COUNTY® GROUP

IT'S ALL ABOUT U

सेवा में, दिनांक–17.11.2025

श्रीमान तकनीकी सलाहकार,
उत्तर प्रदेश भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान,
कालाकांकर हाऊस, पुराना हैदराबाद,
लखनऊ, उत्तर प्रदेश, पिन–226007

विषय– उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ0प्र0 रेरा) में परियोजना Clove County जनपद Gautam Buddha Nagar आवेदन आई0डी0 नं0 ID1801405 के, पंजीयन के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आवेदन के क्रम में अपने पत्र संख्या 1511253 / यू.पी. रेरा / परि0पंजी0 / 2025–26, दिनांकित–15.11.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से आपने उक्त पंजीयन आवेदन में पाई गई कमियों से अवगत कराते हुए, उक्त कमियों को दूर करने का निर्देश दिया है, इस क्रम में निम्न आख्या प्रेषित है :–

1. प्रमोटर कम्पनी द्वारा परियोजना के बैंक खाते के नाम से संबंधित विसंगति को दूर करते हुए संशोधित बैंक स्टेटमेंट / पासबुक की प्रति यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दी गई है एवं इस पत्र के साथ भी संलग्न कर आपके सुलभ संदर्भ हेतु प्रेषित की जा रही है। **(संलग्नक–1)**

2. प्रमोटर कम्पनी द्वारा Development Works Section के अंतर्गत Sewer Line, Road Works एवं Boundary Wall को Quantified dimension में प्रस्तुत कर यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपडेट कर दिया गया है।

3. प्रमोटर कम्पनी द्वारा परियोजना की भूमि लागत (Land Cost) के संबंध में आपको अवगत कराना है कि, प्रमोटर कम्पनी द्वारा पंजीयन आवेदन के लिए दिए गए CA. Certificate में भूमि लागत की राशि 473.39 करोड अंकित की गई है, जिसमें से 362.75 करोड धनराशी लीज डीड की शर्तों के अनुसार सक्षम प्राधिकरण को भुगतान की गई है एवं 110.64 करोड की धनराशी भूमि संबंधी अन्य देयताओं के संबंध में है जिसका विवरण निम्न प्रकार है :–

Calculation of Land Cost (20,050 Sq. Meters)	Estimated Cost (in Lakhs)
Land Cost Paid to NOIDA Authority (As Per Lease Deed)	36,275
Stamp Duty Paid to Authority	2,086
Registration Fee Paid to Authority	417
Annual Lease Rent 1% for 5 Years	1,814
One Time Lease Rent (1% for 15 years)	5,441
GST 18% (Lease Rent)	326
GST 18% (One Time Lease Rent)	979
Total Land Cost	**47,339**

प्रमोटर कम्पनी द्वारा परियोजना हेतु लिए गए 290 करोड ऋण की राशि, सक्षम प्राधिकरण को भूमि संबंधी देयता के भुगतान हेतु ली गई है, जिसका भुगतान सीधे बैंक द्वारा सक्षम प्राधिकरण को किया गया है, जिसके संबंध में CA. Utilization Certificate यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिया गया है तथा आपके सुलभ संदर्भ हेतु इस पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है। **(संलग्नक–2)**

For Shirja Real Estate Solutions Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

SHIRJA REAL ESTATE SOLUTIONS PVT. LTD. | CIN Number: U70101DL2012PTC244539
Reg. Office : F-58, 2nd Floor, Jagat Puri Near Gyan Sarovar School, Delhi-51 | **Corp. Office :** 8th Floor, County Spaces Plot No. 15, Sector 135, Noida-201305, U.P.
+91 - 120 - 4022122 | info@countygroup.in | www.countygroup.in

प्रमोटर कम्पनी द्वारा माननीय विनियामक प्राधिकरण के निर्देशानुसार CA. Certificate में दर्शित की गई Estimated Interest Cost अंकेन रूपए 6,927 लाख के संबंध में एक विस्तृत CA. Certificate यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिया गया है तथा आपके सुलभ संदर्भ हेतु इस पत्र के साथ भी संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है। **(संलग्नक–3)**

प्रमोटर कम्पनी द्वारा 290 करोड ऋण के संबंध में Tata Capital Housing Finance Limited द्वारा जारी Sanction Letter आपके सुलभ संदर्भ हेतु इस पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है। **(संलग्नक–4)**

4. परियोजना के भू अदेयता प्रमाण पत्र (Land Dues NOC) के संबंध में आपको अवगत कराना है कि, सक्षम प्राधिकरण नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (NOIDA) द्वारा जारी किए जाने वाले भू–अदेयता प्रमाण पत्र के प्रारूप में वरिष्ठ लेखाकार के हस्ताक्षर हेतु एक सेक्शन दिया गया है, जबकि वर्तमान में सक्षम प्राधिकरण में वरिष्ठ लेखाकार का पद रिक्त है, अतः भू अदेयता प्रमाण पत्र में वरिष्ठ एकाउटेंट के हस्ताक्षर करवा पाना संभव नहीं है।

5. प्रमोटर कम्पनी द्वारा Architect License Number पूर्ण रूप से उल्लिखित कर यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपडेट कर दिया गया है।

6. प्रमोटर कम्पनी के Memorandum of Association (MOA) एवं PAN Card के संबंध में आपको अवगत कराना है कि, उक्त दोनों अभिलेखों को यू0पी0 रेरा पोर्टल के Promoter Details Section के अंतर्गत Editing की सुविधा ना हो पाने के कारण अपलोड किया जाना संभव नहीं है, उक्त दोनों अभिलेखों को यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड करने हेतु प्रमोटर द्वारा दिनांक–14.11.2025 को ई मेल के माध्यम से निवेदन किया गया है, उक्त मेल की प्रति इस पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित की जा रही है **(संलग्नक–5)**, अतः आपसे प्रार्थना है कि कृपया उक्त अभिलेखों को यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड करने की कृपा करें।

   यहां आपके संज्ञान में यह भी लाना है कि, प्रमोटर कम्पनी द्वारा माननीय विनियामक प्राधिकरण के पोर्टल पर प्रमोटर कम्पनी के Registered Address को MCA Portal के अनुसार अपडेट कराने हेतु दिनांक–14.11.2025 को ई0मेल0 के माध्यम से निवेदन किया गया है, आपके सुलभ संदर्भ हेतु उक्त की छायाप्रति इस पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित की जा रही है, कृपया यू0पी0 रेरा पोर्टल पर उक्तानुसार Address को अपडेट करने की कृपा करें। **(संलग्नक–6)**

   प्रमोटर कम्पनी द्वारा परियोजना के Floor Plans की स्पष्ट एवं पठनीय प्रति यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दी गई है।

अतः आपसे निवेदन है कि, कृपया विषयक आवेदन पर अग्रतर कार्यवाही करते हुए परियोजना का पंजीयन जारी करने की कृपा करें।

सधन्यवाद।
Shirja Real Estate Solutions Private Limited
For Shirja Real Estate Solutions Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

(संदीप पंडित)
(अधिकृत हस्ताक्षरी)
मो0 नं0– 8860092321
ई0मेल आई0डी0– rera1@countygroup.in

संलग्नक–उपरोक्तानुसार।

SHIRJA REAL ESTATE SOLUTIONS PVT. LTD. | CIN Number: U70101DL2012PTC244539
Reg. Office : F-58, 2nd Floor, Jagat Puri Near Gyan Sarovar School, Delhi-51
Corp. Office : 8th Floor, County Spaces Plot No. 15, Sector 135, Noida-201305, U.P.
+91 - 120 - 4022122 | info@countygroup.in | www.countygroup.in