

19

Serial No. 19229 Deed No. 18984



Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 28/12/2021 by **Iksha Pandey**  
A stamp duty of Rs. 6620/- 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. 18984 in Book No. 1, Volume No. 381 on pages from 58 to 73 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 59 / Year 2021

*Handwritten signature*

Signature with Date  
(Arpana)

Date: 28/12/2021

Token No: 19707 /2021

Registering Officer, Danapur

1919202

*Handwritten signature*

Scanned By

20792  
28/12/21

Iksha Pandey  
28/12/2021

दस्तावेज जांचा

28/12/2021

42  
32  
28/12/21

रेक बुकी होना के लिये लिस्ट से  
मिलान कि

P.N. 8649, 8650 आवासीय  
हरनाथर

28/12/2021

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा विलेख आज दिनांक 28.12.2021

2021 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ ।



ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

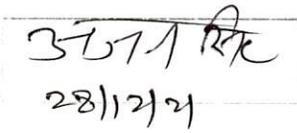
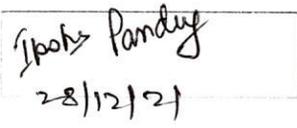
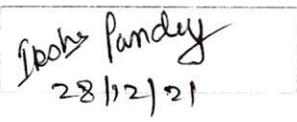
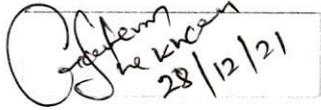
35712

Managing Director

28.12.21

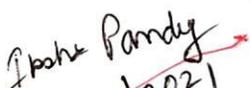
# Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 19707      Reg. Year 2021      Serial Number 19229      Deed Number 18984

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ajay Singh(Dir)						
Sig.	 28/12/21						
Presented By	Iksha Pandey						
Sig.	 28/12/21						
Executant	Iksha 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.	 28/12/21						
Identified By	Gautam Shekhar						
Sig.	 28/12/21						

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



  
28/12/2021





इच्छा पाण्डेय पिता गोपाल पाण्डेय, साकिन-  
 ए0/61 पुलिस कॉलोनी अनिसाबाद, थाना- गर्दनीबाग, जिला-  
 पटना, पिन कोड 800002, 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. ADIPI4642M Mob No. 7795831339

एवं

मेसर्स आशीर्वाद इंजीकॉन प्रा० लि० जो भारतीय  
 कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका रजिस्ट्रेशन  
 संख्या- U45200BR2012PTC019259 जिसका कार्यालय- सरोज  
 रेसीडन्सी, ए9 विवेकानन्द मार्ग, सोना अपार्टमेन्ट के सामने,  
 पाटलीपुत्रा, कॉलोनी, पटना- 800013 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 हैं। मो०  
 नं०-7033292801 PAN AAKCA9641C

1- यह कि इस विकास एकरानामा के अनुसूची-1 में वर्णित  
 जमीन प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक का खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे  
 जमीन मालिक ने दिनांक 22-12-2021 ई० को नविस्ते श्री अविनाश  
 कुमार पिता श्री राम प्रवेश सिंह साकिन- अकौना, थाना-धनरूआ

Jpote Pandey  
 28/12/2021

ASHRWADE ENGINCON PVT. LTD.  
 30718  
 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- 19605, सिरियल नं0- 19133, वसीका नं0-18889  
निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से बिकेता  
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



Shobha Pandey  
28/12/2021

ASHIRWAD ENGINCON PVT. LTD.

Managing Director  
28/12/21

बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट में से ब्लॉक एच0 में चतुर्थ तल पर 1150 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया के हिसाब से 1 फ्लैट दक्षिण 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 होगा, उसमें फ्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा ।

4- यह कि विकासकर्ता अनुसूची-1 में वर्णित भुखंड 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 करेगे ।

5- यह कि एकरारनामा 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 ।



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature: *Shobha Pandey*  
Date: 28/12/2021

ASHRIVAD ENGINEERS PVT. LTD.

Handwritten signature: *3757118*  
Managing Director

28.12.21

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 सौंपेंगे ।

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 सौंपेंगे 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 भूखण्ड स्वामी को प्रति माह 7,000/- रुपये भुगतान करते रहेंगे जबतक जमीन मालिक को उनका हिस्सा का फ्लैट पूरी तरह निर्माण कर सके नहीं कर देते है ।



*Jyoti Pandey*  
28/12/2021

ASHIRWAD ENGI CON PVT. LTD.

*Jyoti Pandey*  
Managing Director

28/12/21

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 हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सिढी, बालकोनी, एमनिटीज के साथ निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः 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 पूँजी का कुल समावेश विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने स्तरों से करेंगे या पूँजी 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 आवंटितों या खरीदार एवं~~



ASHIWAD ENGINCON PVT. LTD.

Managing Director

Jyoti Pandey  
28/12/2021

28/12/21

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 करेगा। अतएव विकासकर्ता किसी भी हालत में जमीन मालिक के मिलने वाले हिस्से के प्लेटों 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 संबधित 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।

John Pandey  
28/12/2021

28/12/21

ASHIRWAD ENGINEER PVT. LTD.

Managing Director



Handwritten signature

19- यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का बिक्रय एकसस्नामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवटन तथा किरायानामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने आवटियों 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 फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पुर्ण 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 प्ररूप की स्वीकृति पी0 एम0 सी0 के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसिपलिटि/म्युनिसिपल एक्ट 2007 के प्रावधानो एवं नियमों के अंतर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विषय 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 दोनो 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)*

ASHRWAJ ENGINCON PVT. LTD.

377175  
Managing Director

28.12.24

Spoke Pandey  
28/12/2024

ड्यूटी खर्च एवं निबंधन फीस एवं अन्य तरह का फीस का वहन ~~द्वारा 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 एसोसियशन बनाया जायेगा । इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियशन 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 तरह विकासकर्ता का भी पार्किंग एरिया में उपर वर्णित के अनुसार हिस्सेदारी होगा । जिसे जमीन मालिक एवं विकासकर्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में पार्किंग 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 हैं कि जमीन मालिक को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में हिस्से



*(Handwritten signature)*

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

*(Handwritten signature)*  
Managing Director

28.12.21

*(Handwritten signature)*  
28/12/2021

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 प्लैट विकासकर्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिक और विकासकर्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेण 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 रूपेण 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 रूपेण 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 ऑफ 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।



ASHRWAJ ENGINEERS PVT. LTD.

35118  
Managing Director

28.12.21

28/12/2021  
Neha Pandey

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 ~~विकासकर्तागण 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 भारती 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 1000 वर्गफीट (एक हजार वर्गफीट) यानि 2.296 डी0 भूमि आवासीय परती सहायक सड़क जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी बाके मौजा- पैनाल, राजस्व हल्का- पैनाल,~~



ASHIRWAD ENGINEERING LTD.

Managing Director

Shobha 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	1.148 डी० या 500 वर्गफीट	1,65,500/-

“ चौ ह दी ”

उत्तर : आशीवाद इंजीकॉन प्रा० लि०

दक्षिण : सर्वे प्लॉट नं०- 8650 वो 8649

पूरब : पार्ट प्लॉट

पश्चिम: अर्चना पाण्डेय ।

खाता नं०	प्लॉट नं०	एराजी	मूल्य
2038	8649	1.148 डी० या 500 वर्गफीट	1,65,500/-

“ चौ ह दी ”

उत्तर : आशीवाद इंजीकॉन प्रा० लि०

दक्षिण : सर्वे प्लॉट नं०- 8650 वो 8649

पूरब : पार्ट प्लॉट

पश्चिम: अर्चना पाण्डेय ।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन मो० 3,31,000/- रूपया (तीन  
 लाख एकतीस हजार रूपया) मात्र ।

### अनुसूची-2

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



Spoke Pandey  
 28/12/2021

ASHWAD ENGINEERS LTD.

31/12/21

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 फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर।
- 7- खिड़की : अलुमुनियम या चौखट फ्रेम अलुमुनियम का पल्ला शीशा लागकर ।
- 8- रसाई 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 फिनिशिंग : 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 ।



ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

315798  
Managing Director

Joby Pandey  
28/12/2021

28-12-21

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 एकसरनामा में लिखी गई बातों एवं शर्तों को पढ़कर और पढ़वाकर समझते हुए सौंच 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।

गवाहगण का हस्ताक्षर

GAUTAM SHEKHAR

S/O GOPAL PANDEY

A/61, POLICE COLONY,  
AMISABAD, GARDANIBAGH,  
PATNA - 800002

28/12/2021

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

Ishu Pandey

28/12/2021

विकाकर्ता का हस्ताक्षर

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

  
Managing Director

28.12.21

Kamal Kishor Kumar

S/O- VIDYA YADAV

AT. - SARDALI CHAR

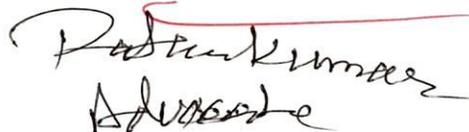
P.O. - MITTANCHAK

P.S. - GOPALPUR

PATNA - 804453

DATE - 28/12/2021

प्रारूपकर्ता

  
Advocate  
EN. 18/12/2021





*Ikshu Pandey*  
28/12/2021



ASHIKWAD ENGICON PVT. LTD.

*35711*  
Managing Director  
28.12.21

### 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. 6620/-**  
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper **Rs. 0/-**  
Amt. paid through Bank Challan **Rs. 27120/-**

#### Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									<b>TOTAL- 20000</b>

#### LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

#### Service Charge

500
-----

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 Iksha Pandey D/O Gopal Pandey by profession House Wife. Status - Executant

*Iksha Pandey*  
28/12/2021

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 28/12/2021

Registering Officer  
Danapur

### 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,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 58 -73, 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. : 19707

Year : 2021

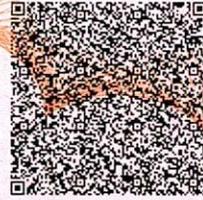
S.No. 19229

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 18984



INDIA NON JUDICIAL  
Government of Bihar  
e-Stamp



Certificate No. : IN-BR27326739329935T  
Certificate Issued Date : 27-Dec-2021 04:00 PM  
Account Reference : SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP  
Unique Doc. Reference : SUBIN-BRBRSHCIL0137876227265471T  
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.) : 6,620 (Six Thousand Six Hundred And Twenty 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.) : 27,120 (Twenty Seven Thousand One Hundred And Twenty only)

11/19/2021  
NOR  
JAN

Abhishek Pandey  
28/12/2021

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

*(Handwritten signature)*

Do not write or type below this line



KC 0003325986

Statutory Alert:  
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified by visiting the website [www.shcilstamp.com](http://www.shcilstamp.com) or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Corporation of India Ltd.  
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.  
4. 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.”



0000000000

18984



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 300 1947



www

www.uidai.gov.in

Scanned with CamScanner

पटना

