

Serial No. 10366

REN-PL/ID-2/AER

Deed No. 10187



Govt. of Bihar  
Sub Registry Office, Danapur

*Agarwal*  
*Development*

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/10/2020** by **Satyendra Kumar**  
A stamp duty of Rs. **36000/-** 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. **10187** in Book No. **1**, Volume No. **215** on pages from **230** to  
**245** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **33** / Year **2020**

Date: 19/10/2020

Token No: 10629 /2020

*[Signature]*  
Signature with Date  
(**Aparna Shiva**)  
Registering Officer, **Danapur**

10629/20

9910  
19/10/2020

9

*[Signature]*  
19/10/20

377442  
Director  
19-10-20

रस्तावेज जाचा  
*[Signature]*  
19/10/20

विकास एकरारनामा

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



*[Signature]*  
19-10-2020

10/19/2020

**Sub District Registry Office, Danapur**

Registration Number 10629      Reg. Year 2020      Serial Number 10366      Deed Number 10187

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Grantant	Ajay Singh (Dir.) <i>3BMA @</i> 19-10-20						
Witnessed By	Satyendra Kumar <i>Satyendra Kumar</i> 19-10-2020						
Custodian	Satyendra Kumar <i>Satyendra Kumar</i> 19-10-2020	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Identified By	Rajesh Kumar Ranjan <i>Rajesh Kumar Ranjan</i> 19.10.2020						

  
 19/10/2020



*Satyendra Kumar*  
19-10-2020

28  
 19/10/2020  
 देवी देवी भिखारि, नाद, रंजीत चं  
 अलग-अलग लॉट्स में अलग-अलग  
 रूप में है जो एक-एक कर  
 अलग-अलग रूबर में दर्ज है  
 और है जो अलग-अलग नाम  
 पर है जो गैर-रिजिस्टर्ड है  
 और अलग-अलग गोरखपुर  
 में अलग है।  
 19/10/2020

श्री सत्येन्द्र कुमार पिता का नाम श्री राम गोविन्द  
राम, साकिन- वार्ड नं०-5 ग्वालपारा, जिला- मधेपुरा (बिहार),  
पिन कोड 852115, 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 । मो० नं०- 9955425430

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	6.25 डी०	9,00,000/-
2317	8647	6.25 डी०	9,00,000/-

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,



3-2-2020

19-10-2020

19-10-2020



बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट में से ब्लॉक जी० में तृतीय तल पर 1600 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया के हिसाब से 4 प्लैट जमीन मालिक वों 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 सौंच-समझकर बिना किसी के जोर दबाव के किये है । बहुमंजिला आवासीय भवन में जो भी बनावट होगा, उसमें प्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा ।

4- यह कि विकासकर्ता अनुसूची-1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार प्लैटों 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 अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 ई० के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेंगे। इसके अलावे जिस-जिस कामजातों, 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 ।



37/10/20

19-10-2020

K. J. Kumar

✓

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 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 भूखण्ड स्वामी को प्रति माह 40,000/- रुपये भुगतान करते रहेंगे जबतक जमीन मालिक को उनका हिस्सा का फ्लैट पूरी तरह निर्माण कर सुपुर्द नहीं कर देते है।



Signature of S. J. Kumar  
19/10/2020

Stamp: DIRECTOR, HOUSING & URBAN AFFAIRS  
Signature: S. J. Kumar  
Date: 19/10/20

ay

12- यह कि भविष्य में यह बहुमंजिला भवन बनने के बाद अगर नगर परिषद दरनापुर 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 कर्यान्वयन पूर्ण हो सके । निर्माण कार्य से लगत 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 आवंटियों या खरीदार एवं



37/11/20  
19-10-20

19-10-2020

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।



*Signature*  
19-10-2020

*Signature*  
19/10/20

*Signature*

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 पी0 एम0 सी0 के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसिपलिटि/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 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



37777

19-10-20

19-10-2020

✓

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 हेतू 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 सह 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



35/10/20  
Managing Director  
14/10/20

19-10-2020

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 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 हस्तानान्तरित 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।

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



14.10.2020  
14.10.20

आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तब तक 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 ।

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 करेंगे ।



2.0.16/1  
19.10.2020

✓

यह कि अगर उक्त जमीन पर आज या भविष्य में किसी तरह का वाद-विवाद उत्तपन्न 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 12.5 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	6.25 डी०	9,00,000 /-
2317	8647	6.25 डी०	9,00,000 /-

### चौहद्दी

उत्तर : राकेश कुमार रंजन ।

दक्षिण : आर्शिवाद इंजीकॉन प्रा० लि०

पूरब : प्लॉट नं०- 8647 शशि भूषण सौरभ ।

पश्चिम : प्लॉट नं०- 8649 शशि भूषण सौरभ ।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन 18,00,000 /- रूपया (अठारह 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 : टाईल्स (KAJARIA)
- 5- प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:6 सिलिंग 1:4
- 6- दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 30 ग्रिन प्लाई वुड मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर ।



19-10-2020

Managing Director

19-10-20

19-10-2020

- 7- खिड़की : अलुमुनियम या चौखट फ्रेम अलुमुनियम का पल्ला शीशा लागकर ।
- 8- रसोई घर : मार्बल का वर्किंग प्लैट फार्म, जोजाइक सिंक तथा दिवाल में सफेद ग्लैज्ड 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, पेन फिटिंग एवं बेसिन ।
- 10- विधुत 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 ।



37/AB  
Managing Director  
11-10-20

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

Rajesh Kumar Kausan  
S/o Shri Upendra Pd. Gupta.  
AT - Gauripur  
P.O & P.S - Singhustwar  
Dist :- Madhepur  
(Bihar)  
Pin - 852128  
19.10.2020

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

Sandra K  
19-10-2020

Sandra K  
19-10-2020

Pawan Kumar

S/O - Bhagwat Poddar  
AT & PO - Gwalpara  
Dist - Madhepur  
19/10/2020

विकाकर्ता का हस्ताक्षर

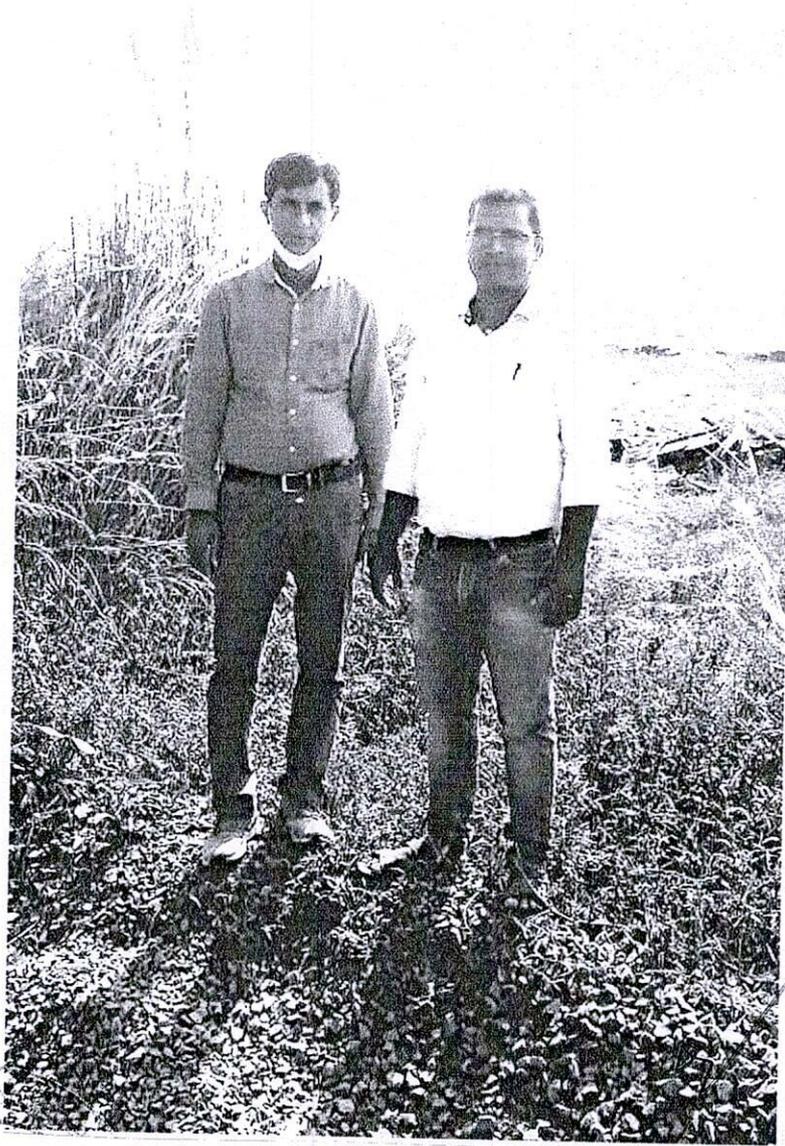
Managing Director  
19-10-2020

प्रारूपकर्ता

Dadara Kumar  
Advocate

27 No-1870/2018





S. J. ...  
19-10-2020

3157A (3)  
19-10-20

Am ...  
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. 36000/-  
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-  
Amt. paid through Bank Challan Rs. 56500/-

Registration Fee		LLR + Proc Fee	Service Charge
FEE PAID	A1	0	0
	A8	0	0
	A9	0	0
	A10	0	0
	B	0	0
	C	0	0
	D	0	0
	DD	0	0
	E	20000	0
	H1a	0	0
H1b	0	0	
H2	0	0	
I	0	0	
J1	0	0	
J2	0	0	
K1a	0	0	
K1b	0	0	
K1c	0	0	
K2	0	0	
Li	0	0	
Lii	0	0	
Liii	0	0	
Mb	0	0	
Na	0	0	
TOTAL-		20000	500

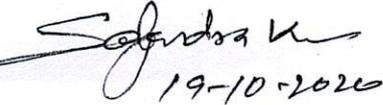
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 19/10/2020

Registering Officer  
Danapur

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 19th October 2020 by Satyendra Kumar S/O-Sri Ram Govind Ram by profession Others. Status - Executant

  
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 'Rajesh Kumar Ranjan' age '45' Sex 'M', 'S/O-Upendra Prasad Gupta', resident of 'Block Road, Gauripur, Ward No.-08, Singheshwar, 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 230 -245, 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. : 10629

Year : 2020



S.No. 10366

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 10187

Registering Officer  
Danapur

10/19/2020



Government of India

AADHAAR

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार  
Unique Identification Authority of India  
Government of India

नामांकन क्रमांक/ Enrolment No.: XXXX/XXXXX/XXXXX

To  
राजेश कुमार रंजन  
Rajesh Kumar Ranjan  
S/O: Upendra Prasad Gupta  
gauripur ward no 08  
block road  
Singheshwar  
Madhepura Bihar-852128

Download Date: 19/10/2020

Generation Date: 27/1/2014

Signature Not Verified  
Digitally signed by AS  
UNIQUE IDENTIFICATION  
AUTHORITY OF INDIA 04  
Date: 2020.10.19 13:51:41  
IST



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

XXXX XXXX 4235

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारत सरकार  
Government of India



राजेश कुमार रंजन  
Rajesh Kumar Ranjan  
जन्म तिथि/DOB: 02/05/1975  
पुरुष/ MALE



XXXX XXXX 4235

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India

Address:

S/O: Upendra Prasad Gupta, block  
road, gauripur ward no 08,  
Singheshwar, Madhepura,  
Bihar, 852128

पता:

S/O: उपेन्द्र प्रसाद गुप्ता, ब्लॉक मार्ग, गौरीपुर  
वार्ड नं 08, सिधेश्वर, मधेपुरा,  
बिहार, 852128

XXXX XXXX 4235

1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Rajesh Kumar Ranjan  
19-10-20

# 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	Office Name : Danapur
Name of Presentent : Ashirwad Engicon Pvt. Ltd.	Reference No : 280220201017055
Type of Documents : Agreement or Mem. of Agre	Circle Name : Bihta
Appointment Date : 19-10-2020 00:00:00	Appointment Time : 14:42 PM
Booking Date : 17-10-2020 00:00:00	Local Body : Rural

### Payment Details

Payment Mode : Stock Holding  
GRN/STK No. : IN-BR13419613560206S

### Payment Status

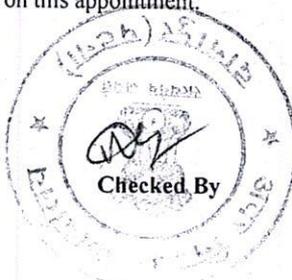
Booking Status : Confirm  
Payment Status : Confirm  
Stamp Amount : 36000  
Registration Fee : 20000  
LLR and Processing : 0  
Fee

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.



Sign. of Party/Representative



Officer-in-Charge

19/10/20 Rinta Agree

# INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar e-Stamp



Certificate No.	: IN-BR13419613560206S
Certificate Issued Date	: 17-Oct-2020 02:03 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL0116390868207925S
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.)	: 36,000 (Thirty Six 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.)	: 56,500 (Fifty Six Thousand Five Hundred only)

10689120

68  
76

19-10-20

~~19/10/20~~  
~~19/10/20~~

Plot No. 8649, 8648, 8647  
19/10/20

Do not write or type below this line



0000019905

### Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding.
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.



राजेश कुमार रंजन  
 Rajesh Kumar Ranjan  
 जन्म तिथि / DOB - 05/05/1978  
 पुरुष / Male

7461 8485 4235

आधार - आम आदमी का अधिकार

पंजीन

Rajesh Kumar Ranjan  
 28.09.20



राजेश कुमार रंजन  
 राजेश कुमार रंजन

7461 8485 4235

