil
<b>TOTAL-Rs.</b>	<b>0.00</b>

PART D (amenities)	
01. Wardrobes	Nil
02. Glazed tiles	Nil
03. Extra sink & bath tub	Nil
04. Marble / ceramic tiles flooring (Varanda	Nil
05. Interior decorations/Modular Kitchen	Nil
06. Architectural elevation works	Nil
07. Panelling works	Nil
08. Aluminium works	Nil
09. Aluminium hand rails	Nil
10. False ceiling	Nil
<b>TOTAL-Rs.</b>	<b>0.00</b>

PART E (Micellaneous)	
1. Separate toilet Room on GF/FF&SF	Nil





# NITIN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)

Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

1. Separate lumber Room	Nil
1. Separate water tank /sump	Nil
<b>TOTAL-Rs.</b>	<b>0.00</b>
<b>PART F (Services)</b>	
01. Water supply Arrangements	Nil
02. Drainage arrangements	Nil
03. Compound wall & Site Development	Nil
04. C.B. deposits, fittings etc	Nil
05. Pavement in MOS/Tower &Parapet Wall	Nil
<b>TOTAL-Rs.</b>	<b>0.00</b>

## TOTAL ABSTRACT OF THE ENTIRE PROPERTY

<b>PART A</b>	<b>LAND</b>	
Part B	<b>BUILDING - Eighth Floor - Office</b>	<b>11500000.00</b>
Part C	<b>EXTRA ITEM</b>	<b>0.00</b>
Part D	<b>AMENITIES</b>	<b>0.00</b>
Part E	<b>MISLLANEOUS</b>	<b>0.00</b>
Part F	<b>SERVICES</b>	<b>0.00</b>
	<b>TOTAL Rs.</b>	<b>11500000.00</b>
	<b>Say Rs.</b>	<b>11500000.00</b>

Valuation: Here the approved valuer should discuss in detail his approach to valuation of property and indicate Photograph of owner/representative with property in background to be enclosed.

Screen shot of longitude/latitude and co-ordinates of property using GPS/Various Apps/Internet sites

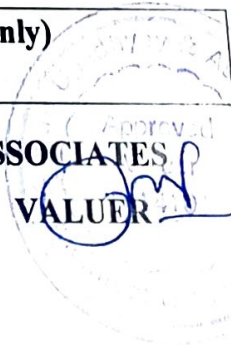
As a result of my appraisal and analysis it is my considered opinion that the present market value of the above property in the prevelling condition with aford said specifications is

<b>Rs.</b>	<b>11500000.00</b>	<b>(Rs. One Crore Twenty Lakh Twenty Thousand Only )</b>
<b>The Guidline value is Rs.</b>	<b>8229000.00</b>	<b>(Rs. Eighty Two Lakh Twenty Nine Thousand Only)</b>
<b>The Relisable Value is Rs.</b>	<b>10350000.00</b>	<b>(Rs. One Crore Three Lakh Fifty Thousand Only )</b>

<b>The Distress Sale Value is Rs.</b>	<b>9200000.00</b>	<b>(Rs. Ninety Two Lakh Only)</b>
---------------------------------------	-------------------	-----------------------------------

<b>Date</b>	<b>02/01/2021</b>
<b>Place</b>	<b>Indore (MP)</b>
<b>Reg. No.</b>	<b>CAT - I/ V -148 ,2006</b>

**FOR NITIN UPADHYAY & ASSOCIATES**  
**ARCHITECT ENGINEER VALUER**



# NITIN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
- Structural Engineers
- Chartered Engineer
- Govt. Approved Valuers  
(Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)

Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freeganj, Ujjain (M.P.)

e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

The undersigned has inspected the property detailed in the valuation report Dated  
on I Have gone Through the Report & am satisfied that the fair & reasonable market

Date 02/01/2021

Signature  
(Name of the Branch Manager with Official seal)

Date: Encl:

## DECLARATION FROM VALUERS

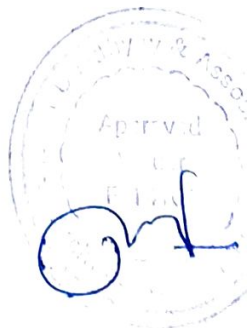
I here by declare that-

- The Information furnished in my valuation report dated 2-01-2021 is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property
- I have no direct or indirect interest in property valued
- I have personally inspected the property on Dated 02/01/2021
- I Have not been convicted of any offence and sentenced to a term of imprisonment

Date 02/01/2021  
Place Indore (MP)

FOR NITIN UPADHYAY & ASSOCIATES  
ARCHITECT ENGINEER VALUER

Reg. No. CAT - I / V - 148 , 2006





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाफ लिस्ट

4

# IN UPADHYAY & ASSOCIATES



- Architect and Engineer
  - Structural Engineers
  - Chartered Engineer
  - Govt. Approved Valuers
- (Under Sec. 34AB of Wealth Tax Act)

Indore Office : Office No. 204, S.F. Harshdeep Avenue, At Plot No. 157, Chikitsak Nagar,  
Near Bombay Hospital Choraha, Indore (M.P.)  
Ujjain Office :- S.F. 217, Mahakal Terrace, Building No. 7, Shanku Marg, Freoganj, Ujjain (M.P.)

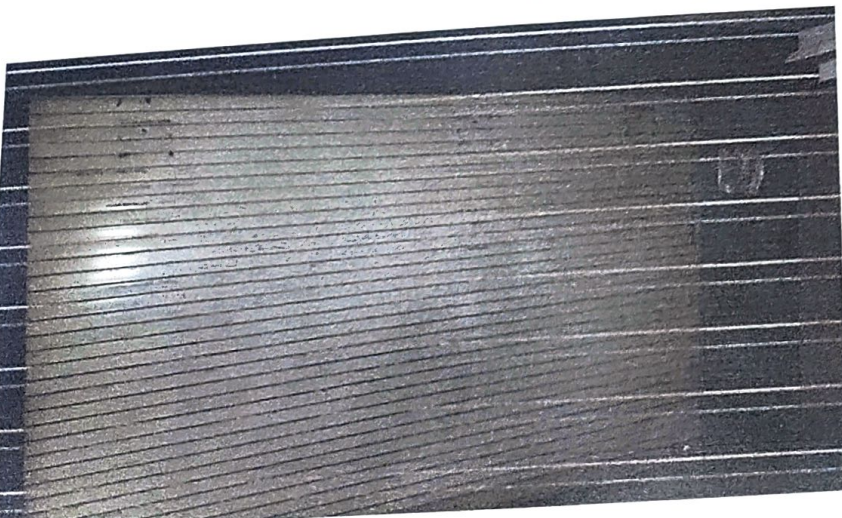
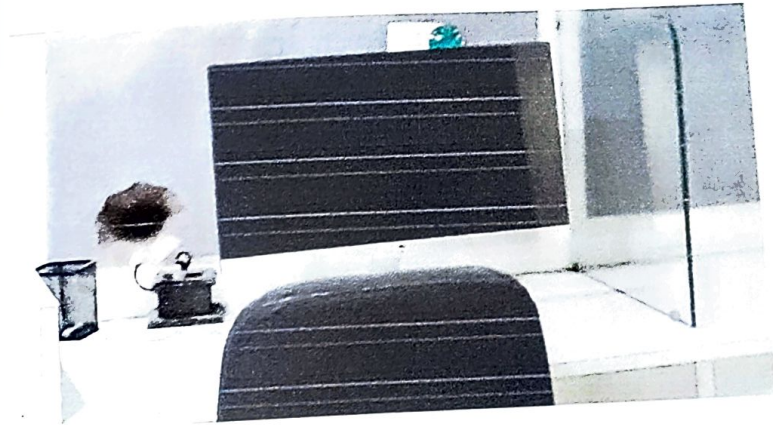
e-mail : er\_upadhyay@rediffmail.com  
Ph. 0734-4014032 Mob. 9179146414, 9425091283

## Photographs

Office No. -803 , Eighth floor , Shekhar Central at Plot No. -04 , 05 , Block Part of Plot No. -01, Manoramaganj , Indore (MP)

Owner:-Mr. Deepak Leelani s/o Mr. Darshan Leelani

B/ To



IN UPADHYAY & ASSOCIATES  
Approved  
[Signature]

S.No	Mohalla/Colony/ Society/Road/Village	PLOT (SQM)			BUILDING RESIDENTIAL (SQM)				BUILDING COMMERCIAL (SQM)			BUILDING MULTI(SQM)		AGRICULTURAL LAND(HECTARE)			
		Residential	Commercial	Industrial	RCC	RBC	Tin shade	Kaccha kabelu	Shop	Office	Godown	Residential	Commercial	Irrigated	Un irrigated	Sub Clause wise	Sub Clause wise
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1764	SEVA SARDAR NAGAR	24000	36000	24000	36000	31200	29600	28000	49600	49200	48800	20000	40000	240000000	240000000	24000	36000
1765	SHANTI NAGAR, MANORAMAGANJ	52000	78400	52000	64000	59200	57600	56000	92000	91600	91200	28000	56000	520000000	520000000	52000	78400
1766	SHEKHAR CENTRE	88000	88000	88000	100000	95200	93600	92000	101600	101200	100800	36800	73600	880000000	880000000	88000	88000
1767	SHIV MANGAL NAGAR	24000	36000	24000	36000	31200	29600	28000	49600	49200	48800	20000	40000	240000000	240000000	24000	36000
1768	TIRUPATI NAGAR GRATER	24000	36000	24000	36000	31200	29600	28000	49600	49200	48800	20000	40000	240000000	240000000	24000	36000

निराकरण एवं रक्षण विभाग