

Pradeep Kumar Bhatia
B.Com., LL.B., LL.M.(Real estate), Advocate

To,
BPTP International Trade Centre Limited ("Company")
OT-15, Third Floor, Next Door, Parklands,
Sector-76, Faridabad, Haryana 121004

Date : 20th September 2023

Subject: Certificate w.r.t. to Sold/Unsold area situated on 5th & 6th Floors of the Commercial Project "Capital City", Sector 94, Noida.

With reference to the captioned subject and on the basis of available records and MIS maintained by the Company and presented before me for verification, I certify that:

- BPTP International Trade Centre Limited has developed a Commercial Project named "Capital City" at Sector 94, Noida.
- I have verified Sales MIS of the Project and various other records related to the Project.
- The company had sold certain units in the Project to individual customers, some of which have been bought back/terminated/refunded by the Company to increase the availability of Leasable Area in the said Project.
- On the basis of records inspected/verified by me, the details of the Sold/Unsold area on 5th & 6th Floor of the Project, are as follows:-

Floor	Total Area (Sq. Ft.)	Area Sold	Unsold Area
6th	46,620	16,328	30,292
5th	46,634	28,843	17,799

- Unsold Area on these floors is in possession of BPTP International Trade Centre Limited and is being leased to prospective clients.
- BPTP International Trade Centre Limited has already Entered into Registered lease agreement for 6th Floor for an area measuring 29,405 Sq Ft with BPTP Limited and at present fit-outs/interior work is in progress.


Pradeep Kumar Bhatia
Advocate

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/ए०-न०/न० / IV-675/S17

दिनांक:

13/3/12

सेवा में

मेसर्स बी०पी०टी०पी० इन्टरनेशनल टेड सेंटर लिमिटेड लि०

एम -11, मिडिल सर्किल, ब्लॉक सर्कल,

नई दिल्ली 110001.

आपके प्रारंभ पत्र दिनांक 29.12.2011 के संदर्भ में आप द्वारा प्रस्तावित **कनिष्ठ भवन** निर्माण की भूखण्ड संख्या - 2वी, सेक्टर - 94, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है -

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. मानचित्र की इस स्वीकृति से इस भूखण्ड से सम्बन्धित किसी भी सांसारिक विकास जैसे (नगरपालिका, नोएडा प्राधिकरण) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा सम्बन्धित किसी प्रकार से भी प्रभावित (एक्सेस) नहीं माना जायेगा।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास प्राप्त होगा तो वह किसी दिन आपत्ति की दाय होना।
5. परमाणु व सिविलियन इस तरह से लगाने जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव (प्रोजेक्टेड) न हो।
6. विजली की लाइन से पॉवर फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. आबंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सड़क पर वातावरण अवरुद्ध नहीं होना चाहिए।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सेट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी नौक पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों के स्पेसिफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही करना जायेगा। आबंटी लहखाने का निर्माण कार्य पूरा करने के उपरान्त लहखाने का भवन प्रकल्प विभाग नोएडा द्वारा निरीक्षण करने की दाय ही भूतल का निर्माण कार्य शुरू करेगा। अन्ततः स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
9. आबंटी मेजेन्टइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करदेगा अन्ततः स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. सड़क पर अवका बैंक लेन में कोई रैम्प अवका स्टेप नहीं बनाने जायेंगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. आबंटी द्वारा जल एवं मल की निष्कासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा (भवन प्रकल्प) विभाग द्वारा करदेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आबंटी उसे छोड़ेगा।
12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा वहाँ पट्टेदार को पट्टे के अधिकार उपलब्ध हो अथवा उसको पुनर्जीवित कर लिया हो। पट्टे के अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता पट्टे की वैधता तब तक लम्बा जायेगा।
13. आबंटी को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समतुष्टि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. आबंटी निर्माण कार्य शुरू करने के बाद लहखाने की छत डालने से पूर्व कुर्सी तल पर एवं भूतल की छत डालने से पूर्व भवन प्रकल्प नोएडा द्वारा भवन का निरीक्षण अवश्य करदेगा।
15. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनांक 14.9.06 में निहित प्रावधानों, इसमें समय-समय पर संशोधनों तथा उक्त मंत्रालय द्वारा अपेक्षित अन्य व्यवस्थाओं / निर्देशों के अनुसार पर्यावरण मूल्यांकन अनापत्ति प्रमाण पत्र भवन प्रकल्प में प्रस्तुत करना अनिवार्य है तथा यह स्वीकृति मात्र पर्यावरण सम्बन्धित अनापत्ति प्राप्त करने हेतु ही अनुमत्य होगी, अनापत्ति प्रमाण पत्र करने के पूर्व यदि स्थल पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य आरम्भ कराया जाता है तो स्वीकृति को निरस्त माना जायेगा एवं नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

16. प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30 मी० ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते हैं।

17. प्रस्तावित भवनों की प्रस्तावित ऊँचाई के सम्बन्ध में एअर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण के भवन प्रकोष्ठ में प्रस्तुत करना होगा, जिसके आधार पर मानचित्रों में उल्लेखित कर्तव्य को निरस्त किया जावेगा तथा संशोधित पत्र एवं मानचित्र बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के निर्गत किये जायेंगे।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है भवन कार्य मानचित्र की दृढ़ता विधि के अन्दर पूरा होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र दे तथा बिना आज्ञा व प्रमाण लिए भवन को प्रयोग में ना लायें।

- भूखण्ड का क्षेत्रफल 57,344.100 वर्ग मी०
- अनुमन्त्र भ-आवृद्धि क्षेत्रफल में 25% 14,336.025 वर्ग मी०
- अनुमन्त्र एक ए आर में 2.00 1,14,688.200 वर्ग मी०

विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्त्र क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एक.ए.आर. (वर्गमी०)
सेसमेन्ट : 1 (एक.ए.आर.)		6495.70
भूतल	14,336.025	13075.353
प्रथम तल	शेष एक ए आर	10958.12
द्वितीय तल		10958.12
तृतीय तल - जोअर		11797.11
तृतीय तल - अपर		2368.50
चतुर्थ तल		5923.454
पंचम तल		7650.000
छठवां तल		6149.457
सातवां तल		6149.457
आठवां तल		5791.123
नौवां तल		2752.590
दसवां तल		2752.590
ग्यारहवां तल		2752.590
बारहवां तल		2586.533
तेरहवां तल		2752.590
सोलहवां तल		2752.590
पन्द्रहवां तल		2752.590
सोलहवां तल		2586.533
सत्रहवां तल		2752.590
अट्ठारहवां तल		2752.590
कुल एक.ए.आर.	1,14,688.20	114510.180
सहस्राना	सेटबैक छोड़ने के पर्याप्त शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	47209.14
प्रथम		45683.09
द्वितीय		50522.65
तृतीय		143414.88
शेष क्षेत्रफल		15205.136
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (सहस्राना एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)	= 114510.180 + 143414.880 + 15205.136 = 273130.196 वर्ग मीटर	

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल

= 14261.85 वर्ग मी० (24.871%)

प्रस्तावित एफओओआर

= 114510.18 वर्ग मी० (1.996)

Map for proposed Building & Plot Size
Laws. Submitted for approval.
PL. Area: 14261.85 sq. m.
FOOR: 114510.18 sq. m.
Architect

नाम.....
पद.....
मुख्य अभियंता, नगरपालिका, पोखरा-१

प्रतिनिधि:

(वाणिज्य)

1. सहो महाप्रबन्धक (मुख-सह) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

2. सेक्रेटरी

स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेन्ट अथोरिटी, उ०प्र०

डायरेक्टरेट ऑफ एनवायरमेन्ट

डॉ० भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण प्रसिद्धि विनीत खण्ड - 1,

गोमती नगर, लखनऊ - 226010, उ०प्र०

को सादर सूचनार्थ ।

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा (उ०प्र०)

संख्या-नौएडा/मु०का०वि/2022/IV-675/213
दिनांक- 05-8-2022

मुख्य कार्यवाहक अधिकारी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश

सेवा में,

M/s. BPTP International Trade Centre Ltd.
OT-15, 3rd Floor, Next Door, Parklands,
Sector-76, Faridabad, Haryana-121004.

मैं एतद् द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि वास्तुविद श्री दीपक बसिष्ठ कार्यालय आप आर्कीटेक्चर पंजीकरण संख्या सी०ए०/2003/32557 समूह/फर्म के पर्यवेक्षण में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-2वी, सेक्टर -84, नौएडा पर पूरे किये गये भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण/परिवर्तन/गिराये जाने के काम का संलग्न मानचित्र के अनुसार प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा निरीक्षण किया गया है तथा मैं घोषणा करता हूँ कि सम्बन्धित मजदूती प्रमाण पत्र तथा समापन प्रमाण पत्र के आधार पर अधिभोग संरचना मजदूती, अग्निसुरक्षा, अन्दर तथा आस-पास की स्वच्छता और सफाई सम्बन्धित स्थितियों के सम्बन्ध में यह रहने तथा अधिभोग के योग्य है।

यह अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 21.09.2019 व 18.07.2022 को प्राधिकरण द्वारा किये गये निरीक्षण के आधार पर निर्गत किया जा रहा है। यदि कार्यवाही संस्था द्वारा भूखण्ड/भवन में निरीक्षण की तिथि के बाद कुछ परिवर्तन किये जाते हैं अथवा नौएडा बिल्डिंग रेगुलेशन तथा कायरेक्शन के विरुद्ध कोई निर्माण किया जाता है तो ऐसे निर्माण के विरुद्ध उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा - 10 के अन्तर्गत हटाने की कार्यवाही आपेक्षित होगी। भविष्य में भूखण्ड / भवन में नौएडा बिल्डिंग रेगुलेशन तथा कायरेक्शन प्रमाण के अनुसार शेष क्षेत्रफल का अलग से मानचित्र स्वीकृत करने तथा उस मान का अधिभोग पत्र नियमानुसार प्राप्त करना अनिवार्य होगा तथा उसका पूर्ण दायित्व सम्बन्धित कार्यवाही संस्था/मू-स्वामी का होगा।

- | | |
|---|-----------------------|
| • भूखण्ड का क्षेत्रफल | = 57344.100 वर्ग मी० |
| • अनुमन्य मू-आच्छादन क्षेत्रफल | = 14336.025 वर्ग मी० |
| • अनुमन्य एफ०ए०आर० क्षेत्रफल | = 114688.200 वर्ग मी० |
| • स्वीकृत मू-आच्छादन क्षेत्रफल | = 14261.85 वर्ग मी० |
| • निर्मित मू-आच्छादन क्षेत्रफल(अधिभोग जारी) | = 4197.45 वर्ग मी० |
| • स्वीकृत एफ०ए०आर० | = 114510.18 वर्ग मी० |
| • निर्मित एफ०ए०आर० (अनुमन्य एफ०ए०आर० का 40%) | = 46361.988 वर्ग मी० |
| • निर्मित एफ०ए०आर० (अधिभोग जारी) (अनुमन्य एफ०ए०आर० का 30%) | = 34400.46 वर्ग मी० |
| • निर्मित एफ०ए०आर० (अधिभोग हेतु आवेदन) (अनुमन्य एफ०ए०आर० का 10%) | = 11961.52 वर्ग मी० |
| • कुल निर्मित एफ०ए०आर०
(अधिभोग जारी एवं अधिभोग हेतु आवेदन) (अनुमन्य एफ०ए०आर० का 40%) | = 48381.988 वर्ग मी० |
| • निर्मित प्रथम तहखाना तल (अधिभोग जारी) | = 8640.51 वर्ग मी० |
| • निर्मित द्वितीय तहखाना तल (अधिभोग जारी) | = 7850.51 वर्ग मी० |
| • निर्मित तृतीय तहखाना तल (अधिभोग जारी) | = 8311.49 वर्ग मी० |
| • निर्मित सेवा क्षेत्रफल 15% (अधिभोग जारी) | = 7357.492 वर्ग मी० |
| • कुल निर्मित क्षेत्रफल फेस-1 (एफ०ए०आर० व मीन एफ०ए०आर० सहित) | = 78521.99 वर्ग मी० |