

Serial No. 10365

Deed No. 10186

REN-002/IB 2/AERPL



Agreed

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/10/2020** by **Rajesh Kumar Ranjan**.
A stamp duty of Rs. **18000/-** 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. **10186** in Book No. **1**, Volume No. **215** on pages from **213** to **229** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **33 / Year 2020**

Date: 19/10/2020

Token No: 10627 /2020

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

10627-100

7909
19/10/2020

Plot No 8647, 8648
19/10/20

19/10/20

Scanned by

37116
19/10/20
Director

Rajesh Kumar Ranjan
19.10.2020

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा विलेख आज दिनांक 19.....माह 10
2020 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ ।

हस्तावेज जाचां
हस्ताक्षर



10/19/2020

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 10627

Reg. Year 2020

Serial Number 10365

Deed Number: 10186

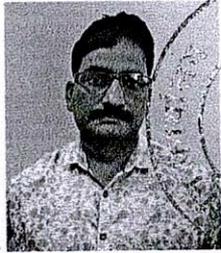
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ajay Singh (Dir.)						
Sig.	<i>37577103</i> 17-10-20						
Presented By	Rajesh Kumar Ranjan						
Sig.	<i>Rajesh Kumar Ranjan</i> 19.10.2020						
Executant	Rajesh Kumar Ranjan	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.	<i>Rajesh Kumar Ranjan</i> 19.10.2020						
Identified By	Satyendra Kumar						
Sig.	<i>Satyendra Kumar</i> 19-10-2020						

अपने प्रतिवेदन से पता चलता है
[Signature]
हस्ताक्षर

SCORE Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2802sop015



87
19/10/2020

Rajesh Kumar Ranjan
19.10.2020

*वेदी.दादा, दिवाकर, साठ, राजपुर का
अभियोग किम सही, यह अभियोग
द्वारा पेश है और सही-सही नाम
जो अभियोग को रोक में
दखल में किम है जो अभियोग
नामा प्रकृति पर सुनिश्चित किम
किसी हस्तलिखित अभियोग
है*

[Signature]

Anu Kumar
19/10/2020

श्री राजेश कुमार रंजन पिता का नाम श्री उपेन्द्र प्रसाद गुप्ता, साकिन- ब्लॉक मार्ग गौरीपुर, वार्ड नं०-8, सिहेश्वर, जिला- मधेपुरा (बिहार), पिन कोड 852128, 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, हिबद्धमण-उत्तराधिकारीगण को सम्मिलित होंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है । मो० नं०- 9431657482

एवं

मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा० लि० जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या- U45200BR201SPTC025384 जिसका कार्यालय- उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना 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

1- यह कि इस विकास एकरानामा के अनुसूची-1 में वर्णित जमीन जो मौजा- पैनाल, परगना- मनेर, थाना- बिहटा, अवर निबंधन कार्यालय- दानापुर, अन्दर थाना नं०-70 तौजी नं०-2491,

खाता नं०	प्लॉट नं०	एराजी	मूल्य
2330	8648	3.125 डी०	4,50,000 /-
2317	8647	3.125 डी०	4,50,000 /-

प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक का खरीदगी सम्पत्ति हैं । जिसे जमीन मालिक ने दिनांक 28-09-2020 ई० को नविस्ते श्री अविनाश कुमार पिता श्री राम प्रवेश सिंह साकिन- अकौना, थाना- धनरूआ, जिला- पटना हाल साकिन- रामकृष्णानगर,



Rajesh Kumar Ransan

19.10.2020

37/11/20



✓

थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं०-1, जिल्द नं०- 193, पेज नं०- 312 से 321, सी० डी० 30, टोकन नं०- 9509, सिरियल नं०- 9288, वसीका नं०- 9154 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 का 4 फ्लैट प्रथम पक्ष जमीन मालिक का होगा एवं बकिये हिस्सा द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का होगा ।

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



Rajesh Kumar Rayan
19.10.2020

de

बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट में से ब्लॉक जी0 में तृतीय तल पर 1600 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया के हिसाब से 2 फ्लैट जमीन मालिक को 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 सोंच-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 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 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 अपार्टमेंट 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।



Rajesh Kumar Rajan

19.10.2020

HOUSING CORPORATION, B.P.

375108 19/10/20
Manager, Patna

7- यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम आर्शीवाद 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 होमा । 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 भूखण्ड स्वामी को प्रति माह 20,000/- रुपये भुगतान करते रहेंगे जबतक जमीन मालिक को उनका हिस्सा का फ्लैट पूरी तरह निर्माण कर सुपुर्द नहीं कर देते हैं ।



Rajesh Kumar Rawjin

19.10.2020

39/11/20
19.10.20

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, 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 कर््यान्वयन 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 प्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतू किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतू 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 प्लैटों एवं कार पार्किंग के उपर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्ता को भुगतान कर देंगे। इस तरह विकासकर्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के प्लैटों एवं कार पार्किंग में अपने आवंटियों या खरीदार एवं



Rajesh Kumar Rawan
19-10-20

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 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 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।



RAJESH KUMAR RAJAN
 20.05.01.51
 19.10.2020
 19/10/20

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 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 प्रारूप की स्वीकृति पी० एम० सी० 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 वियद्व 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



Rajesh Kumar Rawjan
 19.10.2020
 37/11/20
 19/10/20

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

24- यह कि बहुमंजिला भवन में विधुत 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 हिस्सो 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 स्पेशी में हिस्से



RAJESH KUMAR RAJAN

Rajesh Kumar Rajan

19.10.2020

19.10.20

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 हस्तानान्तरित करेंगे और अपने हिस्से के पूर्ण रूप से बना हुआ प्लैट विकासकर्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिक और विकासकर्ता बिहार अपार्टमेन्ट 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 हस्तानान्तरित करेंगे और पूर्ण रूपेण करने का अधिकार प्राप्त होगा।

29- यह कि अपार्टमेन्ट 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 भूखण्ड पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्तिपूर्ण अधिकार होगा।

30- यह कि जमीन मालिक यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋण भार से मुक्त है। जमीन मालिक यह भी



Rajesh Kumar Rawson
19/10/2020
16/10/20

आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तबतक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभर 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 दोनो पक्ष में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तों का उल्लंघन नहीं करेगा ।

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 ।

34- यह कि अगर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के किसी भी शर्तों का पालन नहीं करते हैं तो प्रथम पक्ष/मालिकगण को अधिकार होगा कि एक महिने का नोटिश विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को देकर डेवलपमेन्ट को रद्द कर देंगे और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का एडवांस पैसा सोख्त हो जायेगा ।

यह कि जब विकासकर्ता जमीन मालिक के हिस्से का फ्लैट पूरी तरह निर्माण कर सुपुर्द करेंगे तो उस समय जमीन मालिक प्रति फ्लैट तीन लाख रूपया के हिसाब से विकासकर्ता को भुगतान करेगे ।



Rajesh Kumar Rawson
19.10.2020
34700
19.10.20

यह कि अगर उक्त जमीन पर आज या भविष्य में किसी तरह का वाद-विवाद उत्त्पन्न 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 ।

क्षेत्रफल 6.25 डीसमल जो मौजा- पैनाल, परगना- मनेर, थाना- बिहटा, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना में स्थित है जिसका थाना नं०- 70, तौजी नं०- 2491, अंचल- बिहटा ।

खाता नं०	प्लॉट नं०	एराजी	मूल्य
2330	8648	3.125 डी०	4,50,000 /-
2317	8647	3.125 डी०	4,50,000 /-

चौहददी

उत्तर : पार्ट प्लॉट

दक्षिण : सत्येन्द्र कुमार ।

पूरब : प्लॉट नं०- 8647 शशि भूषण सौरभ ।

पश्चिम : प्लॉट नं०- 8649 शशि भूषण सौरभ ।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन 9,00,000 /- रूपया (नौ लाख रूपया) मात्र ।

अनुसूची-2

- 1- स्ट्रक्चर : आर०सी०सी० फ्रेम स्ट्रक्चर
- 2- सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म का लफार्ज सिमेंट मोर्टर के साथ ।
- 3- छत : आर०सी०सी०
- 4- फर्श : टाइल्स (KAJARIA)
- 5- प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:6 सिलिंग 1:4
- 6- दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 30 ग्रिन प्लाई एम०एम० मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर ।



Rajesh Kumar Ranjanna
19.10.2020
19.10.20

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

19/10/2020

Rajesh Kumar Ransan

19/10/2020



इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा मे 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।

गवाहगण का हस्ताक्षर

Sachendra K
S/O - Ramgand Ram
At+Po - Gwalpara.
Dist - Madhepara.
19-10-2020

Rajesh Kumar Ranjan
19.10.2020
भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

Rajesh Kumar Ranjan
19.10.2020

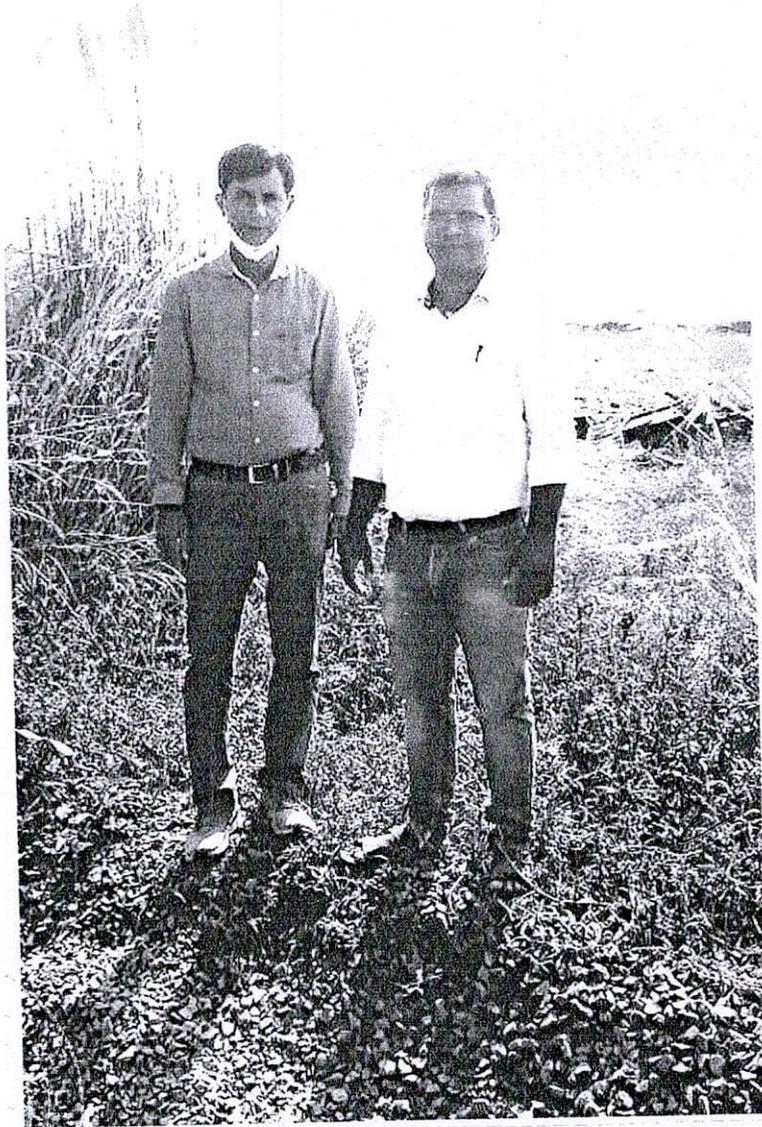
Pawan Kumar
S/O - Bhagwat Paddar
At+Po - Gwalpara
Dist - Madhepara
19/10/2020

विकाकर्ता का हस्ताक्षर. I.D.
35713
Managing Director
19.10.20



प्रारूपकर्ता

Rajan Kumar
Advocate
E.M.N. 19/10/2020



Rajesh Kumar Rawjan
19.10.2020

ASHIRWAD ENGINEER PVT. LTD.

[Signature]
19-10-20
Managing Director

[Signature]
19/10/2020

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. 18000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 38500/-

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

Date: 19/10/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 19th October 2020 by Rajesh Kumar Ranjan S/O- Sri Upendra Prasad Gupta by profession Others. Status - Executant

Rajesh Kumar Ranjan
19.10.2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 19/10/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Satyendra Kumar' age '50' Sex 'M', 'S/O-Ram Govind Ram', resident of 'Ward No.-05, Gwalpara, Madhepura'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/10/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 215 on pages on 213 -229, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-33 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/10/2020

Token No. : 10627

Year : 2020



SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 10186

Registering Officer
Danapur

10/19/2020



भारत सरकार
Government of India



सत्येन्द्र कुमार
Satyendra Kumar
जन्म तिथि / DOB : 15/12/1970
पुरुष / Male



5010 2556 5815

आधार - आम आदमी का अधिकार

पुस्तिका
Satyendra Kumar
28-9-20



भारतीय विशिष्टता प्रमाण प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

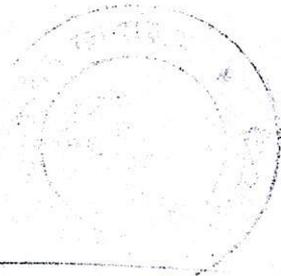
पता: आत्मज राम गोविन्द राम, बॉर्ड नं-05, ग्वालपड़ा, ग्वालपड़ा, ग्वालपारा, मधेपुरा, ग्वालपारा, बिहार, 852115	Address: S/O. Ram Govind Ram, ward no-05, GWALPARA, GWALPARA, Gwalpara, Madhepura, Gwalpara, Bihar, 852115
--	---

5010 2556 5815

1947
1000 300 1947

✉
help@uidai.gov.in

WWW
www.uidai.gov.in



**PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT.
OF BIHAR**
Appointment Slip

Important Note:-

- If appointment is not confirmed, then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.
- Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.
- No person will stand at a distance of less than one meter from other.
- No request will be considered for registration of document without appointment.
- If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.

Dsro Code : 2802
Name of Presentent : Ashirwad Engicon Pvt. Ltd.
Type of Documents : Agreement or Mem. of Agre
Appointment Date : 19-10-2020 00:00:00
Booking Date : 17-10-2020 00:00:00

Office Name : Danapur
Reference No : 280220201017054
Circle Name : Bihta
Appointment Time : 14:27 PM
Local Body : Rural

Payment Details

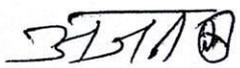
Payment Mode : Stock Holding
GRN/STK No. : IN-BR13419701537465S

Payment Status

Booking Status : Confirm
Payment Status : Confirm
Stamp Amount : 18000
Registration Fee : 20000
LLR and Processing Fee : 0

Note 1 :- This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :- Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp, registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.


19-10-20
Sign. of Party/Representative

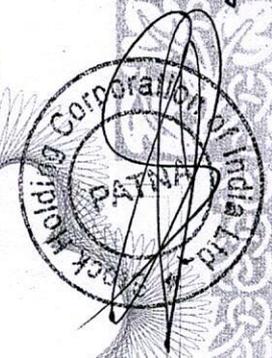


Officer-in-Charge

19/10/20 Bihar Aggre



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar e-Stamp



Certificate No. : IN-BR13419701537465S
 Certificate Issued Date : 17-Oct-2020 02:04 PM
 Account Reference : SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
 Unique Doc. Reference : SUBIN-BRBRSHCIL0116390673579853S
 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.) : 18,000 (Eighteen 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.) : 38,500 (Thirty Eight Thousand Five Hundred only)

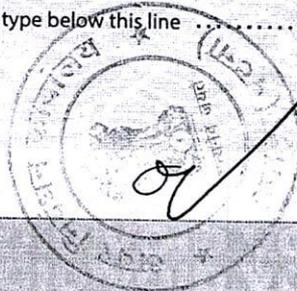
10107901

64
15

19-10-20

[Handwritten signature]

Do not write or type below this line



0000019904

Statutory Alert:

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