दैनिक भास्कर

भोपाल प्रॉपर्टी गाइड 2021

फेस्टिव सीजन शुरू, प्रॉपर्टी लेने का बेस्ट टाइम

होम लोन इंट्रेस्ट रेट 10 साल में सबसे कम

भोपाल अब बना स्मार्ट शहर

भोपाल

दैनिक भास्कर

प्रॉपर्टी गाइड 2021

INDEX

04 नवाबी शहर भोपाल अब बना स्मार्ट शहर....

06 पांच वजह से भोपाल में अभी प्रॉपर्टी लेना फायदे का सौदा...

08 फेस्टिव सीजन 2021 शुरू हुआ, बड़े फायदों के साथ बेस्ट प्रॉपर्टी...

10 भोपाल में किन 5 पॉकेट्स में निकल रही प्रॉपर्टी की डिमांड...

12 कोरोना के बाद प्रॉपर्टी की कीमतों में भारी कमी...

16 होम लोन : फिक्स्ड या फ्लोटिंग, कौन सा लेना फायदेमंद ?...

20 सस्ते होम लोन पर हैं कई तरह से इनकम टैक्स में छूट...

24 रेरा से मिला ग्राहकों को अधिकार, और प्रमोटर्स को मिल रहा फायदा...

28 भोपाल में कलेक्टर गाइडलाइन मार्च 2022 तक नहीं बढ़ेगी...

30 Q&A: आपकी प्रॉपर्टी पर जीएसटी से जुड़े 10 अहम सवाल और एक्सपर्ट के जवाब...

भोपाल में प्रॉपर्टी मार्केट के 10 बड़े ट्रेंड्स

10-20%
रेट बढ़ सकते हैं सैटेलाइट टॉउनशिप्स में

40%
तक बढ़ सकती है 2022 में कलेक्टर गाइडलाइन

20%
कीमतें घट चुकी हैं भोपाल प्रॉपर्टी मार्केट में

95%
विवाद घट चुके हैं रेरा कानून के बाद से

300-615%
तक बढ़ चुकी कई लोकेशंस में कीमतें

75%
से ज्यादा घर होम लोन पर खरीदे जाते हैं

95%
खरीदारों हरियाली, पानी और सुरक्षा सर्वोपरि

60%
बायर्स वर्कप्लेस से 12 किमी दूरी मायने नहीं रखती

20%
तक घट चुके हैं होम लोन के रेट्स भोपाल में

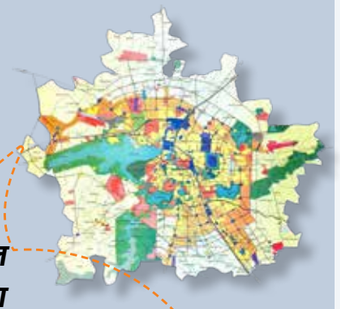
10%
तक बढ़ रहा है घर का किराया अच्छी लोकेशंस में

नवाबी शहर भोपाल अब बना स्मार्ट शहर

यहां की **5 बातें** ऐसी हैं कि जो आता है, यहीं बस जाता है

दसवीं शताब्दी में परमार वंश के महान राजा भोज के बसाए इस खूबसूरत शहर का नाम पहले भोजपाल था। फिर इसे बोलचाल की भाषा में भोपाल कहा जाने लगा।

नवाबी दौर में अपनी तीन खासियतों जरदा (तंबाकू), परदा (बुर्का) व गरदा (सैर-सपाटा) के कारण मशहूर भोपाल अब वाकई भारत का स्मार्ट और बेहद खूबसूरत शहर बन रहा है। इस शहर की तासीर अन्य शहरों की तुलना में बिल्कुल अलग है। यहां की आबोहवा ही ऐसी है, हर कोई खिंचा चला आता है। साल-दर-साल हरियाली और खूबसूरती को बचाते हुए यहां हो रहे ठोस डेवलमेंट के कारण हर कोई यहां आना चाहता है, और जो आ गया वो हमेशा के लिए बसना जाना चाहता है।



भोपाल का नक्शा काफी कुछ घोड़े की नाल के आकार का है। ग्रहों की दृष्टि से विशेषज्ञ कहते हैं कि शनिदेव से इस शहर का रिश्ता कुछ अजब ही है। कहते हैं प्रकृति जहां खूब फलती-फूलती है उस शहर का वास्तु अपने आप में अनोखा होता है।

5 बातें जो भोपाल को सबसे खास बनाती है

1. ठोस बुनियाद

शनि, भोपाल की कुंडली में स्थायित्व का कारक भी है। इसलिए यह पहले कठोर परिश्रम कराता है और फिर उचित स्थान या कहें पद भी दिलाता है। शनि का यह प्रभाव शहरवासियों पर भी पड़ता है। उदाहरण के लिए 1960 में भेल कारखाने की सौगात इस शहर को मिली। शुरुआत में यहां दक्षिण भारत, महाराष्ट्र, दिल्ली समेत कई जगह से लोग यहां नौकरी के लिए आए और यहीं के होकर रह गए। 2005 के बाद से नए शहर में विकास की डोर नई पीढ़ी के हाथ में चली गई और अब इसके नतीजे जमीन पर दिखने लगे हैं।

2. हरियाली और पानी

भोपाल में शहर और इसके आसपास करीब 18 बड़े-छोटे तालाब और तलैया हैं। यहां के बड़े तालाब के बारे में तो कहावत कही जाती है कि 'तालों में ताल भोपाल का ताल बाकी सब तलैया"। जिस भी शहर में पानी भरपूर होता है, वह वास्तु के लिहाज समृद्ध माना जाता है। चंद्रमा मन का कारक होता है। यह मनुष्य को शीतलता और धैर्य भी देता है। जगह-जगह पानी का स्रोत होना शहर के ब्रह्म कोण को समृद्ध बनाता है। बड़ी से बड़ी मुश्किलों से निकालने में भी ये सभी चीजें सहायक होती हैं। कोरोना से पहले 1984 की यूनियन कार्बाइड गैस त्रासदी एक ऐसा हादसा था जो इस शहर के संघर्ष को बयां करता है।

3. हर ओर डेवलपमेंट

एक दशक से भोपाल का चारों दिशा में गजब का डेवलपमेंट हो रहा है, लेकिन यदि शहर के दक्षिण-पूर्वी इलाके (होशंगाबाद रोड) की बात करें तो यहां एकदम से विकास के काम बढ़े हैं। इस विकास ने शहर की सुविधाओं में इजाफा किया है। यह शहर सबको आकर्षित करता है। इसकी एक वजह सूर्य-मंगल ग्रह भी है। सूर्य जिस भी कुंडली में अच्छे भाव में होता है, उसे उतना ही आकर्षक बनाता है। एयरपोर्ट वाला इलाके (उत्तर-पश्चिम) में डेवलपमेंट शुरू हो गया है, और 4-5 साल में यहां लगभग हर कोने में तेजी से सुविधाएं और बसाहट बढ़ेगी। इसके बाद लोग अगले पड़ाव के रूप में पश्चिम क्षेत्रका चयन कर रहे हैं। कोलार रोड और एयरपोर्ट रोड अब हॉट डेस्टिनेशन बन गए हैं।

4. नए-पुराने बाजार

सुंदर शहर होने के नाते यहां शुक्र ग्रह की प्रबलता है। इसलिए यहां हर जरूरत को पूरी करने के सभी साधन है। शहर का सबसे पुराने चौक बाजार गोलाकारआकार का है। यानी यहां एनर्जी बराबर है। चौक बाजार की गलियां 90 डिग्री के कोण पर दिखाई देती हैं, जो कि श्रीयंत्र की आकृति बनाती हैं, इसलिए यहां का सराफा काफी समृद्ध माना जाता है। न्यू मार्केट शहर के ब्रह्म कोण (मध्य) के पास स्थित है। ब्रह्म कोण के पास यदि कोई व्यापारिक केंद्र होता है तो वह उस शहर की उन्नति में सहायक होता है। इसी तरह 10 नंबर, बिट्टन मार्केट, होशंगाबाद रोड और भेल मार्केट हर जरूरत को पूरा कर रहे हैं।

5. कुदरती खूबसूरती

भोपाल का पर्यावरण अपने आप में अद्भुत है। यह शहर पहाड़ों पर बसा है। पहाड़ों का आकार पिरामिड जैसा होता है। इसलिए इस शहर की एनर्जी अद्भुत है। शनि और बुध और शुक्र के प्रभाव से यहां चारों तरह हरियाली और सौंदर्य है। शहर के अंदर और बाहर कई जगह झरने हैं। ये वास्तु के लिहाज से भी पर्यावरण को और समृद्ध बनाता है। भोपाल की कुंडली में गुरु और शुक्र हमेशा मददगार रहा है। इसी के चलते 2005 के बाद से प्रकृति को और समृद्ध बनाने का बीड़ा लोगों ने उठाया जो आज भी बदस्तूर जारी है।

ऑक्सीरिच और फ्यूचर रेडी होम्स बने ग्राहकों की प्राथमिकता

कोरोना के प्रभाव से उभरते रियल एस्टेट सेक्टर में प्रॉपर्टी खरीदने व निवेश का ये सबसे बेस्ट टाइम है। हम ऑक्सीरिच व फ्यूचर रेडी होम्स बना रहे है ताकि हर परिवार कोविड जैसी स्थिति में भी तनावमुक्त रहे व जीवन का पूरा आनंद ले। 2 वर्षो में अग्रवाल कंस्ट्रक्शंस में 61% बुकिंग बढ़ी है जो हमारे प्रति विश्वास को दर्शाता है। भारत निर्माण में हम अपनी पूरी सहभागिता निभा रहे है।

इंजी. संजीव अग्रवाल
सीएमडी- अग्रवाल कंस्ट्रक्शन्स (सेज ग्रुप)

EXPERT VIEW

भोपाल दैनिक भास्कर

प्रॉपर्टी गाइड 2021

भोपाल देश के उन चुनिदा शहरों में शामिल है जहा पर हर तरह के विकास के लिए मजबूत इंफ्रास्ट्रक्चर उपलब्ध है।

पांच बड़े बदलाव जिनकी वजह से

भोपाल में **अभी प्रॉपर्टी लेना** फायदे का सौदा बन जाएगा

देश की सबसे खूबसूरत राजधानी और स्मार्ट सिटी भोपाल इन दिनों रियलिटर सेक्टर का बड़ा हब बनकर उभर रहा है। भोपाल देश के उन चुनिदा शहरों में शामिल है जहा पर हर तरह के विकास के लिए मजबूत इंफ्रास्ट्रक्चर उपलब्ध है। यहां खूबसूरती के साथ डेवलपमेंट का बढ़िया तालमेल है। चौड़े रोड, भरपूर हवा-पानी, वर्ल्ड क्लास फेसेलिटीज के साथ कई ऐसी खासियतें हैं जो इस शहर को रहने और काम के लिए 'द बेस्ट' बनाती हैं।

कोरोना के ऐसे 5 कारण जिनसे अभी भोपाल में प्रॉपर्टी लेना फायदेमंद सौदा है

1. मजबूत इंफ्रास्ट्रक्चर

इंडस्ट्रियल ग्रोथ के चलते भोपाल में प्रॉपर्टी की मांग बढ़ने को लेकर एक्सपर्ट कहते हैं कि शहर का मजबूत इंफ्रास्ट्रक्चर, मेट्रो, हबीबगंज स्टेशन, मॉल्स, और बड़ी कंपनियों के आने से रोजगार के मौके लगातार बढ़े हैं। शांत शहर की पहचान और कानून व्यवस्था की बेहतर स्थिति ने यहां प्रॉपर्टी की मांग बढ़ाई है। हालांकि कोरोना की दो लहरों के बाद मांग थोड़ी स्थिर हुई है लेकिन अब वैक्सीनेशन के बाद इसमें डिमांड बढ़ रही है।

2. स्वच्छ स्मार्ट सिटी

स्वच्छ और स्मार्ट सिटी के साथ देश की सबसे अच्छी राजधानी के सम्मान ने भोपाल को रहने के लिए बेहतर जगह बना दिया है। यहां कई प्राइम लोकेशंस जैसे होशंगाबाद रोड, कोलार रोड, कटारा हिल्स, अवधपुरी, अयोध्या बायपास, करौंद रोड, मंडीदीप आदि पर बेहतरीन फेसेलिटीज और वर्ल्ड क्लास इंफ्रास्ट्रक्चर वाली रेसिडेंशियल-कम कमर्शियल टाउनशिप डेवलप की जा रही हैं।

3. कम और सही कीमतें

जानकारों की माने तो प्रॉपर्टी के रेट अन्य टियर-2 सिटी की तुलना में भोपाल में कीमत कम है या कहें कि अभी प्रॉपर्टी अपनी सही कीमत पर है। सीमेंट, सरिया और अन्य खर्चे बढ़ने के बावजूद प्रापर्टी के कीमत उतनी नहीं बढ़ रही हैं। आप भोपाल के 15 किलोमीटर के दायरे में या शहर से कुछ दूर घर खरीदन चाहते हैं तो आप अपने बजट के हिसाब से हर तरह की प्रॉपर्टी खरीद सकते हैं।

4. प्रॉपर्टी होल्ड करने का ऑप्शन

वैक्सीनेशन के बाद घटे कोरोना से रियल एस्टेट को बाजार में रौनक बनी हुई है। भोपाल जैसे मिड-साइज शहरों में बाजार अभी भी बेहतर स्थिति में हैं। निवेश के नजरिए से देखें तो इस समय प्रापर्टी खरीदना और कुछ साल के लिए पास रखना बढ़िया विकल्प है। मिड किफायती सेगमेंट में हाउसिंग की मांग बढ़ रही है और भोपाल में इस तरह की प्रॉपर्टीज की अच्छी और हर बजट के हिसाब से इन्वेंटरी रेडी है।

5. प्रॉपर्टी की कीमतें अब बढ़ेंगी

आने वाले 5 साल में भोपाल मेट्रो और यहां बन रहा वर्ल्ड क्लॉस हबीबगंज स्टेशन पर पूरे देश की नजर रहेगी। मेट्रो प्रोजेक्ट के मद्देनजर टीडीआर लागू कर दिया है। इसके तहत मेट्रो प्रोजेक्ट के दायरे में आ रही है तो भूमि का कलेक्टर गाइडलाइन के हिसाब से तय बाजार मूल्य की दोगुनी राशि क्षतिपूर्ति देने का प्रावधान किया गया है। यहां कलेक्टर गाइडलाइन की दरें बढ़ाने से सरकार पर अतिरिक्त वित्तीय भार आएगा।

अब भरोसा, सही आकार और कीमत तीनों पर कंज्यूमर की नजर

प्रॉपर्टी खरीदने वाले लोग अब डेवलपर पर भरोसा, सही आकार के घर और सही कीमत, तीनों पर नजर रखते हैं। तीनों चीजें सही स्तर पर हो, तभी वे घर खरीदते हैं। ऐसे में अगर ऑफर्स और डिस्काउंट का लाभ भी मिल रहा हो, तो ग्राहक अवसर से नहीं चूकते हैं।

सौरभ यादव
फाउंडर- सीईओ- मधुबन ग्रुप

EXPERT VIEW

फेस्टिव सीजन 2021 शुरू हुआ

बड़े फायदों के साथ बेस्ट प्रॉपर्टी लेने का यही है **बेस्ट टाइम**

इस बार फेस्टिवल्स के दौरान नई प्रॉपर्टी की खरीद का आंकड़ा आम दिनों की तुलना में 15% तक बढ़ सकता है।

इस बार फेस्टिवल्स के दौरान नई प्रॉपर्टी की खरीद का आंकड़ा आम दिनों की तुलना में 15 फीसदी तक बढ़ सकता है। यह ट्रेंड रियल एस्टेट इंडस्ट्री की उस सोच को मजबूती देता है, जिसके मुताबिक फेस्टिव सीजन को इस कारोबार के लिए गोल्डन पीरियड की तरह माना जाता है। कोरोना लॉकडाउन के कारण बीते दो साल से प्रॉपर्टी मार्केट में छाई सुस्ती रक्षाबंधन से पहले ही दूर हो चली है। इस बार यह सीजन जोरदार रहने वाला है। बायर्स के पास बचत है और बिल्डर्स के पास अच्छी प्रॉपर्टी, और इसीलिए भोपाल में प्रॉपर्टी पर कई ऑफर्स और डिस्काउंट का फायदा दिया जा रहा है।

इस सीजन में प्रॉपर्टी खरीदने के 6 बड़े कारण

1. फलदायी शुभ मुर्हुत

हमारे यहां अपने सपनों का घर खरीदने के लिए शुभ मुर्हुत सबसे ज्यादा देखा जाता है। सुख-समृद्धि के प्रतीक त्योहारों पर प्रॉपर्टी की खरीदी-बिक्री ज्यादा होती है। इस सीजन में अगस्त से लेकर दिसंबर तक 20 से ज्यादा मुर्हुत हैं जब घर खरीदना शुभ और फलदायी माना जाता है।

2. कोरोना के कारण अभी कीमतें सही

विशेषज्ञ बताते हैं कि इस बार फेस्टिव सीजन प्रॉपर्टी लेने का सबसे अच्छा समय है। रियल इस्टेट मार्केट मूव कर रहा है। कोरोना के इम्पैक्ट के कारण अभी प्रॉपर्टी की कीमतें स्थिर हैं और ऐसे में फायदा लिया जा सकता है। बॉयर्स के पास अभी समय है, कि वे पूरी तसल्ली के साथ प्रॉपर्टी सर्च कर इंवेस्टमेंट कर सकते है।

3. बायर्स की बचत और ज्यादा इनकम

ज्यादातर लोग अपनी बचत त्योहारी सीजन में खर्च करते हैं और इस दौरान उन्हें बोनस या अन्य बेनिफिट्स के चलते सबसे ज्यादा इनकम होती है। यही कारण है कि शुभ मुर्हुत में लोग त्योहारी सीजन में प्रॉपर्टी खरीदने का प्लान बनाते हैं। अभी बायर्स के पास कोरोना लॉकडाउन के कारण काफी बचत है और उनकी दो साल पहले की प्लानिंग अब सफल हो सकती है।

4. बैंकों के अट्रैक्टिव ऑफर्स मिल रहे

अधिकतर बैंक त्योहारी सीजन में एक से बढ़कर एक अट्रैक्टव ऑफर का ऐलान करते है। मौजूदा दौर में भी सरकारी और प्राइवेट दोनों ही तरह के बैंक 10 साल की सबसे कम ब्याज दरों पर लोन दे रहे हैं और प्रोसेसिंग फीस माफ करने के साथ कई तरह के ऑफर दे रहे हैं।

5. डेवलपर्स बम्पर ऑफर देने को रेडी

विशेषज्ञों की मानें तो, रियल एस्टेट मार्केट एंट्री के लिए अब ज्यादा इंतजार न करें, क्योंकि इस समय डेवलपर्स भी कई तरह के ऑफर्स का ऐलान कर रहे हैं और बायर्स भी इस मौके का फायदा उठाना चाहते हैं और इसीलिए इस मौके को गंवाना नहीं चाहिए। बड़ी रियल एस्टेट कंपनियां 10 से 20 फीसदी का डिस्काउंट समेत कई खास ऑफर दे रही हैं।

6. फ्री और कुछ ज्यादा पाने का ये बड़ा मौका

फेस्टिवल सीजन के मद्देनजर कई प्रोजेक्ट लांच और प्री- लांच किए जा रहे हैं, जिनमें लांचिंग व फेस्टिव ऑफर्स भी दिए जा रहे हैं। इस दौरान बिल्डर्स नगद छूट, सोने के सिक्के, फ्री हॉलिडे, कूपन और अन्य फायदा देते हैं तो यह बायर्स के लिए एक्स्ट्रा मिलने जैसा है। बिल्डर्स मुफ्त मॉड्यूलर किचन, फ्री पार्किंग, स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रेशन फीस पर विशेष छूट जैसे लुभावने ऑफर्स की घोषणा कर रहे हैं।

2021 के 5 महीनों के प्रॉपर्टी खरीदी मुहूर्त

इस साल प्रॉपर्टी और रियल एस्टेट में निवेश के लिए बाकी महीनों में कई मुहूर्त अगस्त से लेकर दिसंबर तक ढेरों शुभ मुहूर्त हैं।

अगस्त
6,7,8,9, 12,16,20,27,28 अगस्त सबसे शुभ तारीखों में से एक है।

सितंबर
2,4,8,13,14,17,19,20,22,25,26 और 29 को सबसे शुभ दिन है।

अक्टूबर
1,9,10,12,20,22,23,24 और 26 सबसे शुभ दिन हैं।

नवंबर
2,8, 10,11, 12,20 ,22, 24, 26 तारीख सबसे शुभ होगी।

दिसंबर
4,5,10, 15,1 8,19,22, 25 और 23 दिसंबर सबसे शुभ हैं।

बिल्डर्स और डेवलपर्स प्लॉट्स, सिंग्लेक्स, डूप्लेक्स, फ्लैट्स, पेंट हाउस, रो-हाउस, कमर्शियल स्पेस आदि की बेहतरीन रेंज लेकर आए हैं।

जेन्यूइन बॉयर्स ही मार्केट पहुंच रहे हैं

रियल एस्टेट मार्केट में सुधार है और जेन्यूइन बॉयर्स ही मार्केट पहुंच रहा है। इस समय मार्केट में तेजी देखने को मिल रही है। यह इन्वेस्टमेंट और खरीदी के लिए सबसे अच्छा समय है। सस्ता होम लोन, रेरा अप्रूव्ड होने से विश्वसनीय प्रॉपर्टी, सरकारी योजनाओं का लाभ और प्रॉपर्टी की स्थिर कीमतों का लाभ ग्राहकों को मिल रहा है।

ओपी कृपलानी
डायरेक्टर -आशिमा डेवलपर्स

EXPERT VIEW

भोपाल में किन 5 पॉकेट्स में निकल रही

सबसे ज्यादा प्रॉपर्टी की डिमांड और क्यों बन रही हैं ये हॉट लोकेशंस?

2021 के पहले हॉफ में भोपाल का रियल एस्टेट मार्केट अच्छी ग्रोथ कर रहा है। मप्र सरकार की योजनाओं, जीसटी में कटौती, बैंकों से मिल रहा एक दशक का सबसे सस्ता होम लोन का प्रभाव मार्केट में दिखने लगा है, जिससे ग्राहकों का रूझान प्रॉपर्टी खरीदने की ओर बढ़ा है।हर बायपास के आसपास नई कॉलोनियों में बुकिंग चल रही है। होशंगाबाद रोड, कटारा हिल्स, कोलार रोड और एयरपोर्ट रोड भी अब हॉट डेस्टिनेशन बन गए हैं। इसी तरह अवधपुरी, अयोध्या बायपास और विदिशा रोड भी तेजी से बढ़ रहे हैं।

1 होशंगाबाद रोड

होशंगाबाद रोड में शहर के अन्य भागों की तुलना में प्रोजेक्टो की संख्या सबसे अधिक है। एक अनुमान के मुताबिक यहां 50 से ज्यादा प्रोजेक्ट पर काम चल रहा है। यहां पर 2बीएचके फ्लैट (1200 वर्ग फुट सुपर बिल्टअप एरिया) की कीमत 20 लाख से 30 लाख रु तक है। वहीं, डुप्लेक्स अपार्टमेंट की कीमत 45 लाख से एक करोड़ रुपए तक है। होशंगाबाद रोड पर जमीन की कीमत 9000 से 45,000 प्रतिवर्ग मीटर है।

इस वजह से बना हॉट लोकेशन:

- इलाके का बेहतर इंफ्रास्ट्रचर
- राजधानी के टॉप स्कूल
- बीआरटीएस से शहर के कई इलाकों से सीधा संपर्क ।
- औद्योगिक इलाका मंडीदीप पास होने से रेजिडेंशियल मकानों की डिमांड।
- शहर के बेहतरीन मॉल और टॉप कमर्शियल ज़ोन

2 कोलार रोड

प्रॉपर्टी एक्सपर्ट्स के अनुसार पिछले 5 साल में इस इलाके ने प्रॉपर्टी बूम में होशंगाबाद रोड को सीधी टक्कर दी है। फिलहाल 19 से 20 नए प्रोजेक्ट पर काम चल रहा है। यहां पर फ्लैट की कीमत 15 लाख से 35 लाख के बीच है। कोलार रोड थाने तक जमीन की कीमत 12,000 से 20,000 रुपए प्रतिवर्ग मीटर है।

इस वजह से बना हॉट लोकेशन:

- कोलार का पिछले साल नगर निगम में शामिल होना, जिससे बुनियादी सुविधाएं बढ़ी हैं।
- इस क्षेत्र में है रेजिडेंशियल के लिए पर्याप्त डिमांड- सप्लाई की क्षमता।
- कमर्शियल क्षेत्र के रूप में भी विकसित हो रहा है।

3 बावडियां कलां ई-8 एक्सटेंशन

यह इलाका भी तेजी से भोपाल की हॉट प्रॉपर्टी लोकेशन के रूप में विकसित हो रहा है। इसकी वजह यह है कि अरेरा कॉलोनी में काफी हद तक डेवलपमेंट हो चुका है। एक्सपर्ट के अनुसार अरेरा कॉलोनी, ई-8 एक्सटेंशन और बावडियां कलां में इस समय कई प्रोजेक्ट पर काम चल रहा है। यहां भी लगभग 1200 वर्गफुट वाले फ्लैट की कीमत 40 लाख से 60 लाख रुपए है।

इस वजह से बना हॉट लोकेशन:

- इस इलाके की शहर के सभी इलाके से कनेक्टिविटी अच्छी है।
- अरेरा कालोनी जैसे पॉश इलाके से जुड़ा होने के कारण लोगों की पहली पसंद बना है।

4 कटारा हिल्स

जब से एम्स के बनने की घोषणा हुई तब से साकेत नगर, भेल और कटारा हिल में प्रॉपर्टी की डिमांड बढ़ी है। इस क्षेत्र में कई यूनिट बनकर तैयार हैं। कटारा हिल्स में प्रति महीने 40 से 50 यूनिट डिमांड को पूरी करने की क्षमता है। यहां पर पीने के पानी की समस्या है लेकिन नर्मदा जल के आने के बाद यह इलाका भी डिमांड में आ सकता है, और जिन लोगों ने इन्वेस्टमेंट किया है उन्हें अच्छा रिटर्न मिलेगा।

इस वजह से बना हॉट लोकेशन:

- एम्स के पूरी तरह चालू हो जाने के बाद इस इलाके रोजगार की संभावनाएं बढ़ेंगी।
- शहर के सभी इलाकों से कनेक्टिविटी अच्छी है।
- शांत और प्रदूषण से मुक्त है।

5 विदिशा रोड

कलेक्टर गाइडलाइन के तहत प्रॉपर्टी की रजिस्ट्री के लिए तय की जाने वाली कीमतों में 2014 में विदिशा रोड वासियों को राहत मिली है इसकी वजह से पिछले साल यहां कई नए प्रोजेक्ट आए हैं। इस इलाके में लोग प्लॉट लेना ज्यादा पसंद कर रहे हैं।

इस वजह से बना हॉट लोकेशन:

- सांची और सलामतपुर में प्रॉपर्टी के रेट बढ़ गए हैं, जिससे इस इलाके की डिमांड बढ़ गई है। • नए शिक्षण संस्थान आए हैं।
- लोग इन्वेस्टमेंट के तौर पर पैसा लगा रहे हैं।

विदिशा रोड
कटारा हिल्स
होशंगाबाद रोड
कोलार रोड
बावडियां कलां

भोपाल दैनिक भास्कर

प्रॉपर्टी गाइड 2021

कोरोना के बाद प्रॉपर्टी की कीमतों में भारी कमी

होम लोन के रेट्स भी 10 साल में सबसे कम

कोरोना की दो लहर के बाद के इस दौर में अगर आप प्रॉपर्टी खरीदने का प्लान बना रहे है तो यह समय इसके लिए सबसे बेस्ट है। रिपोर्ट्स और एक्सपर्ट के मुताबिक देश में घरों की बिक्री में 46% की कमी आई है और इससे प्रॉपर्टी की कीमतों में भारी कमी देखी जा रही है। इसके अलावा अभी होम लोन की ब्याज दरें 7% से नीचे हैं जो पिछले 10 साल में सबसे कम रेट्स हैं।

देश में 10 साल में पहली बार होम लोन की ब्याज दरें 7 फीसदी से नीचे हैं। बैंकों की क्रेडिट ग्रोथ कम होने के कारण कई बैंक ग्राहकों को लुभावने ऑफर भी दे रहे हैं।

कई बैंकों ने होम लोन पर प्रोसेसिंग फीस भी माफ कर दी हैं। देश के तीन बड़े कर्ज देने वाले बैंक और NBFC घरों पर 6.70% की दर से लोन दे रही हैं। इनमें SBI, ICICI बैंक, कोटक महिंद्रा बैंक और HDFC शामिल हैं।

बैंकों की कई रिपोर्ट्स के मुताबिक प्रॉपर्टी में अब तेजी से डिमांड बढ़ सकती है। ज्यादातर ग्राहक 50 लाख रुपए के बजट वाले घरों को तलाश रहे हैं। इस तरह से छोटे घरों की बिक्री ज्यादा हो रही है। इसके अलावा घरों की कीमतें घटने से भी बिक्री बढ़ी

कोटक महिंद्रा बैंक 6.65% पर दे रहे होम लोन

कोटक महिंद्रा बैंक ने भी सीमित समय के लिए ब्याज दर में 0.10% की कटौती की है, जो 6.65% हो गई है। बैंक का यह एक स्पेशल ऑफर है। बैंक के अनुसार ब्याज दरें उधार लेने वालों के क्रेडिट स्कोर और और लोन टू वैल्यू रेशियो से लिंक्ड होंगी। यह दर होम लोन और बैलेंस ट्रांसफर लोन्स पर भी लागू होगी। यह ब्याज दरें सभी अमाउंट पर लागू हैं।

The SAGE GROUP | WE BUILD TRUST & QUALITY M/s Agrawal Construction Co.

Member CREDAI

मध्य भारत का प्रमुख रियल एस्टेट समूह

आपके लिए झीलों के शहर, भोपाल में प्रापर्टी खरीदने का शानदार अवसर

प्लाट्स, फ्लेट्स, डुप्लेक्स की विशाल श्रृंखला

PLOTS

SAGE SUNCITY
RERA Reg.- P-BPL-19-2468/2469
SAGE University Campus, Katara Extension

Plots | Singlex | Duplex
Studio Apartments | LIG & EWS
Call. 8120320285

SAGE Green City
Reference ID 164271214320
Near Mansarovar, Dental College, Suhagpur, Kolar Road

Fully Developed
Residential & Commercial Plots
Call. 9806772126

FLATS

Sagar Green Hills
RERA - Phase -I-CC Obtained, RERA - Phase-II - P-BPL-17-891
5 Min. Drive from Chuna Bhatti Kolar Road

Jain & Radhakrishna Temple within Campus. All Modern Amenities
Call. 8224009785

VILLAS

Sage Heritage
RERA - Phase -I-CC Obtained, RERA - Phase-II - P-BPL-17-891
E-8, Arera Colony, Bawadiya Kalan

4 BHK Spacious Villas
& Commercial Plots
Call. 7000025733

HOSHANGABAD ROAD

SAGAR PEARL PHASE I & II
RERA Reg.- P-BPL-20-2494, RERA Reg.- P-BPL-17-025
Near Vrindavan Garden, Jatkhedi Hoshangabad Road

1, 2 & 3 BHK Luxurious Flats
Call. 7415251557

SAGE Milestone
RERA Reg.- P-BPL-20-2734
Near Amer Greens, Samardha Main Hoshangabad Road

3 & 4 BHK Duplex, Plots
Call. 9977823068

AYODHYA BYPASS ROAD

SAGAR HIGH STREET
RERA Reg.- P-BPL-19-2185
Near SIRT College, Main Ayodhya Bypass Road

Ready Possession
SHOPS & OFFICES
Call. 98223001853

SAGE Golden Spring
Reference ID 771667914333
220 Ft. Wide Main Ayodhya Bypass Road

2 & 3 BHK Flats &
3, 4 & 5 BHK Bungalows
Call. 8223001853

CORPORATE OFFICE : 250, SAGE Plaza, Zone-II, M.P. Nagar, Bhopal. Call. : +91 9200700800

SBI ने भी ब्याज दरों में कटौती की

SBI ने भी मार्च के महीने में ब्याज दरों में कटौती की थी। इससे SBI का होम लोन 6.70% हो गया है। बैंक ने कहा है कि यह रियायती दर सिर्फ कुछ समय के लिए रहेगी। इतना ही नहीं SBI ने प्रोसेसिंग फीस माफ करने की घोषणा की है। यानी आपके कुल लोन पर करीबन 1% की और बचत होगी। आम तौर पर प्रोसेसिंग फीस 0.8% से 1% के बीच होती है। 20 लाख के लोन पर आपको 18 से 20 हजार रुपए प्रोसेसिंग फीस चुकानी पड़ती है।

HDFC और ICICI बैंक भी 6.70% पर दे रहे कर्ज

देश के दो सबसे बड़े बैंक HDFC और ICICI बैंक 6.70% ब्याज दर पर होम लोन दे रहा है। बैंक के मुताबिक यह दर ग्राहक 75 लाख रुपए तक के लोन के लिए है। इससे ज्यादा के लोन के लिए ग्राहकों को 6.75% का ब्याज देना होगा। HDFC की MD रेणू सुद कर्नाड कहती हैं कि बाजार की तेजी से बढ़त से हमारी हिस्सेदारी बढ़ रही है। यह ग्रोथ कम ब्याज दरों का नतीजा है। साथ ही प्रॉपर्टी की कीमतें भी स्थिर हैं और घर से काम करने का एक नया कांसेप्ट भी इसमें मदद कर रहा

एलआईसी हाउसिंग की ब्याज दर 6.90 पर्सेंट

LIC हाउसिंग की होम लोन की ब्याज दर 6.90% है। पंजाब नेशनल बैंक के होम लोन की ब्याज दरें 6.85% है। बैंक ऑफ बड़ौदा की होम लोन की दर 6.75 और एक्सिस बैंक की होम लोन की ब्याज दर 6.90% है। हालांकि यह ब्याज दर आपके लोन लेने की क्षमता, लोन की साइज के आधार पर ऊपर नीचे हो सकती हैं। आमतौर पर 30 लाख रुपए का अगर आपने 20 साल का लोन लिया है तो आपको 7% के आस-पास की ब्याज दर चुकानी होगी।

सबसे कम होम लोन रेट्स वाले सर्वश्रेष्ठ 10 बैंक

लोन प्रदाता	ब्याज दर	EMI / लाख **
कोटक महिंद्रा बैंक	6.65% *	₹ 642
पंजाब एंड सिंध बैंक	6.65%	₹ 642
भारतीय स्टेट बैंक	6.70% *	₹ 645
HDFC बैंक	6.70% *	₹ 645
ICICI बैंक	6.70% *	₹ 645
बैंक ऑफ बड़ौदा	6.75%	₹ 648
यूनियन बैंक ऑफ इंडिया	6.80%	₹ 652
पंजाब नेशनल बैंक	6.80%	₹ 652
टाटा कैपिटल हाउसिंग फाइनेंस	6.80%	₹ 652
सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया	6.85%	₹ 655

* होम लोन की EMI कैल्कुलेशन के लिए, लोन की अवधि 20 से 30 वर्ष मानी जाती है।

भोजपुर रोड पर नई सैटेलाइट सिटीज तेजी से आकार ले रही हैं

भोपाल में हर दिशा में नई संभावनाएं बढ़ रही हैं। खासतौर पर होशंगाबाद रोड के आगे भोजपुर रोड पर नई सैटेलाइट सिटीज तेजी से आकार ले रही हैं। कोरोना के बाद से सोच में बदलाव देखने में आया है। अब लोग अपग्रेडेड घर के साथ अपग्रेडेड लाइफस्टाइल भी चाहते हैं तो ऐसे में भोपाल से बढ़िया डेस्टिनेशन क्या हो सकता है!

आलोक अरोड़ा
सीईओ- ब्रिटिश पार्क

EXPERT VIEW

होम लोन लेने का यह है सही समय

लेकिन फिक्स्ड या फ्लोटिंग, कौन सा है फायदेमंद ?

बैंक भी पिछले साल दिए गए मोरेटोरियम के बाद एनपीए स्तर बढ़ने से रिटेल लोन देने में काफी सावधानी बरत रहे हैं। फिक्स्ड और फ्लोटिंग, दोनों प्रकार के होम लोन की ब्याज दरों के अपने अपने फायदे व नुकसान हैं

हाल ही में आई आरबीआई की क्रेडिट पॉलिसी लगभग उम्मीद के मुताबिक ही रही। रेपो रेट में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। एक्सपर्ट मदन सबनवीस के मुताबिक कर्ज लेने वालों के लिए यह स्थिति बेहतर है। जिनकी कर्ज पर नया घर खरीदने की इच्छा है, वे जल्द योजना बनाएं क्योंकि अब ब्याजदर कम होने की संभावना कम है और भविष्य में यह बढ़ सकती है। बैंक भी पिछले साल दिए गए मोरेटोरियम के बाद एनपीए स्तर बढ़ने से रिटेल लोन देने में काफी सावधानी बरत रहे हैं। फिक्स्ड और फ्लोटिंग, दोनों प्रकार के होम लोन की ब्याज दरों के अपने अपने फायदे व नुकसान हैं जब यह होम लोन पर ब्याज दरों के बीच चयन करने की बात आती है, तो वह चुनें जो आपकी जरूरत के हिसाब से सही हो।

अब ₹21000 से करें ऑनलाइन बुकिंग

Madhuban GROUP | AASHIMA DEVELOPERS

PRESENTS

ऐसा मौका फिर नहीं मिलेगा

आज ही कॉल कर रजिस्ट्रेशन करायें

रजिस्ट्री फ्री | जीएसटी फ्री | मॉड्यूलर किचन | 15% गारंटीड रिटर्न | सेंट्रल लॉक मैन डोर | फॉल सीलिंग
वुडन विंडो पैनलिंग | वुडन डोर पैनलिंग | सीलिंग फैन | सभी रूम में वॉलपेपर | वॉटर प्यूरीफायर | एलईडी लाईट्स

Pick & Drop Facility Available

किसी भी कारणवश बुकिंग कैंसल करने पर पूरा पैसा वापस | बाय बैक योजना के तहत पाएं प्रतिवर्ष गारंटीड रिटर्न

RERA REG NO. P-BPL-20-2518
POSSESSION SOON
Madhuban HEIGHTS
3 BHK LUXURIOUS FLATS & COMMERCAL SHOPS
DISCOUNT ₹6* LAKHS

RERA REG. NO. P-BPL-17-566
READY POSSESSION
Madhuban CITY
3 BHK LUXURIOUS DUPLEXES
DISCOUNT ₹6* LAKHS

RERA REG. NO. P-BPL-17-206
POSSESSION SOON
Madhuram HEIGHTS
2 BHK SPACIOUS FLATS & SHOPS AVAILABLE
DISCOUNT ₹6* LAKHS

PROJECTS AT KOLAR ROAD : NEAR D-MART, PRIYANKA NAGAR, SANSKAR MARRIAGE GARDEN, NAYAPURA, KOLAR ROAD, BHOPAL

कोलार रोड की प्राइम लोकेशन के लिए 9340237979

RERA REG NO P-BPL-17-461
READY POSSESSION
AASHIMA Royal City
3 BHK LUXURIOUS FLATS
1 BHK FLATS @ 14.50 LAKHS
DISCOUNT ₹6* LAKHS

RERA REG. NO. P-BPL-17-434
CONSTRUCTION IN FULL SWING
AASHIMA DIVINE City
DREAM A NEW LIFE
3/4 BHK SPACIOUS LUXURIOUS FLATS & DUPLEXES
DISCOUNT ₹6* LAKHS

RERA REG. NO. P-BPL-17-992
CONSTRUCTION IN FULL SWING
Aashima Avyay CITY
PREMIUM FLATS
A PROJECT BY AASHIMA DEVELOPERS
PREMIUM 3BHK APARTMENTS
DISCOUNT ₹6* LAKHS

PROJECTS AT HOSHANGABAD ROAD : NEXT TO PEBBLE BAY, NEAR AASHIMA MALL, HOSHANGABAD ROAD, BAGH MUGHALIYA, BHOPAL

होशंगाबाद रोड की प्राइम लोकेशन के लिए 7024117055

PROJECT AMENITIES: COVERED CAMPUS | CLUB HOUSE | GRAND ENTRANCE PLAZA | SWIMMING POOL & GYM | CCTV CAMERA | CAR PARKING | LUSHGREEN GARDENS | COVERED CAMPUS | CHILDREN PLAY AREA | 24X7 SECURITY GUARD

PROJECTS POWERED BY: Bank of Maharashtra | Canara Bank | HDFC HOME LOANS | LIC HFL | SBI PROJECT APPROVED | Central Bank of India | IDBI BANK | Bank of Baroda

Visit us at : www.madhubangroup.com | Follow us on | 99acres | magicbricks | homeonline.com

* Terms & Conditions Apply

आपको कितना लोन मिल सकता है?

आमतौर पर बैंक कुल मासिक आय का 40 प्रतिशत लेने वाले के व्यक्तिगत खर्च के रूप में मानती है, इस प्रकार से शेष बची राशि के आधार पर लोन उपलब्ध करवाती है जैसे किसी व्यक्ति की आय 60,000 रूपए प्रति माह है, तो बैंक मानती है, कि जीवन यापन में उसके 25,000 रूपए व्यय हो जाते हैं, यदि उस व्यक्ति के अन्य लोन चुकाने में 20,000 रूपए खर्च हो जाते है, तो बैंक केवल शेष बची राशि 15,000 रूपए को ही पात्रता राशि के रूप में स्वीकार करती है।

होम लोन का फार्मूला कुछ इस तरह से होता है

होम लोन की पात्रता = मासिक बचत/बराबर मासिक किस्त (ईएमआई) प्रति लाख x एक लाख रुपए
अगर आप एक लाख का लोन लेते है, जिसका टैन्योर 20 वर्ष है, इस पर आपको 10% ब्याज देना होता है, तो आपकी ईएमआई लगभग 965 रूपए होती है, यदि फॉर्मूले के अनुसार देखे तो पात्रता 15,000/965 x 1 लाख रु. = 15.54 लाख रु. होती है |

होम लोन पर अधिकतम है 3.5 लाख रुपए की छूट

सेक्शन 80E और 80EEA के तहत ब्याज भुगतान के लिए कटौती इनकम टैक्स सेक्शन 24b के तहत उपलब्ध 2 लाख रुपए की कटौती के अतिरिक्त है। इन कटौती का अधिकतम लाभ उठाने के लिए, धारा 24 के तहत 2 लाख रुपए की कटौती का लाभ पहले लेना चाहिए। आप होम लोन पर ब्याज के लिए कुल 3.5 लाख रुपए की कटौती का दावा कर सकते हैं।

फिक्स्ड रेट होम लोन

फिक्स्ड ब्याज दरों के मामले में, लोन की ब्याज दर पूरी भुगतान अवधि में समान रहती है और इसलिए ही आपके लोन की ईएमआई भी पूरी लोन भुगतान अवधि के दौरान समान रहती है।

फायदे

इस होम लोन की दर स्थिर रहती है, आपको ठीक-ठीक पता होगा कि लोन के लिए आपको कितना ब्याज देना पड़ता है, इससे आपको लोन भुगतान की योजना बनाने में मदद मिलती है।
फिर से, चूंकि दर पूरी लोन अवधि के दौरान समान रहती है, तो यदि लोन अवधि के दौरान किसी भी समय बैंक की ब्याज दर बढ़ती है तो भी आप सुरक्षित रहते हैं।

नुकसान

फिक्स्ड ब्याज दर आमतौर पर फ्लोटिंग रेट ब्याज दर से 1 से 2.5% तक अधिक होती है।
लोन अवधि के दौरान किसी भी समय अगर बैंक की ब्याज दरें कम होती हैं तो आपके लोन की दरें अपरिवर्तित रहेगी, जिससे आपको रेट्स गिरने का फायदा नहीं मिलेगा ।

फ्लोटिंग रेट होम लोन

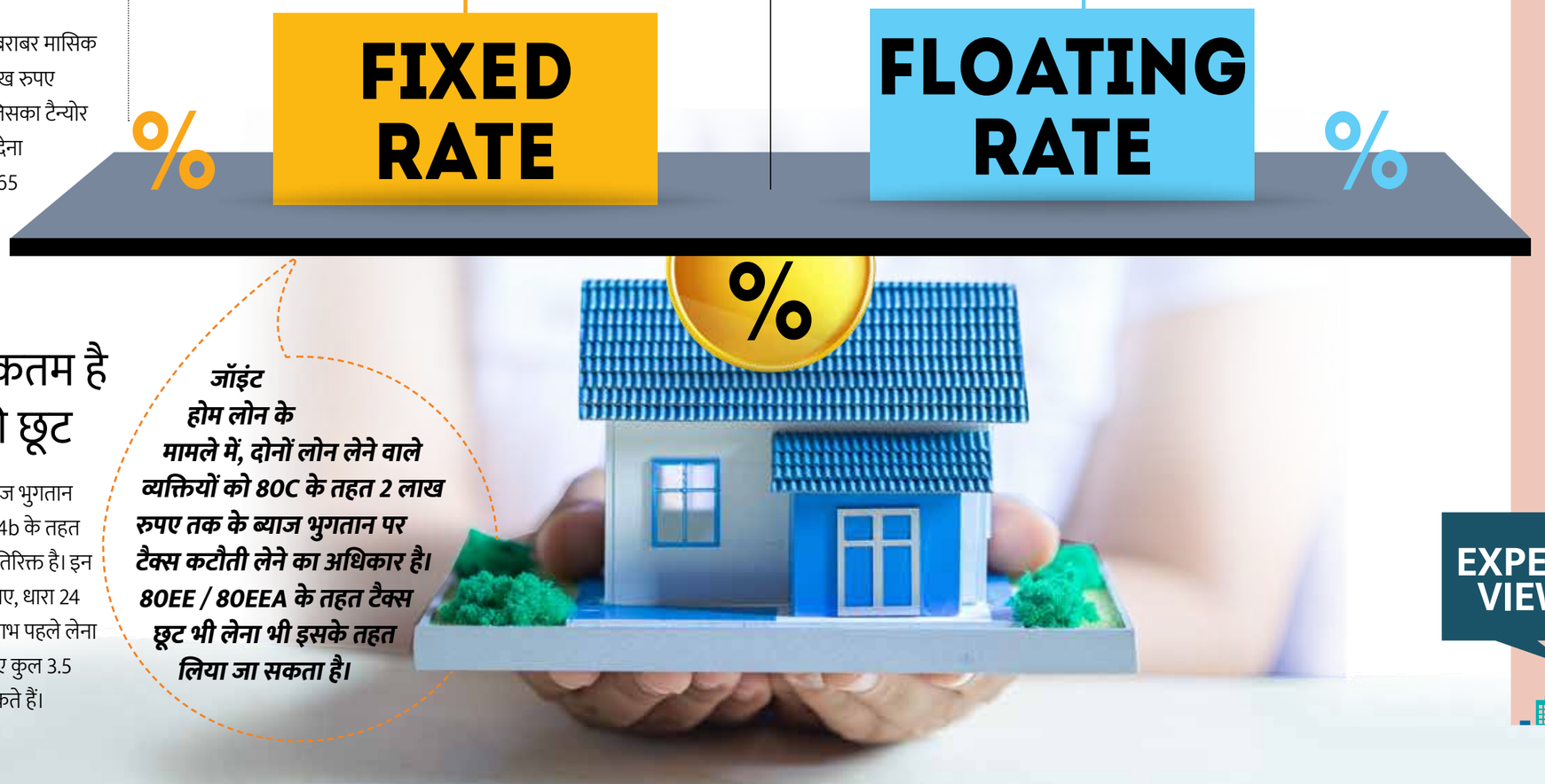
फ्लोटिंग के मामले में, आपके लोन की ब्याज दर घटती और बढ़ती रहती हैं। ये ब्याज दरें बेंचमार्क दर में परिवर्तन के अनुसार कई फैक्टर्स पर निर्भर होती है जैसे कि RBI की नीतियां और अन्य बाहरी फैक्टर।

फायदे

फ़्लोटिंग ब्याज दर होम लोन फिक्स्ड ब्याज दर की तुलना में सस्ती होती है
RBI के नियमों के मुताबिक, फ्लोटिंग रेट होम लोन लेने वाले व्यक्तियों को कोई प्री-पेमेंट या फोरक्लोज़र फीस नहीं देनी होती है।

नुकसान

फ्लोटिंग रेट होम लोन के साथ एकमात्र समस्या यह है कि इसकी EMI ब्याज दर में बदलाव के साथ बदल जाती है, जो आपके मासिक बजट में में परेशानी पैदा कर सकती है।



जॉइंट होम लोन के मामले में, दोनों लोन लेने वाले व्यक्तियों को 80C के तहत 2 लाख रुपए तक के ब्याज भुगतान पर टैक्स कटौती लेने का अधिकार है। 80EE / 80EEA के तहत टैक्स छूट भी लेना भी इसके तहत लिया जा सकता है।

भोपाल : स्मार्ट और क्लीन सिटी

बीतें कुछ वर्षों में खूबसूरत भोपाल की इमेज में एक स्मार्ट सिटी और क्लीन सिटी की खासियतें भी जुड़ गई हैं। अब बायर्स कंपेयर करते हैं तो यह भी देखते हैं कि उनकी अगली पीढ़ी के लिए शहर में कितनी अच्छी सुविधाएं हैं। मौजूदा दौर में भोपाल के डेवलपर्स बायर्स की हर जरूरत को पूरा करने के लिए तैयार है।

जयसूरज नांबियार
डायरेक्टर - असनानी ग्रुप

EXPERT VIEW

भोपाल दैनिक भास्कर

प्रॉपर्टी गाइड 2021

रेरा से मिला ग्राहकों को अधिकार

प्रोजेक्ट अप्रूवल के कारण प्रमोटर्स को मिल रहा फायदा

(RERA) खरीदारों के हित में बनाया गया एक ऐसा कानून है जिसका उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर में ग्राहकों का निवेश बढ़ाना और उन्हें प्रॉपर्टी से जुड़ी धोखाधड़ी से बचाना है।

रियल एस्टेट (रेग्युलेशन एंड डेवेलपमेंट) एक्ट 2016 (RERA) खरीदारों के हित में बनाया गया एक ऐसा कानून है जिसका उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर में ग्राहकों का निवेश बढ़ाना और उन्हें प्रॉपर्टी से जुड़ी धोखाधड़ी से बचाना है। इस कानून को मार्च 2016 में भारत की संसद ने पास किया था।

Real Estate
Regulatory Authority
Madhya Pradesh

British Park
An Aryavrat Integrated Township
Royalty is here
DESIGNED BY HAFEEZ CONTRACTOR

FOR THE FIRST TIME
RESIDENTIAL PLOTS IN A FULLY
DEVELOPED TOWNSHIP.

Rs. 16.99 lacs onwards
65 acre campus | 72% Open area | 150+ families residing

SPECIAL CASH DISCOUNT OF
UPTO RS. 10 LACS
Facillities: Lush Green Gardens;
Minimall with a running miniplex; Club House;
Tennis Court; Hospital Under Construction;
Podium Parking; Gym; Swimming Pool; Firefighting system;
Jogging Track; Facilitation Centre

PLOTS 2100/sqft
BUNGALOW 45 lacs onwards
VILLAS 1.29 cr
FLATS (starting from) 26 lacs
COMMERCIAL SHOPS 12 lacs

RERA No.: P-BPL-17-1446

Site address: British Park, Opp. Iper College, Bhojpur Road. Bhopal
Phone: +919630086661/62/63/64/66 | www.britishpark.in
Project approved by: SBI Union Bank LIC HFL DHFL
Actual photograph

मप्र में रेरा कानून की 10 बड़ी बातें

1. अथॉरिटी में रजिस्ट्रेशन अनिवार्य

प्रापर्टी एजेंटों का रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी में पंजीकरण अनिवार्य होगा। इस बिल में लागू किए गए नियम हाउसिंग ही नहीं, कमर्शियल प्रापर्टी पर भी लागू होंगे।

2. बैंक में रखनी होगी 70% राशि

बिल में यह सुनिश्चित किया गया है कि बिल्डर जो पैसा उपभोक्ताओं से लेते हैं, उस राशि का 70 फीसदी हिस्सा उन्हें अलग बैंक में रखना होगा, जिसका इस्तेमाल सिर्फ निर्माण कार्यों के लिए हो सकेगा।

3. देनी होगी प्रोजेक्ट की जानकारी

बिल्डर के लिए खरीदार को प्रोजेक्ट संबंधी सभी जानकारी देना अनिवार्य होगा। इसमें प्रोजेक्ट का ले-आउट क्या है, मंजूरी कब कैसे मिली, ठेकेदार कौन है, प्रोजेक्ट की मियाद क्या है, काम कब पूरा होगा सहित अन्य जानकारी भी देनी होगी।

4. समय पर निर्माण न होने पर देना होगा ब्याज

बिल्डर अगर पूर्व घोषित तय समय में निर्माण कार्य पूरा नहीं करता, तो उसे उसी दर पर खरीदार को ब्याज का भुगतान करना होगा जिस दर पर वो खरीदार से भुगतान में किसी चूक पर ब्याज वसूलता है।

5. सुपर एरिया के आधार पर बिक्री नहीं

कोई बिल्डर अपनी संपत्ति को सुपर एरिया के आधार पर नहीं बेच सकेगा, जिसमें फ्लैट के अंदर का हिस्सा और बाहर का साझा भाग जैसे लिफ्ट और कार पार्किंग वगैरह होता है।

6. दोषी होने पर डीलर और बायर दोनों को सजा

पजेशन में देरी या कंस्ट्रक्शन में दोषी होने पर डेवलेपर को ब्याज और जुर्माना देना होगा। अगर डेवलपर दोषी पाया जाता है, तो उसे तीन साल, डीलर व बायर को दोषी पाए जाने पर एक साल की सजा का प्रावधान किया गया है।

7. प्लान में बदलाव के लिए लेनी होगी मंजूरी

प्रमोटर्स को प्लान में बदलाव से पहले 2/3 खरीदारों की मंजूरी जरूरी होगी। इससे बिल्डर्स पर एक तरह से अपनी मनमानी से रोक लगेगी। इतना ही नहीं, वे सभी पक्षों की रजामंदी के बाद ही कोई बड़ा बदलाव कर पाएंगे।

8. बिल्डर जितना काम करेगा ग्राहक उतना ही पैसा देगा

रेरा के प्रावधान के मुताबिक अब बिल्डर जितना काम करेगा, उसे ग्राहक उतना ही पैसा देगा। रेरा के नए नियम में तय किया जा रहा है कि बुकिंग राशि कितनी होगी, उसके बाद किन-किन चरणों में ग्राहक को कितना पैसा देना होगा।

9. जमीन का टाइटल प्रोजेक्ट लाने वाले बिल्डर के नाम पर हो

रेरा नए नियमों में यह सुनिश्चित करना चाहता है कि जो बिल्डर प्रोजेक्ट ला रहा है, जमीन का टाइटल उसी के नाम पर हो। टाइटल देखने के लिए भी रेरा ने एक जिम्मेदार अधिकारी नियुक्त किया है। यह भी सुनिश्चित किया जाएगा कि बिल्डर ने जितना बड़ा प्रोजेक्ट लाने के लिए एप्रूवल मांगा है, उसे पूरा करने के लिए उसके पास कैश फ्लो बना रहे।

10. सोसायटी का गठन 50% बुकिंग होने के बाद

रेरा में यह प्रावधान जुड़ रहा है कि बिल्डर को अपने आवासीय प्रोजेक्ट में 50% बुकिंग होने के बाद कोऑपरेटिव सोसायटी का गठन करना होगा। आवासीय प्रोजेक्ट का हिस्सा बताए गए क्लब हाउस, स्विमिंग पूल और पार्क पर बिल्डर का कोई अधिकार नहीं रहेगा। इनके तैयार होने के तुरंत बाद इन्हें सोसायटी को ट्रांसफर करना होगा।

ग्राहक ऐसे कर सकते हैं ऑनलाइन शिकायत

1. https://rera.mp.gov.in/complaint/ पोर्टल पर जाएं, शिकायत दर्ज करने का शुल्क 1000 रुपए है।
2. 1000 रुपए भुगतान हेतु बैंक के पोर्टल क्लिक करें और जरूरी निर्देशों के हिसाब से ड्रॉपडाउन से स्टेट, इंस्टीट्यूट जैसे सही विकल्प चुनें और आगे बढ़ें।
3. दूसरे पृष्ठ पर शिकायत फॉर्म एन प्रदर्शित होगा, इसमें सही जानकारियां भरकर Submit पर क्लिक करें
4. भुगतान कर बैंक द्वारा बताये गये संदर्भ संख्या (लेनदेन आईडी) को सेव करें और मूल आवेदन में उसका उल्लेख करें
5. अपनी शिकायत दर्ज कराने के बाद उसका स्टेटस https://rera.mp.gov.in/complaint-registration-status/ पर देखा जा सकता है। ग्राहक https://rera.mp.gov.in/promoters/ पर जाकर प्रमोटर्स के प्रोजेक्ट की जानकारी प्राप्त कर सकते हैं।

प्रॉपर्टी की डिमांड तेजी से बढ़ रही

देश में अफोर्डेबल हाउसिंग की कंसेप्ट ने तेजी से पैर जमाए हैं। बायर्स बहुत समझदार हैं और प्रॉपर्टी के मामले में बहुत होमवर्क करके आते हैं। हमारे अनुभवों से भोपाल में अफोर्डेबल हाउसिंग आने वाले समय में और तेजी से बढ़ेगी। बाजार में थोड़ा ठहराव जरूर है, पर यही सही समय भी है, क्योंकि अब प्रॉपर्टी की डिमांड तेजी से बढ़ रही है।

के.एल. शर्मा
चेयरमैन- रीगल होम्स

EXPERT VIEW

सस्ते होम लोन पर इनकम टैक्स में छूट

सेक्शन 24b के तहत 2 लाख तक का डिडक्शन

आप सेक्शन 80C और 24(b) सहित कई अन्य सेक्शन के तहत अपने लोन पर टैक्स छूट का लाभ ले सकते हैं। CA अभय शर्मा आपको होम लोन पर मिलने वाले टैक्स छूट के बारे में बता रहे हैं।

फेस्टिव सीजन 2021 में कोरोना की दूसरी लहर के बाद उबर रहे मार्केट में अगर आप घर खरीदने का प्लान बना रहे हैं और लोन लेने का सोच रहे हैं तो आपका होम लोन पर मिलने वाली टैक्स छूट के बारे में जानना बहुत जरूरी है। आप सेक्शन 80C और 24(b) सहित कई अन्य सेक्शन के तहत अपने लोन पर टैक्स छूट का लाभ ले सकते हैं। CA अभय शर्मा आपको होम लोन पर मिलने वाले टैक्स छूट के बारे में बता रहे हैं।

सेक्शन 80C

होम लोन लेते वक्त शुरुआत में मूलधन चुकाना पड़ता है। किसी भी वित्त वर्ष में सेक्शन 80C के तहत मूलधन चुकाने पर 1.5 लाख रुपए तक का इनकम टैक्स में डिडक्शन मिलता है। इसके अलावा इस सेक्शन के तहत आप स्टाम्प ड्यूटी, रजिस्ट्रेशन चार्ज और दूसरे खर्च जो प्रॉपर्टी खरीदने के दौरान किए गए हैं, उन पर टैक्स बेनीफिट के लिए क्लेम कर सकते हैं। इसके लिए सेक्शन 80C के भीतर 1.5 लाख रुपए तक की सीमा का क्लेम कर सकते हैं। यह उसी साल में किया जा सकता है जिसमें आपके खर्च हुए हों।

सेक्शन 24(b)

होम लोन पर ब्याज को दो कैटेगरीज में बांटा जाता है-निर्माण पूरा होने के पहले का ब्याज और निर्माण पूरा होने के बाद की अवधि के बाद का ब्याज। निर्माण पूरा होने के बाद की अवधि में भुगतान किए गए ब्याज के लिए इनकम टैक्स एक्ट के सेक्शन 24b के तहत 2 लाख रुपए तक का टैक्स डिडक्शन मिलता है। किराए की प्रॉपर्टी पर ब्याज कटौती के लिए क्लेम करने की कोई ऊपरी सीमा नहीं है। यह डिडक्शन केवल उसी साल से क्लेम किया जा सकता है, जिसमें घर का निर्माण पूरा हुआ है।

सेक्शन 80EE

सेक्शन 80 EE मकान मालिक को होम लोन ईएमआई के ब्याज पर 50 हजार रुपए (धारा 24) की अतिरिक्त कटौती का दावा करने की अनुमति देता है। बशर्ते लोन 35 लाख रुपए से अधिक नहीं होना चाहिए और संपत्ति का मूल्य 50 लाख रुपए से अधिक नहीं होना चाहिए। इसके अलावा, किसी व्यक्ति के पास लोन स्वीकृत होने के समय उसके नाम पर पंजीकृत कोई अन्य संपत्ति नहीं होनी चाहिए।

सेक्शन 80EEA

पिछले साल के बजट में 1 अप्रैल 2019 से 31 मार्च 2020 के बीच लिए गए होम लोन की ब्याज के भुगतान पर 1.5 लाख रुपए की अतिरिक्त टैक्स छूट का एलान किया गया था। सेक्शन 80EEA के तहत टैक्स छूट के लिए प्रॉपर्टी की स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू 45 लाख रुपए तक होनी चाहिए। यह छूट केवल पहली बार घर खरीदने वाला व्यक्ति ही ले सकता है।

ज्वॉइंट होम लोन पर टैक्स कटौती

लोन लेने वाले दोनों व्यक्ति सेक्शन 24b के तहत ब्याज को हर साल 2 लाख रुपए तक डिडक्शन की तरह ले सकता है जबकि प्रिंसिपल अमाउंट पर सेक्शन 80C के भीतर साल में अधिकतम 1.5 लाख रुपए तक का डिडक्शन मिलता है। ज्वाइंट होम लोन के लिए आवेदन करने से दोनों कर्ज ले रहे व्यक्ति अलग-अलग इनकम टैक्स बेनीफिट का फायदा ले सकेंगे। हालांकि दोनों साथ में एप्लीकेंट के साथ मालिक भी हों, तभी वे टैक्स बेनीफिट अलग से ले सकेंगे।

24b के ही तहत 2 लाख रुपए तक की बचत

कई बार लोग अंडर कंस्ट्रक्शन प्रॉपर्टी के लिए होम लोन लेते हैं और बाद में उसका पजेशन मिलता है, लेकिन होम लोन का भुगतान लोन लेने के तुरंत बाद शुरू हो जाता है। ऐसे लोगों के लिए सेक्शन 24b के भीतर निर्माण पूरा होने से पहले की अवधि के लिए 5 साल तक की अवधि में ब्याज पर 5 साल तक (5 समान किस्तों में) टैक्स डिडक्शन क्लेम किया जा सकता है। इस बात का ध्यान रखें कि इसमें अधिकतम सेक्शन 24b के ही तहत 2 लाख रुपए तक की ऊपरी सीमा है, जिस पर क्लेम किया जा सकता है।

भोपाल का कल्चर कायम है

भोपाल में नए प्रोजेक्ट्स में काफी गुंजाइश है क्योंकि डेवलपमेंट के साथ नई डिमांड आ रही है। यहां बड़े इंस्टीट्यूट आने के कारण जॉब बढ़ रहे हैं और इसके साथ ही आबादी और बाजार भी बढ़ रहे हैं। लोगों को भोपाल इसलिए भी पसंद आ रहा है क्योंकि यहां नए जमाने और पुराने विरासत का मिला-जुला कल्चर कायम है।

सरवर हुसैन
फाउंडर एंड चेयरमैन - अमलतास

EXPERT VIEW

भोपाल दैनिक भास्कर

प्रॉपर्टी गाइड 2021

कलेक्टर गाइडलाइन में नहीं होगी बढ़ोतरी

रजिस्ट्री कराना फायदे का सौदा

कोरोना के बाद पैदा हुए हालात को ध्यान में रखकर मप्र सरकार ने प्रॉपर्टी की रजिस्ट्री दर नहीं बढ़ाने का फैसला लिया है। यानी मौजूदा कलेक्टर गाइडलाइन की दरों पर ही 31 मार्च 2022 तक संपत्तियों की रजिस्ट्री होगी। बीतें दिनों सीएम शिवराज सिंह चौहान ने खुद ट्वीट कर ये जानकारी दी।

MP में प्रॉपर्टी की रजिस्ट्री फीस 19 से 20% तक बढ़ाने का प्रस्ताव मूल्यांकन बोर्ड ने जून में सरकार को दिया था। इसे 1 जुलाई से लागू किया जाना था, लेकिन सरकार ने पहले 15 जुलाई और फिर 31 जुलाई तक मौजूदा गाइडलाइन के हिसाब से ही रजिस्ट्री फीस लेने का फैसला किया था। अब सरकार ने इस वर्ष गाइडलाइन की दरों में वृद्धि नहीं करने का फैसला लिया है। इस वित्तीय वर्ष में मौजूदा गाइडलाइन से ही संपत्ति की रजिस्ट्री होगी।

40% तक दरें बढ़ाने का था प्रस्ताव

मूल्यांकन बोर्ड ने जून माह में सरकार को भोपाल, इंदौर, जबलपुर, ग्वालियर समेत प्रदेश की सवा लाख लोकेशन पर 5 से 40% तक दरें बढ़ाने का प्रस्ताव दिया था। भोपाल और इंदौर में मेट्रो प्रोजेक्ट की वजह से कलेक्टर गाइडलाइन (बाजार दर) 40% तक बढ़ाने का प्रस्ताव था।

2015-16 में बढ़ी थी दरें

वर्ष 2015-16 में शिवराज सरकार ने दरों में 4% बढ़ोतरी की थी। वहीं 2019-20 में तत्कालीन कमलनाथ सरकार ने गाइडलाइन की दरें 20% तक इस उम्मीद में घटा दी थी कि मंदी की मार झेल रहे रीयल एस्टेट में फिर बूम आएगा। हालांकि साल 2016-17 से अब तक सरकार स्टाम्प ड्यूटी और रजिस्ट्रेशन फीस में बढ़ोतरी करती रही है।

रजिस्ट्री प्रोसेस में हो रहे क्रांतिकारी बदलाव

प्रॉपर्टी की खरीदारी में होने वाली धोखाधड़ी और विवादों को रोकने के लिए संपदा-2 सॉफ्टवेयर में अहम बदलाव होने जा रहे हैं। इससे न केवल रजिस्ट्री की प्रक्रिया आसान होगी, बल्कि आपके मोबाइल फोन पर ही ये पता चल जाएगा कि शहर के किस इलाके में प्रॉपर्टी खरीदने से फायदा होगा, उस प्रॉपर्टी के आसपास ऐसे कौन से प्रोजेक्ट हैं, जो सरकार ने स्वीकृत कर दिए हैं।

SPECIAL OFFER
REGISTRY & GST
FREE

प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत 2.67 लाख तक की सब्सिडी का लाभ उठायें।

REGAL Paradise Phase-I & II
AWADHPURI NEAR REGAL TOWN
BHEL, BHOPAL
RERA NO. P-BPL-18-1947

READY POSSESSION
2 BHK FLATS BASIC PRICE ₹22* LACS
3 BHK FLATS BASIC PRICE ₹29* LACS
*Conditions Apply

Chitrakoot PHASE - 2
रासलाखेड़ी, करोंद बायपास रोड, मित्तल कॉलेज के पास, भोपाल
RERA REG. NO. : P-BPL-18-1860
Actual Photograph

READY POSSESSION
3BHK DUPLEX
STARTING PRICE ₹36.81* LACS
REGISTRY & GST EXTRA

100% VACCINATED STAFF
REGAL HOMES
Delivering Treasure to Lives
9981615099, 9229333304
9827005595, 9826507793

APPROVED BY - भारतीय स्टेट बैंक State Bank of India | HDFC HOME LOANS | सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया Central Bank of India | LIC HFL | MEMBER CREDAI

भोपाल दैनिक भास्कर

प्रॉपर्टी गाइड 2021

आपकी प्रॉपर्टी पर जीएसटी से जुड़े 10 अहम सवाल और एक्सपर्ट से उनके जवाब

Q&A

जीएसटी एक्सपर्ट राजेश काबरा से समझिए क्या है इसकी बड़ी बातें ?

Q. रियल एस्टेट के लिए नई GST दरें कब से लागू हैं?

आईटीसी के बिना नई जीएसटी दरें, 1 अप्रैल 2019 के बाद शुरू की गई सभी आवास परियोजनाओं पर लागू हैं।

Q. रियल एस्टेट पर जीएसटी कौन देता है?

अंडर कंस्ट्रक्शन प्रॉपर्टीज में निवेश करते वक्त जीएसटी का भुगतान निवेशक और घर खरीदने वाले ग्राहक को करना होता है।

Q. रियल एस्टेट के लिए भारत में मौजूदा जीएसटी रेट क्या है?

1 अप्रैल, 2019 से, आईटीसी के बिना किफायती आवासीय अपार्टमेंट पर 1% जीएसटी लगाया जाता है, जबकि अन्य आवासीय संपत्तियों पर आईटीसी के बिना 5% जीएसटी वसूला जाता है।

Q. अंडरकंस्ट्रशन प्रॉपर्टी के लिए जीएसटी क्या है?

अंडरकंस्ट्रशन प्रॉपर्टीज पर जीएसटी दर में कटौती के साथ, निर्माणाधीन किफायती आवास इकाइयों के लिए जीएसटी 1% है, जबकि गैर-सस्ती परियोजनाओं के लिए यह बिना इनपुट टैक्स क्रेडिट के 5% है। जीएसटी की घटी हुई दरें उन पुराने मकानों के लिए भी लागू होंगी, जिनकी किश्तें बची हुई हैं।

Q. जीएसटी के मुताबिक किफायती घरों कौन से हैं ?

सरकार द्वारा निर्धारित परिभाषा के अनुसार, 45 लाख रुपये और 60 वर्ग मीटर (कार्पेट एरिया) तक की हाउसिंग यूनिट्स किफायती आवास मानी जाती हैं। मेट्रोपॉलिटन शहरों में माप 90 वर्ग मीटर (कार्पेट एरिया) तक हो सकती है।

Q. डेवेलपर इनपुट टैक्स क्रेडिट का फायदा कैसे लेते हैं?

इनपुट टैक्स क्रेडिट (ITC) के बिना नई टैक्स दर सभी नए प्रोजेक्ट पर लागू है। सरकार ने बिल्डरों को अपने चालू प्रोजेक्ट्स के लिए 20 मई, 2019 तक पुरानी और नई दरों के बीच चुनाव करने का वन टाइम ऑप्शन दिया गया था।

उदाहरण से समझें - मान लीजिए किसी डेवेलपर को अपनी बनाई प्रॉपर्टी पर 25 हजार रुपए बतौर टैक्स चुकाने हैं। लेकिन, बिल्डर ने 21 हजार रुपए बतौर इनपुट टैक्स स्टील, सीमेंट, पेंट इत्यादि जैसे सामान खरीदने में खर्च कर दिए. ऐसी स्थिति में इनपुट टैक्स क्रेडिट के एडजस्टमेंट के बाद उसे आउटपुट टैक्स के तौर पर कुल 4 हजार रुपए ही देने होंगे।

Q. 2019 के बाद जीएसटी चुकाया गया है तो कौन सा टैक्स रेट लागू होगा?

अगर किसी अंडरकंस्ट्रक्शन प्रॉपर्टी में 31 मार्च से पहले अगर बिल्डर ने पिछले टैक्स रेट के साथ जाने का फैसला नहीं किया है तो नया फ्लैट जीएसटी रेट 2020 पार्ट पेमेंट पर लागू है।

Q. क्या कोई बिल्डर किसी यूनिट की बिक्री में शामिल भूमि के वास्तविक मूल्य में कटौती करने की बजाय भूमि के मूल्य में कटौती कर सकता है?

नहीं, जीएसटी वसूलने के दौरान जमीन के मूल्य के एवज में केवल एक तिहाई छूट दी जाती है।

Q. मैं PMAY का लाभार्थी हूं और मेरे घर का कार्पेट एरिया एक चालू प्रोजेक्ट में 150 स्क्वेयर मीटर्स है. क्या मैं उसी पर 1% की नई दर के लिए पात्र हूं?

जी हां. अगर बिल्डर ने 8% की पुरानी दर पर अपार्टमेंट के निर्माण पर टैक्स का भुगतान करने के विकल्प का इस्तेमाल नहीं किया है तो आप 1 प्रतिशत के नए जीएसटी रेट के हकदार हैं।

Q. क्या किसी बिल्डर को आईटीसी का दावा करने के लिए रजिस्टर्ड सप्लायर्स से कितनी खरीद करनी होती है?

एक प्रमोटर को रजिस्टर्ड सप्लायर्स से कम से कम 80% सामान और सेवाओं की खरीद करनी चाहिए।

AMALTAS® INDIA LIMITED
BUILDING TOMORROW

CARVING DREAMS
INTO BEAUTIFUL REALITY

ONGOING PROJECTS

AMALTAS WESTMINSTER
Goldville
PREM KESAR
Green VALLEY STUDIO APARTMENT
Amaltas AMBREEN HOMES 2 & 3 BHK LUXURIOUS APARTMENTS
THE PROSPERA SHEER LUXURY
Oasis

SERVING HAPPINESS FROM
29 GLORIOUS YEARS WITH MORE THAN...

6k HAPPY FAMILIES
30 SUCCESSFUL COMPLETED PROJECTS
07 TAKING SHAPE
08 MILLION SQUARE FEETAREA

Corporate Office :
S-9, Sanchi Complex, Opp. Board Office, Shivaji Nagar, Bhopal,
Tel.: 0755-2572019, 4094556, Toll Free No.: 1800 123 5585

FOLLOW US ON

भोपाल
दैनिक भास्कर
प्रॉपर्टी गाइड
2021

"ईश्वर का दिया कभी अल्प नहीं होता,
बीच में जो टूटे वो संकल्प नहीं होता।
अपने सपनों को घर से जोड़कर रखना,
क्योंकि अपने घर का कोई विकल्प नहीं होता।।"