

20

Serial No. 19230 Deed No. 18985



Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 28/12/2021 by Archana Pandey  
A stamp duty of Rs. 9000/- and other fees of Rs. 20500/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. 18985 in Book No. 1, Volume No. 381 on pages from 74 to 89 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 59 / Year 2021

57119705  
Sofbihta

Signature with Date  
(Arpana)

Date: 28/12/2021

Token No: 19705 /2021

Registering Officer, Danapur

Scanned by [Signature]

20198  
28/12/21

36  
28/12/21  
दस्तावेज जांचा  
28/12/2021

रॉक सुयी खेतम पंजी/बिक लिस्ट से  
मिलान किया।  
P.N. 8649, 8650 8191/21  
28/12/2021  
हस्ताक्षर

Archana Pandey  
28/12/2021

ASHIRWAD ENGINEER PVT. LTD.  
3-5770  
Managing Director  
28/12/21

विकास एकरारनामा

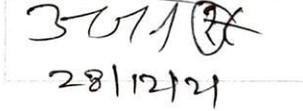
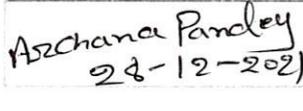
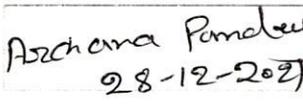
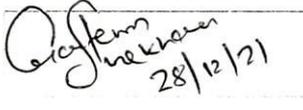
यह विकास एकरारनामा विलेख आज दिनांक 28 माह 12

2021 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ ।



# Sub District Registry Office, Danapur

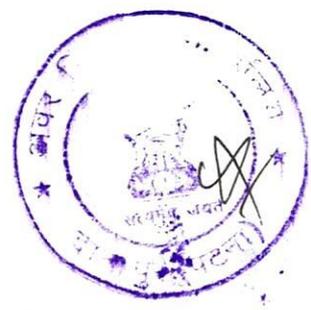
Token Number 19705      Reg. Year 2021      Serial Number 19230      Deed Number 18985

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ajay Singh(Dir)						
Sig.							
Presented By	Archana Pandey						
Sig.							
Executant	Archana Pandey	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.							
Identified By	Gautam Shekhar						
Sig.							

SCORE Ver.4.0      Powered by IL&FS Technologies Ltd.      Biometric Captured By 2802sop033



Archana Pandey  
28/12/2021



28-Dec-21

श्रीमती अर्चना पाण्डेय पति गोपाल पाण्डेय,  
साकिन- ए०/६१ पुलिस कॉलोनी अनिसाबाद, थाना- गर्दनीबाग,  
जिला- पटना, पिन कोड ८००००२ भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे  
जमीन मालिक/भुखंड स्वामीगण के नाम से सम्बोधित किया गया  
है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की  
स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादकगण,  
प्रशासकगण, हिबद्धगण उत्तराधिकारीगण को सम्मिलित होंगे)  
जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN. AQJPP4892N Mob No. 9835434703

एवं

मेसर्स आशीर्वाद इंजीकॉन प्रा० लि० जो भारतीय  
कम्पनी अधिनियम २०१३ के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका रजिस्ट्रेशन  
संख्या- U45200BR2012PTC019259 जिसका कार्यालय- सरोज  
रेसीडेन्सी, ए९ विवेकानन्द मार्ग, सोना अपार्टमेन्ट के सामने,  
पाटलीपुत्रा, कॉलोनी, पटना- ८०००१३ द्वारा निदेशक श्री अजय सिंह  
पिता स्व० जग नारायण सिंह, निवासी- महल्ला रामकृष्णानगर,  
थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना, भारतीय नागरिक, बिहार  
जिन्हे यहाँ पर "विकासकर्ता/भवन बनावटकर्ता कहा गया है,  
जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि, समुदेशनी और/या हित  
उत्तराधिकारी भी सम्मिलित रहेंगे, जो द्वितीय पक्षकार है। मो०  
नं०-7033292801 PAN. AAKCA9641C

१- यह कि इस विकास एकरानामा के अनुसूची-१ में वर्णित  
जमीन प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक का खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे  
जमीन मालिक ने दिनांक २२-१२-२०२१ ई० को नविस्ते श्री अविनाश  
कुमार पिता श्री राम प्रवेश सिंह साकिन- अकौना, थाना-धनरूआ



*Archna Pandey*

*28/12/2021*

ASHIRWAD ENGINEERING PVT. LTD.

*AS*

Managing Director

*28/12/21*

जिला- पटना हाल साकिन- रामकृष्णानगर, थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0- 379, सी0 डी0 58, पेज नं0- 208 से 216, टोकन नं0- 19604, सिरियल नं0- 19132, वसीका नं0- 18888 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से बिक्रेता उपर्युक्त भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जे में होकर वो रहकर पूर्ण मालिक मुसतकिल रहते चले आते है ।

2- यह कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत आधुनिक तकनिक से निर्माण करने का कार्य करते है एवं जमीन मालिक के जमीन के पास अन्य जमीन मालिक से बहुमंजिला इमारत निर्माण करने के लिए विकास एकरारनामा के माध्यम से जमीन प्राप्त कर चुके है और अन्य जमीन खरीद किए है। जमीन मालिक भी अपना जमीन को विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए द्वितीय पक्ष से बातचीत किया एवं प्रथम पक्ष के जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने को तैयार हुए एवं दोनो पक्षों में निम्न बातें तय हुई हैं ।

(क) द्वितीय पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित प्रथम पक्ष के जमीन को विकास कर आवासीय बहुमंजिला इमारत उच्च कोटि के सामग्री का प्रयोग कर निर्माण करेंगे एवं कुल निर्मित भाग से प्रथम पक्ष जमीन मालिक को देने के बाद जो बचेगा द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का होगा ।

(ख) यह कि भवन निर्माण एवं उससे संबंधित अन्य सभी कार्यों में जो भी खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष विकासकर्ता करेंगे । प्रथम पक्ष एक भी रूपया खर्च नहीं करेंगे ।

(3) यह कि जमीन मालिक की आंतरिक इच्छा है कि उपर वर्णित अपने भूखंड का रचनात्मक विकास के रूप में एक आवासीय बहुमंजिला भवन एवं उसपर आधुनिक तकनिक से फ्लैटों एवं कार पार्किंग का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के पास संपर्क किये और उनके साथ अपने उपर्युक्त भूखंड पर



ASHRAFD ENIGCON PVT. LTD.  
 357118  
 Managing Director  
 Aschana Pandey  
 28/12/2021

बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट में से ब्लॉक एन0 में चतुर्थ तल पर 1600 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया के हिसाब से 1 फ्लैट उत्तर पूरब के कोण पर जमीन मालिक वो बकिये विकासकर्ता के हिस्से के शर्तों पर सहमति देते हुए उनके साथ विकास एकरारनामा उक्त पक्षों के बीच निष्पादक सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वास्थ्यता के हालत में अपने सभी तरह के नफा-नुकसान सोच-समझकर बिना किसी के जोर दबाव के किये है । बहुमंजिला आवासीय भवन में जो भी बनावट होंगा, उसमें फ्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा ।

4- यह कि विकासकर्ता अनुसूची-1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत है । इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता ही पूर्णतः वहन करेंगे ।

5- यह कि एकरानामा के होते ही विकासकर्ता भूखंड स्वामीगण के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही भूकम्प रोधी बनाया जायेगा ।

6- यह कि विकासकर्ता द्वारा अच्छे आर्किटेक से नक्शा बनवायेंगे एवं जमीन मालिक को दिखलाकर एवं हस्ताक्षर लेकर एवं विकासकर्ता अपने हस्ताक्षर से उपर्युक्त भूकम्प रोधी नक्शा दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से अनुमति लेने के लिए बिहार अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 ई0 के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेंगे । इसके अलावे जिस-जिस कागजातों, शपथ पत्रों और फार्मों पर हस्ताक्षर करने की जरूरत होगी, उसपर विकासकर्ता हस्ताक्षर करेंगे और आवश्यकता अनुसार प्राधिकार में नक्शा स्वीकृति हेतु एवं अन्य कार्यों हेतु दाखिल एवं जमा करेंगे । इसमें जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं है और न होगा । नक्शा स्वीकृति में जो भी खर्च आयेगा या होगा उसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे ।

Azchana Pandey  
28/12/2021

ASHRWAJ ENCON PVT. LTD.  
28/12/21  
Managing Director



7- यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम **आशीवाद IOB Glaxy Phase- II** दोनो पक्षों के सहमति से रखा गया है ।

8- यह कि विकासकर्ता और जमीन मालिकगण निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का बंटवारा में दोनो पक्षों के कुल बनावट के हिस्से में दोनो के हिस्से के अनुरूप फ्लैटों एवं कार पार्किंग के सहित भवन में स्थित भूमि में अविभाजित हिस्सा भी सम्मिलित रहेगा या होगा । इसके बाद ही दोनो पक्षों को अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा का विभाजन लिखित रूप से कर लेंगे ।

9- यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को हिस्से का पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे ।

10- यह विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित एरिया का भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सभी मंजिलों पर सौपेंगे तथा शेष परम निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का सभी मंजिलों पर हिस्सा होगा ।

11- यह कि जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता को नक्शा स्वीकृत होने के दिन से 4 वर्ष 6 माह तक भवन निर्माण कार्य पूरा करने का समय दिया गया, अगर 4 वर्ष 6 माह में विकासकर्ता भवन का निर्माण किसी प्रकार के प्राकृति विपदा, भवन निर्माण सामग्री को समय पर उपलब्धता नहीं होने या सरकारी व्यवधान या नियम के कारण पूर्ण नहीं हो पाया तो भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु 6 माह अतिरिक्त समय में विकासकर्ता निर्माण कार्य अवश्य पूरा कर देंगे एवं जबतक इमारत नहीं बनता है तबतक एग्रीमेन्ट के दिन से विकासकर्ता द्वारा भूखंड स्वामी को प्रति माह 10,000/- रुपये भुगतान करते रहेंगे जबतक जमीन मालिक को उनका हिस्सा का फ्लैट पूरी तरह निर्माण पूरा सुपूर्द नहीं कर देते है ।

Archana Pandey  
28/12/2021

ASHIRVAD ENGINEERING PVT. LTD.

Managing Director

28/12/2021



9

12- यह कि भविष्य में यह बहुमंजिला भवन बनने के बाद अगर नगर परिषद दानापुर निजामत से पूर्व में बने बहुमंजिला भवन से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनो पक्ष को उसी प्रकार हिस्सा होगा निर्माण में जो खर्च होगा उसका वहन विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष करेंगे ।

13- यह कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिक तथा इनके उत्तराधिकारीगण निर्माण कार्य की अवधि में निर्माण कार्य का निरीक्षण दिन और रात में किसी भी समय कर सकते हैं ।

14- यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सिढ़ी, बालकोनी, एमनिटीज के साथ निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का उपयोग एवं उपभोग उनके कमशः आवंटित हिस्सा पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारीगण स्वतंत्र रूप से करेंगे ।

15- यह कि निर्माण के मार्ग में विकासकर्ता के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को अपने स्तर से पूर्ण करने का अधिकार होगा । जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन पूर्ण हो सके । निर्माण कार्य से लागत पूंजी का कुल समावेश विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने स्तरों से करेंगे या पूंजी मुहैया करने हेतु विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को आवंटनकर्ता एवं खरीदार या खरीदारगण से प्राप्त करेंगे तथा आवंटनकर्ता एवं खरीदार या खरीदारीगण को फ्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतु किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतु बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही कराने में मदद कर रकम प्राप्त करेंगे या विकासकर्ता के आवंटितों एवं खरीदार एवं खरीदारों द्वारा विकासकर्ता के हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग के उपर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्ता को भुगतान कर देंगे । इस तरह विकासकर्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग में अपने आवंटियों या खरीदार एवं

Archana Pandey

28/12/2021

ASHWAD ENGINEERING

Managing Director

28.12.21



CA

खरीदारों से स्वयं भुगतान या ऋण द्वारा भुगतान होगा, उसे विकासकर्ता भवन निर्माण में खर्च करेगा। जिसके लिए आवश्यकतानुसार किसी भी आवंटियों एवं खरीदार/खरीदारों के पक्ष में बिक्रय एकरारनामा का लिखा पढ़ी करेंगे या आवश्यकतानुसार उसे निबंधन कार्यालय में निबंधित करेंगे। अतएव विकासकर्ता किसी भी हालत में जमीन मालिक के मिलने वाले हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा को किनही भी आवंटियों एवं खरीदार/खरीदारों के पक्ष में बिक्रय नहीं करेंगे साथ ही साथ अनुसूची-1 में वर्णित जमीन को सरकारी या गैरसरकारी संस्था से बंधक या बिक्रय नहीं करेंगे ।

16- यह कि विकासकर्ता को उपरोक्त वर्णित भूमि के अगल वगल के जमीन मालिकों द्वारा बहुमंजिला भवन निर्माण करने का प्रस्ताव प्राप्त होता है तो वैसी स्थिति में विकासकर्ता अगल वगल के जमीन मालिकों से उनकी जमीन को विकास एकरारनामा पर लेकर या खरीद कर उक्त भूमि के साथ मिलाकर बहुमंजिला भवन निर्माण कई ब्लॉकों में करेंगे उसमें जमीन मालिक कोई आपत्ति एवं विरोध नहीं होगा ।

17- यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि को नियुक्ति करने का अधिकार विकासकर्ता को होगा ।

18- यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पूरा करने के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा इत्यादि की खरीदगी अपने स्तर से विकासकर्ता करेंगे। अगर सरकार द्वारा उक्त भवन निर्माण सामग्रियों के उपर कोटा का निर्धारण निर्माण कार्य के समय हो जाएगा तो विकासकर्ता सामग्रियों को प्राप्त करने हेतु अपने हस्ताक्षर से संबंधित पदाधिकारियों या उचित कार्यालयों में आवेदन देगे एवं आवेदन के स्वीकृति के अनुसार भवन निर्माण सामग्रियों को प्राप्त करेंगे और उससे भवन निर्माण कार्य में लगायेगे ।

Azchaon Pandey

28/12/2021

ASHIRWAD ENGINEERING PVT. LTD.

Managing Director

28.12.21



19- यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का बिक्रय एकरारनामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन तथा किरायानामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने आवंटियों खरीदार/खरीदारों से वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखां को निष्पादन करेंगे ।

20- यह कि जब कभी विकासकर्ता को भुखंड स्वामीगण की किसी वसिका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामीगणत्व हस्ताक्षर के मुताबिक ही आचरण करेंगे । उसी प्रकार जमीन मालिक भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले प्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देंगे ।

21- यह कि भुखंड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा । द्वितीय पक्ष को कार्यालयों में उपयोग हेतु फोटो प्रति दिया जायेगा । जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष विकासकर्ता को कार्यालयों में प्रस्तुत करने हेतु सुपुर्द करेंगी ।

22- यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भुखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी0 एम0 सी0 के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसिपलिटी/म्युनिसिपल एक्ट 2007 के प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके वियद्ध दंड राशि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा । यदि सरकारी द्वारा उक्त अपार्टमेंट का जो भी क्षेत्र अधिग्रहित किया जायेगा उसका मुआवजा राशि में से जमीन मालिक और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का उपर वर्णित हिस्से के अनुसार हिस्सा होगा और दोनों पक्ष अपने-अपने स्तर से प्राप्त करेंगे ।

23- यह कि उभय के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प



*(Handwritten signature)*

*Azchane Pandey*

*28-12-2021*

*ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.*

*Managing Director*

*28.12.21*

ड्यूटी खर्च एवं निबंधन फीस एवं अन्य तरह का फीस का वहन ~~दोनों पक्षकारों के खरीदार/खरीदारगण अपने स्तर से करेंगे ।~~

24- यह कि बहुमंजिला भवन में विद्युत कनेक्शन की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन हेतु जमा होगा । ~~जेनरेटर का लाईन आवश्यकतानुसार वाट का होगा । जिसका कनेक्शन भवन के सभी जगहों पर होगा ।~~

25- यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और जमीन मालिक एवं भवन के फ्लैटों के सभी सदस्यों एवं व्यक्तियों के द्वारा एक एसोसियेशन बनाया जायेगा । इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपने स्तर से खर्च वहन का बहुमंजिला आवासीय भवन के सभी हिस्सों को रख-रखाव, देखभाल, सफाई एवं रंगाई पोताई आनर्स एसोसिएशन के माध्यम से करेंगे ।

26- यह कि बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण कार्य के दौरान घटना-दुर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड का जवाबदेही विकासकर्ता का होगा । जिसकी जवाबदेही जमीन मालिक पर नहीं होगी ।

27- यह कि विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार ~~बहुमंजिला भवन के पार्किंग एरिया में जमीन मालिक का उपर वर्णित के अनुसार हिस्सेदारी होगा, इसी तर विकासकर्ता का भी पार्किंग एरिया में उपर वर्णित के अनुसार हिस्सेदारी होगा । जिसे जमीन मालिक एवं विकासकर्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में मार्किंग किया जायेगा जिसका जिक्र जमीन मालिक और विकासकर्ता के बीच हिस्सों के संबंध में किये गये बंटवारा में उल्लेख किया जायेगा ।~~

28- यह कि कीमत के रूप में विकासकर्ता ये स्वीकार करते है कि जमीन मालिक को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार में फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में हिस्से



CF

Azchara Pandey

28-12-2021

ASHINAD ENGICON PVT.LTD.

Managing Director

देंगे। जिन्हे उपरोक्त वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा। जिसके जमीन मालिक निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामीगण, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होंगे, जिसे वे जिस प्रकार से चाहे और पूर्ण अधिकार एवं स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था फर्म और अन्य वगैरह को इस विकास एकरारनामा के शर्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तान्तरित करेंगे और अपने हिस्से के पूर्ण रूप से बना हुआ पलैट विकासकर्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिक और विकासकर्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होंगे और उसे विकासकर्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था फर्म और अन्य वगैरह को जिस तरीके से भी चाहे बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तान्तरित करेंगे और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

29- यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम 2006 के अन्तर्गत विकासकर्ता या उनके खरीदार अपने हिस्से का बनावट के साथ-साथ उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में अनुपातित भू-भाग से निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिक तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिक विकासकर्ता को स्थाई पावर ऑफ़ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार विकासकर्ता को उपरोक्त भूखंड पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्तिपूर्ण अधिकार होगा।



29

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

Managing Director

Ashirwada Pandey  
28-12-2021

28.12.21

30- यह कि जमीन मालिक यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋण भार से मुक्त है। जमीन मालिक यह भी आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तबतक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभार से मुक्त रहेंगे।

31- यह कि विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तों में किसी तरह का परिवर्तन या संशोधन जमीन मालिक एवं विकासकर्तामण की लिखित सहमति से किया जायेगा और दोनों पक्ष में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तों का उल्लंघन नहीं करेंगे।

32- यह कि भवन निर्माण के दौरान सभी प्रकार का निर्माण सामग्री, उपकरण, मशीन इत्यादी जो निर्माण कार्य में उपयोग हेतु लाया जाएगा वह सब उच्च कोटी का होगा उसकी सारी जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी तथा इन सभी उपकरणों का रख-रखाव, चोरी इत्यादि से बचाव भी विकासकर्ता की जिम्मेवारी होगी। किसी भी तरह के नुकसान के लिए जमीन मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे।

33- यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एकरारनामा के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू-स्वामीगण एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एक्ट तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

यह कि अगर उक्त जमीन पर आज या भविष्य में किसी तरह का वाद-विवाद उत्पन्न होगा या किसी व्यक्ति द्वारा दावा-दाबी किया जायेगा तो उसकी सारी जबाबदेही जमीन मालिक की है वो होगी।

### अनुसूची

भूमि का विवरण जिसपर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण के रूप में विकास होगा।

मवाजी 1 कट्टा (एक कट्टा) यानि 3.125 डी0 यानि 1361 वर्गफीट भूमि आवासीय परती सहायक सड़क जिसका अधिकार कास्त रैयती कास्ती नगदी वार्ड मौजा- पैनाल, राजस्व हल्का- पैनाल,



4

ASHIRWAD ENGINCON PVT. LTD.  
Managing Director  
28/12/2021

Anshana Pandey

28/12/2021

28-12-21

परगना- मनेर, थाना- बिहटा, सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री  
 वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 70, तौजी सामिलात, अंचल-  
 बिहटा । जमाबन्दी नं०- 683A/XVI पर पूर्व बिक्रेता का नाम दर्ज है।

खाता नं०	प्लॉट नं०	एराजी	मूल्य
2038	8650	10 धूर यानि 1.5625 डी०	2,25,000/-

“ चौ ह दी ”

उत्तर : आशीवाद इंजीकॉन प्रा० लि०

दक्षिण : सर्वे प्लॉट नं०- 8650 वो 8649

पूरब : इच्छा पाण्डेय ।

पश्चिम: मीना देवी वो विक्की कुमार ।

खाता नं०	प्लॉट नं०	एराजी	मूल्य
2038	8649	10 धूर यानि 1.5625 डी०	2,25,000/-

“ चौ ह दी ”

उत्तर : आशीवाद इंजीकॉन प्रा० लि०

दक्षिण : सर्वे प्लॉट नं०- 8650 वो 8649

पूरब : इच्छा पाण्डेय ।

पश्चिम: मीना देवी वो विक्की कुमार ।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन मो० 4,50,000/- रुपया (चार  
 लाख पचास हजार रुपया) मात्र ।

अनुसूची-2

- 1- स्ट्रक्चर : आर०सी०सी० फेम स्ट्रक्चर
- 2- सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म का लफार्ज  
 सिमेट मोर्टर के साथ ।
- 3- छत : आर०सी०सी०
- 4- फर्श : क्वार्टर (KAJARIA)



Handwritten signature or mark.

Azchara Pandey

28/12/2021

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

Managing Director

28.12.21

- 5- प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:6 सिलिंग 1:4
- 6- दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 30 ग्रिन प्लाई एम0एम0 मोटा फैंकट्री से निर्मित प्लस डोर ।
- 7- खिड़की : अलुमुनियम या चौखट फ्रेम अलुमुनियम का पल्ला शीशा लागकर ।
- 8- रसोई घर : मार्बल का वर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंक तथा दिवाल में सफेद गलैज्ड टाईल्स और डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा ।
- 9- बाथरूम : दिवाल में 7 फीट ग्लेज टाईल्स तथा सतह में मार्बल या इसपटक फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति आर्शीवाद फिटिंग, चिनी मिट्टी का सफेद हिन्दवेयर, पैन फिटिंग एवं बेसिन ।
- 10- विद्युत वायरिंग: कॉन्सिल पी0 बी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग (Havells) सहित आई एस आई मार्का का फिटिंग, स्वीच के साथ ।
- 11- दिवाल फिनिसिंग : अन्दर के प्लास्टर ऑफ पेरिस ।
- 12- टी0 भी0 प्वाइट : सभी फ्लैटों में एक प्वाइट ।
- 13- सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ ।
- 14- जेनरेटर : जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूर फ्लैट के लिए 300 वाट ।
- 15- समरसिवुल पम्प: एक
- 16- लिफ्ट : एक (आवश्यकतानुसार)
- 17- छड़ : टाटा का लगान ।
- 18- ईट : 1 नम्बर का
- 19- प्लम्बर : आर्शीवाद
- 20-सिट- हिन्द वेयर
- 21- बेसिन : हिन्द वेयर ।

Ashwani Pandey  
28/12/2021

ASHIRWAD ENGINCON PVT.LTD.  
31/12/2021  
Managing Director



4

भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिलजुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखी गई बातों एवं शर्तों को पढ़कर और पढ़वाकर समझते हुए सोंच विचार कर बिना किन्ही के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह की आपत्ति के एक-दूसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

*Gautam Shekhar*

गवाहगण का हस्ताक्षर

GAUTAM SHEKHAR

S/O GOPAL PANDEY

A/61, POLICE COLONY,  
ANISABAD, GIARDANIBAGH,  
PATNA - 800002

28/12/2021

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

Archanu Pandey

28/12/2021

विकाकर्ता का हस्ताक्षर

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

*38/11/21*  
Managing Director

28.12.21

Komal Kumar Kumar

S/O VIDYA YADAV

HT - SADAKKI CHAK

P.O - MITTAN CHAK

P.S. - GOPALPUR - PATNA

PIN - 804453

Date - 28/12/2021

प्रारूपकर्ता

*Raman Kumar*

*Archanu*  
ECCN. 18/12/2021





ASHITWAD ENGINEERING PVT. LTD.

3767  
Managing Director

28.12.21

Archana Pandey

### Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 9000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 29500/-

Registration Fee		LLR + Proc Fee	Service Charge							
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR	0	500	
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0		Proc.Fee		0
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0		Total		0
	A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0				
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0					
	TOTAL-						20000			
	Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -						20500			

Registering Officer  
Danapur

Date: 28/12/2021

### Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 28th December 2021 by Archana Pandey W/O Gopal Pandey by profession Others. Status - Executant

Archana Pandey  
28-12-2021

Registering Officer  
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:28/12/2021

### Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Gautam Shekhar' age '25' Sex 'M', 'Gopal Pandey', resident of 'A/61,police Colony,anishabad,phulwari,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer  
Danapur

Date : 28/12/2021

### Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 381 on pages on 74 -89, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-59 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer  
Danapur

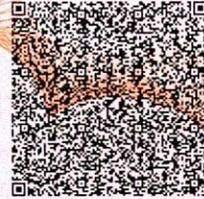
Date : 28/12/2021



Token No. : 19705 Year : 2021 S.No. : 19230 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. : 18985

28-Dec-21

INDIA NON JUDICIAL  
Government of Bihar  
e-Stamp



Certificate No. : IN-BR27326630537862T  
 Certificate Issued Date : 27-Dec-2021 03:59 PM  
 Account Reference : SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP  
 Unique Doc. Reference : SUBIN-BRBRSHCIL0137875984378313T  
 Purchased by : ASHIRWAD ENGICON PVT LTD  
 Description of Document : Not Applicable  
 Property Description : Not Applicable  
 Consideration Price (Rs.) : 0 (Zero)  
 First Party : Not Applicable  
 Second Party : ASHIRWAD ENGICON PVT LTD  
 Stamp Duty Paid By : ASHIRWAD ENGICON PVT LTD  
 Stamp Duty Paid (Rs.) : 9,000(Nine Thousand only)  
 Reg. fee (Rs.) : 20,000 (Twenty Thousand only)  
 LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero)  
 Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero)  
 Discore SC (Rs.) : 500 (Five Hundred only)  
 Total Amount (Rs.) : 29,500 (Twenty Nine Thousand Five Hundred only)

27-12-2021  
AN

Archana Pandey  
28-12-2021

ASHIRWAD ENGICON PVT. LD.  
32110  
Managing Director  
28-12-21



Do not write or type below this line

KC 0003325987

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at [www.shcilstamp.com](http://www.shcilstamp.com) or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Corporation of India.
2. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
3. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

SHCIL

 **Warning** 

“The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at [www.shcilestamp.com](http://www.shcilestamp.com) or at any Authorised collection center address displayed at [www.shcilestamp.com](http://www.shcilestamp.com) free of cost.”

“Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence.”

“This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features.”



0003752885

18985



भारत सरकार

Government of India



गौतम शेखर

Gautam Shekhar

पिता : गोपाल पाण्डे

Father : Gopal Pandey

जन्म तिथि / DOB : 09/11/1995

पुरुष / Male



6280 5678 9129

आधार - आम आदमी का अधिकार

Scanned with CamScanner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

पता:

ए/61, पुलिस कोलनी, अनिसाबाद,  
फुलवारी, पटना, अनिसाबाद, बिहार,  
800002

Address:

A./61, POLICE COLONY,  
ANISABAD, Phulwari, Patna,  
Anisabad, Bihar, 800002

6280 5678 9129

1800 303 1947



www

www.uidai.gov.in

Scanned with CamScanner

यशवर्धन  
Gautam Shekhar  
28/12/21