



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (सी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- उदासर
पटवार हल्का :- उदासर
भू. अभि. नि. :- गाढ़वाला
तहसील :- बीकानेर
जिला :- बीकानेर

अंतिम चौसाला आधार सम्वत :- 2078 - 2081 जमाबंदी 2076 (वर्ष 2019) से स्थायी
भूमि धारक का नाम :- राज. सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हेक्टेयर
खाता संख्या नया :- 82
खाता संख्या पुराना :- 137

काश्तकार का नाम :-

1. मैसर्स श्रीगणेश इन्फ्रा हाईटस जरिये डायरेक्टर सुनिल सोनी पुत्र गणेशराम सोनी हिस्सा- 843/2800 जाति- सोनी सा. 4 सादुल कॉलोनी तुलछी सर्किल, बीकानेर खातेदार

2. सुनील सोनी पुत्र गणेशराम सोनी हिस्सा- 1957/2800 जाति- सोनी सा. 4 सादुल कॉलोनी तुलछी सर्किल, बीकानेर खातेदार,

खसरा संख्या क्षेत्रफल भूमि वर्गीकरण कृषक द्वारा सिंचाई के साधन अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक टिप्पणी

376/198	0.5200	बारानी 1	0.5200	स्वीकृत नामांतरकरण : 479 06/02/2023 बेचान	
378/199	0.5500	बारानी 1	0.5500	स्वीकृत नामांतरकरण : 486 29/04/2023 विभाजन	
380/200	0.6100	बारानी 1	0.6100	स्वीकृत नामांतरकरण : 488 13/07/2023 विभाजन	

कुल खसरे - 3 1.6800 1.6800

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्षी के रूप में नहीं किया जा सकता है।
नकल जारी करने की तिथि :- 18-Jul-2023

NIC

"सत्य प्रतिकल्प"

P-35 क्रमांक 965
18/07/2023
[Signature]

पटवारी

पटवार मण्डल उदासर
तहसील बीकानेर



नगर विकास न्यास, बीकानेर

राजस्थान सरकार

क्रमांक :- LU2012/BIK/2023-24/100337

दिनांक :- 04/09/2024

विषय :- राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने।

आदेश

मामले के सक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार हैं :-

श्री SUNIL KUMAR पुत्र श्री GANESH RAM SONI जाति SONI निवासी 17, SURAJPURA COLONY, BIKANER.

1. ऊपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन किया है :-

क्र. सं.	ग्राम तहसील व जिले का नाम	खातेदार का नाम	खसरा सं.	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	क्षेत्रफल हेक्टेयर
1	उदसर, बीकानेर (बीकानेर)	SUNIL SONI S/O GANESH RAM SONI & M/S SHRI GANESH INFRAHEIGHTS	376/198	2657.05	0.265705
2	उदसर, बीकानेर (बीकानेर)	SUNIL SONI S/O GANESH RAM SONI & M/S SHRI GANESH INFRAHEIGHTS	378/199	4038.53	0.403853
3	उदसर, बीकानेर (बीकानेर)	SUNIL SONI S/O GANESH RAM SONI & M/S SHRI GANESH INFRAHEIGHTS	380/200	4543.42	0.454342
				कुल	1.1239

- आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणिक क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथ-पत्र, की-मैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।
- यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैंने संबंधित तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट का परीक्षण कर लिया है। मेरी यह राय है कि आवेदित भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है, और आवेदक के आवेदन को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है।
- अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि उपरोक्त भूमि पर आवेदक के अभिधृत अधिकारों को उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वापित किया जावेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी लागू विधि नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आवंटन के लिए स्थानीय प्राधिकारी के व्यवसायीय रखा गया समझा जायेगा।
- आवेदक द्वारा उस भूमि को जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रमारों के निक्षेप और सुसंगती विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक् आवंटन किये जाने के पश्चात ही गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जावेगा।
- इन विनियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जावेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक 04.09.2024 को पारित किया गया।

कार्यालय तहसीलदार (राज.) बीकानेर

क्रमांक:- 1508

दिनांक: 9/9/24

मूल ही प.ह. 3 का ह. 1 को

प्रेषित कर लेख है कि प्रमाण की जांच

नियमानुसार आवश्यकता पड़ने पर

तहसीलदार (राजस्थ.)

बीकानेर

सचिव/प्राधिकृत अधिकारी
नगर विकास न्यास, बीकानेर

नामांतरकरण प्रपत्र (प-21)

ग्राम :उदासर	पटवार मण्डल :उदासर	भू.अ.नि.वृत्त:गाढ़वाला	तहसील:बीकानेर	जिला:बीकानेर
नामांतरकरण का प्रकार : न्याया. आदेश	प्रविष्टि का क्रम संख्या एवं दिनांक :504 24/09/2024		संवत तथा ढाल बाँछ की क्रम संख्या:2078-2081	
रजिस्ट्रीकरण/बंधक संख्या एवं दिनांक :			नामांतरकरण शुल्क :20 शास्ति : 0	

सही किये जाने के लिए प्रतिस्थापित वर्तमान जमाबंदी (खतौनी) में की प्रविष्टि						जमाबंदी में प्रतिस्थापित किये जाने के लिए प्रस्तावित नयी प्रविष्टि					
खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	मूदा वर्गीकरण	राजस्व लगान	विशिष्टियों सहित काश्तकार का नाम	खाता संख्या	विशिष्टियों सहित काश्तकार का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	मूदा वर्गीकरण	राजस्व लगान
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
82	376/198	0.5200	बारानी 1		1.) सुनील सोनी पुत्र गणेशराम सोनी हिस्सा- 1957/2800 जाति- सोनी सा.4 सादुल कॉलोनी तुलछी सर्किल,बीकानेर खातेदार	82	1.) नगर विकास न्यास,बीकानेर	376/198	0.5200	बारानी 1	
	378/199	0.5500	बारानी 1		2.) मैसर्स श्रीगणेश इन्फ्रा हाईटस जरिये डायरेक्टर सुनिल सोनी पुत्र गणेशराम सोनी हिस्सा- 843/2800 जाति- सोनी सा.4 सादुल कॉलोनी तुलछी सर्किल,बीकानेर खातेदार		हिस्सा- 11239/16800	378/199	0.5500	बारानी 1	
	380/200	0.6100	बारानी 1				जाति- (NA) NA खातेदार	380/200	0.6100	बारानी 1	
							2.) सुनील सोनी पुत्र गणेशराम सोनी हिस्सा- 5561/16800 जाति- सोनी सा.4 सादुल कॉलोनी तुलछी सर्किल,बीकानेर खातेदार				
खाता : 82		कुल खसरे : 3	कुल क्षेत्रफल : 1.6800		कुल काश्तकार : 2	खाता : 82	कुल काश्तकार : 2	कुल खसरे : 3		कुल क्षेत्रफल: 1.6800	

खातों का विवरण:-

खाता : 82	कुल खसरे : 3	कुल क्षेत्रफल : 1.6800	कुल काश्तकार : 2	खाता : 82	कुल काश्तकार : 2	कुल खसरे : 3	कुल क्षेत्रफल : 1.6800
-----------	--------------	------------------------	------------------	-----------	------------------	--------------	------------------------

पटवारी की रिपोर्ट :श्रीमानजी मुताबिक न्यायालय आदेश के अनुसार नामान्तरण दर्ज कर वास्ते जांच एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है ।

पटवारी का नाम PURAN SINGH
दिनांक 9/24/2024 4:44:17 PM

ग्राम पंचायत/ राजस्व अधिकारी की जांच रिपोर्ट :
Approved

ग्राम पंचायत/ राजस्व अधिकारी का नाम RAMESHWAR LAL GARHWAL
दिनांक 9/26/2024 12:12:57 PM

जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

6

प्रपत्र पी-26 (सी)
(देखिये नियम 169 एच)
पृष्ठ संख्या :- 1 of 1

म का नाम :- उदासर
पटवार हल्का :- उदासर
भू.अभि.नि.क्षेत्र :- गाढ़वाला
तहसील :- बीकानेर
जिला :- बीकानेर
काश्तकार का नाम :-

अंतिम चौसला आधार संवत :- 2078 - 2081

भूमि धारक का नाम :- राज. सरकार

जमाबंदी 2076 (वर्ष 2019) से स्थायी

क्षेत्रफल की इकाई :- हेक्टेयर

खाता संख्या नया :- 82

खाता संख्या पुराना :- 107

- नगर विकास न्यास, बीकानेर हिस्सा- 11239/16800 जाति- (NA) NA खातेदार
- सुनील सोनी पुत्र गणेशराम सोनी हिस्सा- 5561/16800 जाति- सोनी सा.4 सादुल कॉलोनी तुलछी सर्किल, बीकानेर खातेदार,

खसरा संख्या	क्षेत्रफल भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा सिंचाई संदत्त लगान के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
376/198	0.5200 बारानी 1	0.5200	स्वीकृत नामांतरकरण : 479 06/02/2023 बेचान	
378/199	0.5500 बारानी 1	0.5500	स्वीकृत नामांतरकरण : 486 29/04/2023 विभाजन	
380/200	0.6100 बारानी 1	0.6100	स्वीकृत नामांतरकरण : 488 13/07/2023 विभाजन	
			स्वीकृत नामांतरकरण : 504 26/09/2024 न्याया. आदेश	
			पुनर्विलोकित नामांतरकरण : 486 26/05/2023 विभाजन	
कुल खसरे -3	1.6800			

आवेदक की सूचना :-

आवेदक का नाम - sunil soni

प्रतिलिपि सं. - 67430

दिनांक व समय - 26/Sep/2024 03:32:00 PM

पता - bikaner

आई.पी. - 10.70.244.252

नक़ल जारी करने का स्थान - बीकानेर

यू.एस.एन - 219656128825047

ई-हस्ताक्षर की सूचना :-

हस्ताक्षरकर्ता - RAMESHWAR LAL GARHWAL

हस्ताक्षर दिनांक व समय - 26/Sep/2024 12:13:00 PM

<https://apnakhata.rajasthan.gov.in/qr.aspx?usn=219656128825047>

पद - तहसीलदार





राजस्थान PARTIES TO THE MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

SHREE GANESH INFRAHEIGHTS PRIVATE LIMITED a company incorporated under the provisions of the Company Act, 1956, having its principle place of business at Modern Market Ward No. 3, Bikaner, Rajasthan, India, 334001 and its PAN is AASCS1832M represented by its authorized Director Sunil Soni [hereinafter referred to as party to the "FIRST PART" which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successor(s) and permitted assign(s)].

AND

Shri Sunil Soni S/o Ganesh Ram Soni, aged about 51 years, resident of 17, Suraj Pura Colony, Bikaner, 354001 (Aadhar Number XXXX XXXX 8237) (PAN Number GVMPB1923C) [hereinafter referred to as party to the "SECOND PART" which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successor(s) and permitted assign(s)].

Parties to this MOU hereinafter shall be individually referred to as "Party" and jointly referred to as "Parties"

P
WHEREAS:-

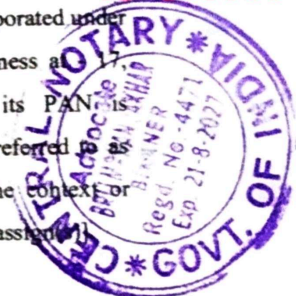
- Those parties to this Memorandum of Understanding are engaged in the business of real estate.
- The party to the FIRST PART to SECOND PART has shown their interest in working together with the purpose defined in this Memorandum.
- The Memorandum sets out the initial relationship between the parties as well

Shree Ganesh Infraheights Pvt. Ltd.

Sunil
Director

Sunil

CD 085360



ATTESTED
CENTRAL NOTARY
BIKANER, INDIA

Mr. J. M. Smith

as their respective rights and responsibilities of each party.

- Each Party is respectively expected to act in good faith in accordance with this Memorandum.

NOW THEREFORE IN CONSIDERATION OF: the premises and mutual covenants set forth herein and for good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, the parties hereto covenant and agree as follows:

The parties intend to the prospect of working together and to actually work together on a Residential Plotted Project **"SHRI GANESH ENCLAVE PHASE-II"** (hereinafter referred to as "The Project").

Thereafter Promoter, applied for land conversion of Agriculture land to Non-Agricultural (For Residential Use) of land bearing Khasra No. 376/198, 378/199 And 380/200 Conversion Order No. LU2012/BIK/2023-24/100337 dated 04.09.2024 In Favor Of Sunil Soni and M/S Shree Ganesh Infra Heights Pvt. Ltd.

That "SHRI GANESH ENCLAVE PHASE-II" is a plotted development Project, approved from Bikaner Development Authority, Bikaner Bearing Rajkaj S. No. 19204051, Dated 05.12.2025 approved the map for the project "GANESH VIHAR B-BLOCK" situated at Khasra No. 376/198, 378/199, 380/200, Village- Udesar, Bikaner-334022 admeasuring 11,239.36 Sq. Mtr.

The land is in the ownership of parties to this Memorandum and same has been explained in detail in the Title Search Report uploaded in the project documents.

Now all the parties to this MOU, planned to develop the land together by joint efforts and funds and sale of residential plots over there. For this they have already obtained the required approvals and permission from the local authority. Now the project needs to be register before sale or any marketing or advertisement or before entering into any agreement for sale of any plot in the Project. So all Parties decided to draw a Memorandum of Understanding for this purpose.

Party to the Second Part is preoccupied in his respective work so they doesn't have enough time to involve in day to day affairs and RERA compliances for the project **"SHRI GANESH ENCLAVE PHASE-II"**. They agreed to invest funds as per his share but shows his best time constraints to First Part.

Shree Ganesh Infraheights Pvt.Ltd.

Sunil
Director

ATTESTED
26/12/26
CENTRAL NOTARY
BIKANER RAJ. INDIA

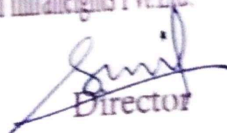
So all the Parties come up with the following conditions, roles, and responsibilities & acknowledge and agreed that the terms of this Memorandum are intended to be legally binding on them:

- Party to the First Part shall be treated as a promoter of the project for RERA purpose and go for the registration and other compliances accordingly and party to the Second Part, shall be treated as other Promoter.
- Party to the First Part is an authorized signatory for the project and he will apply for RERA Registration and its compliances including signing of affidavits and agreement for sale submitted before RERA at the time of registration of proposed project.
- That the parties to this MOU have divided their share in the ratio as per their contributed share of land in the project and accordingly shared the profits of this MOU in the manner as mentioned herein below:

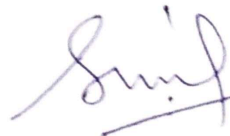
S. No.	Party Name	Percentage of Profit
1.	SHREE GANESH INFRAHEIGHTS PRIVATE LIMITED	80 %
2.	Sunil Soni	20 %
Total		100%

- That the Parties to this MOU will jointly enter into Agreement for Sale with the buyer of the Plot and go for registry and for other legal formalities.
- That the Party to the Second Part have given their irrevocable and unconditional consent to the Party to the First Part to open a bank account under his name and signature as per the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and rules and regulations made thereunder and will be liable for its operations and compliances.
- All the day to day affairs including marketing and selling and work related with the development of the land shall be solely done by party to the First Part.
- If there is any dispute arises under RERA, all the parties shall be jointly and severally liable for the same.
- All the parties will act in good faith and will use their best endeavors to sale the plots in the project as soon as possible and in the best possible manner.

Shree Ganesh Infraheights Pvt. Ltd.


Director

3



ATTENDED
26/12/20
CENTRAL NOTARY
BIRAJ K. RAJ, INDIA

- All the parties agree to cooperate in the spirit of mutual understanding and goodwill in order to develop the parties relationship with one another and in order to pursue the purpose.
- Any change, alteration, amendment, modification to this MOU must be in writing and signed by authorized representatives of all the Parties.
- Any dispute arises out of this MOU shall, as far as possible, be settled amicably between the Parties hereto failing which the following shall apply: The Court at Jaipur shall have exclusively jurisdiction over any dispute, differences or claims arising out of this MOU.
- This MOU constitutes the entire agreement and understanding of the Parties with respect to the project "**SHRI GANESH ENCLAVE PHASE-II**" and supersedes any and all prior negotiations, correspondence, agreements, understanding, duties or obligations between the parties with respect to the Project.
- This MOU and all issues arising out of the same shall be construed in accordance with laws of India.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES HAVE SET THEIR
RESPECTIVE HANDS TO THIS MEMORANDUM ON THE _ date of 2026

FOR FIRST PART

SHREE GANESH INFRAHEIGHTS PRIVATE LIMITED
Shree Ganesh Infraheights Pvt. Ltd.

FOR SECOND PART
Director

SUNIL SONI

WITNESSES:

1.

2.



ATTESTED
26/12/26
CENTRAL NOTARY
BIKANER (RAJ.) INDIA