Serial No. 3317 Circle-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 3549

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 3317 Deed No. 3549

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **06/03/2021** by **Mahesh Prasad Singh Alias Shiv Singh**
A Stamp Duty of Rs. **2898000/-** and other Fees of Rs. **60500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. **3549** in Book No. **1**, Volume No. **90** on pages from **160** to **175** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **12** / Year **2021**

Signature with Date
(Satya Narayan Chaudhry)
Registering Officer, **Patna**

Date: 06/03/2021 Token No: 3417 /2021

SCANNED BY

हिमांशु शेखर सिंह
लिपिक
जिला ... कार्यालय

DEVELOPMENT AGREEMENT

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 06-03-2021ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR

...रा पंजी में आ0वा0 श्रेणी दर्ज है।

District Registry Office,Patna

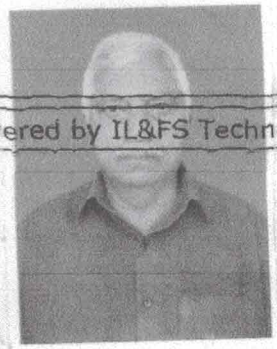
Token Number 3417 | Reg. Year 2021 | Serial Number 3317 | Deed Number 3549

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Mohammad Tajuddin (Director)						
Sig.	md Jajuddin 6/3/21						
Executant	Jitendra Kumar Alias Shankar						
Sig.	जितेन्द्र कुमार उर्फ शंकर 6/3/2021						
Presented by	Mahesh Prasad Singh Alias Shiv Singh						
Sig.	महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह 6/3/2029						
Executant	Mahesh Prasad Singh Alias Shiv Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह 6/3/2029						
Identified by	Md. Hasan Ali						
Sig.	Md Hasan Ali 6/3/21						

आदेशानुसार प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/भवन
मौजा/मुहल्ला आमकुर्ह..... थाना/वार्ड नं०.13..... हो०नं०.....
अन्तर्गत राजा रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी उ० प्लॉट नं० 837 नं०
द० प्लॉट नं० 834 प० प्लॉट नं० ..... प० प्लॉट नं० ..... के अनुसार
स्थल जाँच किया गया। जाँचोपरान्त वर्णित चौहद्दी के अनुसार
उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना.....पुरुष.....वर्गफीट
जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सहायक पर
पाया गया है। उक्त खण्ड पुरुष आवासीय
राजा रोड पर अवस्थित है।

6/3/21.

हिमांशु शेखर सिंह
उच्च वर्गीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय



महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह
6/3/2029

(1) श्री महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह, उम्र–59 वर्ष,
PAN-FPAPS1729B Mob. No.-9934470816
(2) श्री जितेन्द्र कुमार उर्फ शंकर, उम्र–57 वर्ष,
PAN-DCEPK3868N Mob. No.-8877557300
दोनो के पिता का नाम स्व0 सीताराम भगत, निवास स्थान–रघुनाथ टोला, अनिसाबाद, थाना–गर्दनीबाग, पोस्ट–गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, जाति–गड़ेरी, भारतीय नागरिक, जिसे आगे भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष) कहा गया है। जिसमें भूखण्ड स्वामीगण से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामीगण के भूखण्ड तथा भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि, वारिसान, सदस्य प्राधिकृत एजेन्ट, उत्तराधिकारी एवं प्रशासकिय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

एवम्

मेसर्स लकस्टोन बिल्डटेक प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या–U45400BR2018PTC040190, पंजीकृत कार्यालय–प्लैटीनम गिरिजेश अपार्टमेन्ट, प्लौट नं0–915, 916 ग्राउण्ड फ्लौर जी–101, मकान नं0–77, गाँधी नगर, बोरिंग कैनाल रोड, पटना–800013, द्वारा निदेशक मोहम्मद ताजउद्दीन, उम्र–37 वर्ष, पिता मोहम्मद मसलेहउद्दीन, निवास स्थान–प्लौट नं0–132/2, हारूण नगर कॉलोनी, सेक्टर–2, फुलवारी शरीफ, पोस्ट एवं थाना–फुलवारी शरीफ, जिला–पटना, राज्य–बिहार, जाति–शेख, पेशा–डेवलपर्स, भारतीय नागरिक, विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष), जिसे आगे विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष)कहा गया है इनमें इनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष–अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है।
PAN-AADCL7839A Mob. No.-9304895708

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के स्वामीगण, अधिकारी एवं दखलकार हैं और अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड अन्दर प्लौट नं0–837 में मवाजी–28 डिसमिल भूखण्ड को भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के

महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह
6/3/2021

जितेन्द्र कुमार उर्फ शंकर
6/3/2021

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR
6/3/21

दादा राम किशुन भगत ने दिनांक–23.06.1950 ई0 को विक्रय विलेख के द्वारा कन्हाई लाल पिता मुंशी रामधनी लाल एवं भृगुनाथ प्रसाद, शिव शंकर प्रसाद वगैरह, निवासी–मंदिरी, थाना–दीघा, जिला–पटना से खरीद किये थे, जिसका वसीका नं0–5407, बुक नं0–1, जिल्द नं0–60, पेज नं0–439 से 443 तक, निबंधित निबंधन कार्यालय पटना है एवं प्लौट नं0–834 में मवाजी–21 डिसमिल एवं प्लौट नं0–841 में मवाजी–64 डिसमिल कुल मवाजी–85 डिसमिल भूखण्ड को भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता सीताराम भगत ने दिनांक–17.06.1949 ई0 को विक्रय विलेख के द्वारा शेख इमाम उद्दीन पिता शेख वसीर मुहम्मद मरहुम वगैरह, निवासी–जहानपुर, थाना–कोतवाली, जिला–पटना से खरीद किये जिसका वसीका नं0–5358, बुक नं0–1, जिल्द नं0–52, पेज नं0–563 से 568 तक निबंधित निबंधन कार्यालय पटना एवं प्लौट नं0–833 में मवाजी–23.43 डिसमिल भूखण्ड को सीताराम भगत ने विक्रय विलेख के द्वारा कन्हाई लाल पिता मुंशी राम धनी लाल, भृगुनाथ प्रसाद वगैरह, निवासी–मंदिरी, थाना–दीघा, जिला–पटना से खरीद किये जिसका वसीका नं0–5634, बुक नं0–1, जिल्द नं0–5, पेज नं0–695 से 699 तक, निबंधित निबंधन कार्यालय पटना है और खरीदारी बाद राम किशुन भगत एवं सीताराम भगत अपने–अपने खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा में रहते चले आये। समयोपरांत किशुन भगत अपने एकमात्र पुत्र सीताराम भगत को छोड़कर स्वर्गवास कर गये तथा सीताराम भगत भी अपने पीछे दो पुत्र नामतः महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह एवं जितेन्द्र कुमार उर्फ शंकर (दोनो भूखण्ड स्वामी) को अपना उत्तराधिकारी छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसतरह भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने दादा एवं पिता के स्वर्गवास उपरांत अनूसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते चले आ रहे है तथा उक्त सम्पत्ति से संबंधित भू–राजस्व रसीद जमाबंदी नं0–9, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ सं0–101 जो राम किशुन भगत के नाम से एवं जमाबंदी नं0–8, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ सं0–99 जो सीताराम भगत के नाम से है।

महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह
पिता स्व0 सीताराम भगत
6/3/2021

जितेन्द्र कुमार उर्फ शंकर
पिता स्व0 सीताराम भगत
6/3/2021

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
Md Tayyab
DIRECTOR
6/3/21

इसतरह अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को कुल हक अधिकार एवं स्वामित्व प्राप्त है, जो हर प्रकार के वाद–विवाद, मुकदमा, अधिग्रहण, ऋणभार वगैरह से मुक्त एवं पाक साफ है।

यह कि प्रथम पक्ष के दोना सदस्यों ने इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अवरोधिक बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर वर्णित भूखण्ड को दिये है:–

1. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि वर्णित भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखण्ड पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं।
2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एंग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेंगे। जैसे उक्त भूखण्ड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौन्ड्रीवाल करने हेतु इत्यादि।
3. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।
4. यह कि प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित बहुमंजिली इमारत में 50 प्रतिशत होगा तथा शेष 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। इसी तरह पार्किंग स्थल में भी दोनो पक्षों

मनोज प्रसाद पौद्दार जितेन्द्र कुमार उर्फ जितेन्द्र ठाकुर
6/3/2024

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR
6/3/24

का हिस्सा उपरोक्त अनुसार ही होगा तथा द्वितीय पक्ष उपरोक्त **50 प्रतिशत** हिस्सा जो प्रथम पक्ष एवं उनके परिवार का है जिसे पूर्ण रूप से विकसित कर प्रथम पक्ष को सौपेंगे। विकासकत्ता पहले भूखण्ड स्वामी के हिस्सा का **50 प्रतिशत** बिल्ट-अप एरिया निर्माण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर निर्धारित अवधि के अन्दर सौंप देंगे तथा शेष अपने हिस्से के निर्माण में अगर देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नहीं होगा। भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के **50 प्रतिशत** हिस्से में पार्किंग स्पेश का **50 प्रतिशत** भाग एवं सभी प्रकार के निर्मित बिल्ट-अप एरिया का **50 प्रतिशत** भाग भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीय तल, चतुर्थ तल इतयादि में समानुपातिक होगा i.e. prorata basis.

5. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता निबंधित वास्तुकार द्वारा तैयार विकास नक्शा एवं खाका भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर परिषद दानापुर एवं अन्य सक्षम प्राधिकार के पास आवेदन कर सकते है।

7. यह कि खाता नं0-104, प्लौट नं0-833 का अंश रोड से पश्चिम भूस्वामी के पास रहेगा और वह भू-भाग डेवलपमेंट एरिया से मुक्त रहेगा। वह भू-भाग जमीन मालिक के स्वयं दखल कब्जा में रहेगा।

8. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा मात्र विकास एकरारनामा के अनुरूप हीं विकास कार्य किया जायेगा। सामूहिक/संयुक्त विकास के अवधारणा का कोई सम्मिश्रण/विलियन नहीं होगा।

9 यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटिल में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते तो द्वितीय पक्ष को

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR

यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

11. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा। उल्लेखनीय है कि हर ब्लॉक के बाहरी क्षेत्र में पुट्टी, पेन्ट ध्वनि रहित जेनेरेटर 06 व्यक्ति वाहक लिफ्ट, फर्स पर अच्छी क्वालिटी का टाईल्स एवं सभी क्षेत्र सी.सी.टी.भी. कैमरा युक्त होगा।

12. यह कि द्वितीय पक्ष इस विकास एकरारनामा के निष्पादित होने एवं रेरा से प्रोजेक्ट निबंधित होने की तिथि से **04 वर्ष 06 माह** के अन्दर ही निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

13. यह कि प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य में विध्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश जैसे कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

14. यह कि बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया एवं एग्रीमेन्ट के निष्पादन के पहले का भी बकाया राशि इस भूखण्ड से संबंधित द्वितीय पक्ष/डेवलपर्स के द्वारा ही निष्पादित किया जाएगा।

16. यह कि बिल्डर के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR

सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे। सभी फ्लैटो में गिजर का प्यांट की सुविधा दी जायेगी।

17. यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामीगण) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्त्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्त्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अन्तर्गत वर्णित सम्पति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा।

18 यह कि सम्पूर्ण इमारत का नाम दोनो पक्ष के आपसी सहमति से **"प्लैटीनम एस.एस.रेसिडेन्सी"** रखा जायेगा।

19. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात फ्लैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन कर देंगे सभी फ्लैटो में जलापूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में बिद्युत आपूर्ति के बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यो की देख-रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेंगे। फ्लैटधारको को सामुहिक क्षेत्रों यथा सिढ़ी बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पुरा अधिकार होगा।

20. यह कि भूस्वामी को अपने हिस्से का फ्लैट पार्किंग स्पेश व अन्य क्षेत्र सौपने के बाद उनका रख-रखाव सोसायटी के द्वारा किया जायेगा।

21. यह कि ससमय डेवलपर्स के द्वारा विकास कार्य पूरा कर भूस्वामी को उनके हिस्से का फ्लैट अन्य क्षेत्र समर्पित नहीं करने की स्थिति में डेवलपर्स के द्वारा भूस्वामी के पक्ष में सलाना 3,00,000/-(तीन लाख रूपये) जुर्माना के रूप में देय होगा।

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR

22. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा, तथा विवाद या मतभेद का निपटरा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

23. यह कि विकासकर्त्ता को अधिकार होगा कि बहुमंजिली इमारत बनाने के पश्चात अपने-अपने हक वो हिस्सा की सम्पति अपने हिस्सा के मुताबिक अपने-अपने खरीदारान के नाम से निर्विवाद बिक्रय पत्र, बंधक, लीज, मोहदानामा एवं भिन्न-भिन्न प्रकार के दस्तावेज निष्पादित करेंगे एवं खरीदार को आवंटित फ्लैटो का दखल कब्जा कार पार्किंग इत्यादि का दखल कब्जा देवेंगे एवं निर्विवाद बिक्रय पत्र स्वयं बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट-2006 के अनुसार करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा।

24. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को उपरोक्त तय प्रतिशत हिस्सेदारी के अतिरिक्त मो0-30,00,000/-(तीस लाख रूपये) नन राशि छः चेक क्रमशः चेक नं0-000106, दिनांक-16.02.2021 ई0 को मो0-5,00,000/-(पाँच लाख रूपये), चेक नं0-000107, दिनांक-16.02.2021 ई0 को मो0-5,00,000/-(पाँच लाख रूपये), चेक नं0-000109, दिनांक-18.02.2021 ई0 को मो0-5,00,000/-(पाँच लाख रूपये), चेक नं0-000110, दिनांक-18.02.2021 ई0 को मो0-5,00,000/-(पाँच लाख रूपये), चेक नं0-000004, दिनांक-10.02.2021 ई0 को मो0-5,00,000/-(पाँच लाख रूपये) एवं चेक नं0-000005, दिनांक-18.02.2021 ई0 को मो0- 5,00,000/-(पाँच लाख रूपये) को दिये है और यह नन राशि प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामीगण द्वारा विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष को वापस नहीं किया जायेगा।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष अपने हिस्से प्रतिशत के निर्मित क्षेत्र का जी.एस.टी. का भुगतान स्वयं करेंगे।

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR

यह कि इस विकास एकरारनामा के साथ अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त नियम एवं कानून के तहत कार्य करेंगे।

इस विकास एकरारनामा के साथ स्पेसिफिकेशन परिशिष्ट–"अ" के रूप में संलग्न है।

परिशिष्ठ–1 (एक)

मवाजी–01 एकड़ 32 डिसमिल (एक एकड़ बत्तीस डिसमिल), परती भूखण्ड जो मौजा–आमकुड़ा परगना एवं सर्वे थाना–फुलवारी, बाद थाना–गर्दनीबाग, वर्तमान थाना–हवाई अड्डा, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय एवं जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है जिसका राजस्व थाना नं0–13 (तेरह), तौजी नं0–5279, खाता नं0–52 एवं 104, सर्वे प्लौट नं0–833, 834, 837 एवं 841 है। वर्णित भूखण्ड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं पटना नगर निगम के अन्दर है। जिसका अन्य विवरण एवं दिशान्त नीचे दी गयी है:–

खाता नं0	प्लौट नं0	रकवा
		ए0–डी0
104	833	0– 19

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सर्वे प्लौट नं0–832

दक्षिण – सर्वे प्लौट नं0–829 एवं 842

पूरब – सर्वे प्लौट नं0–834

पश्चिम – बीस फीट चौड़ा रोड

सभी प्रकार के रोड से जुड़ा पाया
फाँव लिपिक

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR

खाता नं0	प्लौट नं0	रकवा ए0-डी0
104	837	0- 28

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर - पार्ट प्लौट नं0-837
दक्षिण - सर्वे प्लौट नं0-834
पूरब - सर्वे प्लौट नं0-838
पश्चिम - सर्वे प्लौट नं0-835 एवं 836

खाता नं0	प्लौट नं0	रकवा ए0-डी0
52	834	0- 21

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर - सर्वे प्लौट नं0-835
दक्षिण - सर्वे प्लौट नं0-842
पूरब - सर्वे प्लौट नं0-841
पश्चिम - सर्वे प्लौट नं0-833

खाता नं0	प्लौट नं0	रकवा ए0-डी0
52	841	0- 64

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर - सर्वे प्लौट नं0-840
दक्षिण - सर्वे प्लौट नं0-842
पूरब - सिवाना पहाड़पुर
पश्चिम - सर्वे प्लौट नं0-834, 838 एवं 839

सभी प्लौट का संयुक्त चौहद्दी:-

उत्तर - श्रीमती प्रमिला देवी, प्रेमलता देवी वगैरह
दक्षिण - बिन्दु राय एवं प्रेमलता देवी वगैरह
पूरब - सिवाना पहाड़पुर
पश्चिम - बीस फीट चौड़ा सड़क

सच्चा प्रमाणित किया जाता है कि ऊपर लिखा गया 6/3/2021
6/3/2029

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR
6/3/21

नोट :- उपर्युक्त सम्पति के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 051** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0- 14,19,00,000/-(चौदह करोड़ उन्नीस लाख) रूपये है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1. Md. Hasan 4G
S/o - Late A.H. Mallu
Mahatwana, Phulwari
Sharif, Patna-801505
6/3/21

2 Sanjay Kumar
S/o Daya Shanker Pd
Boring road Budha
Colony Patna-1
6-3-21

(प्रथम पक्ष)
भू-भूस्वामीगण का हस्ताक्षर
महेश प्रसाद सिंह उर्फ शेवा सिंह
6/3/2029

जितेन्द्र कुमार उर्फ टंकर
6/3/2021

(द्वितीय पक्ष)
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.
DIRECTOR
6/3/21

अनुसूची–2

1.	फाउन्डेशन	– आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2.	स्ट्रक्चर	– आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट
3.	सिविल वर्क	– प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4.	छत्त	– आर.सी.सी. सिमेन्ट
5.	फर्स	– मार्वल/वैट्री फाईड टाईल्स
6.	प्लास्टर	– सिमेन्ट मोर्टार(1:6) सीलिंग (1:4),
7.	दरवाजा	अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट(सखुआ) एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फ्लस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ
8.	खिड़की	– अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट पल्ला (गम्हार), खिड़की शीशा लगाकर ग्रील के साथ
9.	रसोई घर	– ग्रेनाईड का वर्किंग प्लेटफार्म,स्टील सिंक तथा दिवाल में 2 फीट टाईल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग
10.	बाथरूम	– दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स,फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन एवं बाथरूम का दरवाजा चौखट फाईवर का
11.	विद्युत वायरिंग	– कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्डियूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड (आई.एस. आई)क्वालिटि का फिटिंग स्वीच
12.	दिवाल फिनिसिंग	– अन्दर में वालपुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट
13.	टी.भी प्वाईट	– सभी रूम एवं ड्रांइग रूप में एक–एक प्वाईट
14.	टेलीफोन प्वाईट	– सभी रूम एवं ड्रांइग रूप में एक–एक प्वाईट
15.	सिवरेज	– सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16.	जेनेरेटर	– जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट ऑटो जेनेरेटर क्रिलोस्कर/महेन्द्रा
17.	समरसेवुल पम्प	– बहुमंजिली इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
18.	आउटर वाल	– स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाईनर
19.	लिफ्ट	– ओटिस कोर्न अथवा ब्राण्डेड कम्पनी का
20.	छड़/सरिया	– आई.एस.आई. मार्का
21.	सिमेन्ट/ईट	– उच्च कोटि का एवं ईट प्रथम श्रेणी
22.	ए0सी0प्वाईट	– सभी रूम एवं ड्रांइग रूप में एक–एक प्वाईट

23.बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्त्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करना होगा।

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

6/3/2021

6/3/2021

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.

DIRECTOR

6/3/21

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.	2898000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	2953500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	59000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	60000		

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 60500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 06/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 06th March 2021 by Mahesh Prasad Singh Alias *Shiv Singh Late. Sitaram Bhagat* by profession Others. Status - Executant

महेश प्रसाद सिंह उर्फ शिव सिंह
6/3/2021

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:06/03/2021**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Hasan Ali' age '32' *Sex 'M', 'Late. Md. Ashfaque Hussain Mallu'*, resident of 'Mahatwana Ps- Phulwari Sharif, Dist Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 90 on pages on 160 -175, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-12 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 06/03/2021

Registering Officer
Patna

Token No. : 3417 **Year : 2021** **S.No. : 3317** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 3549**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR18274290491441T
Certificate Issued Date	:	05-Mar-2021 01:30 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0123316495285564T
Purchased by	:	LUCKSTONE BUILDTECH PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	LUCKSTONE BUILDTECH PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	LUCKSTONE BUILDTECH PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	28,93,000(Twenty Eight Lakh Ninety Three Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	60,000 (Sixty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	29,53,500 (Twenty Nine Lakh Fifty Three Thousand Five Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

6/3/2021

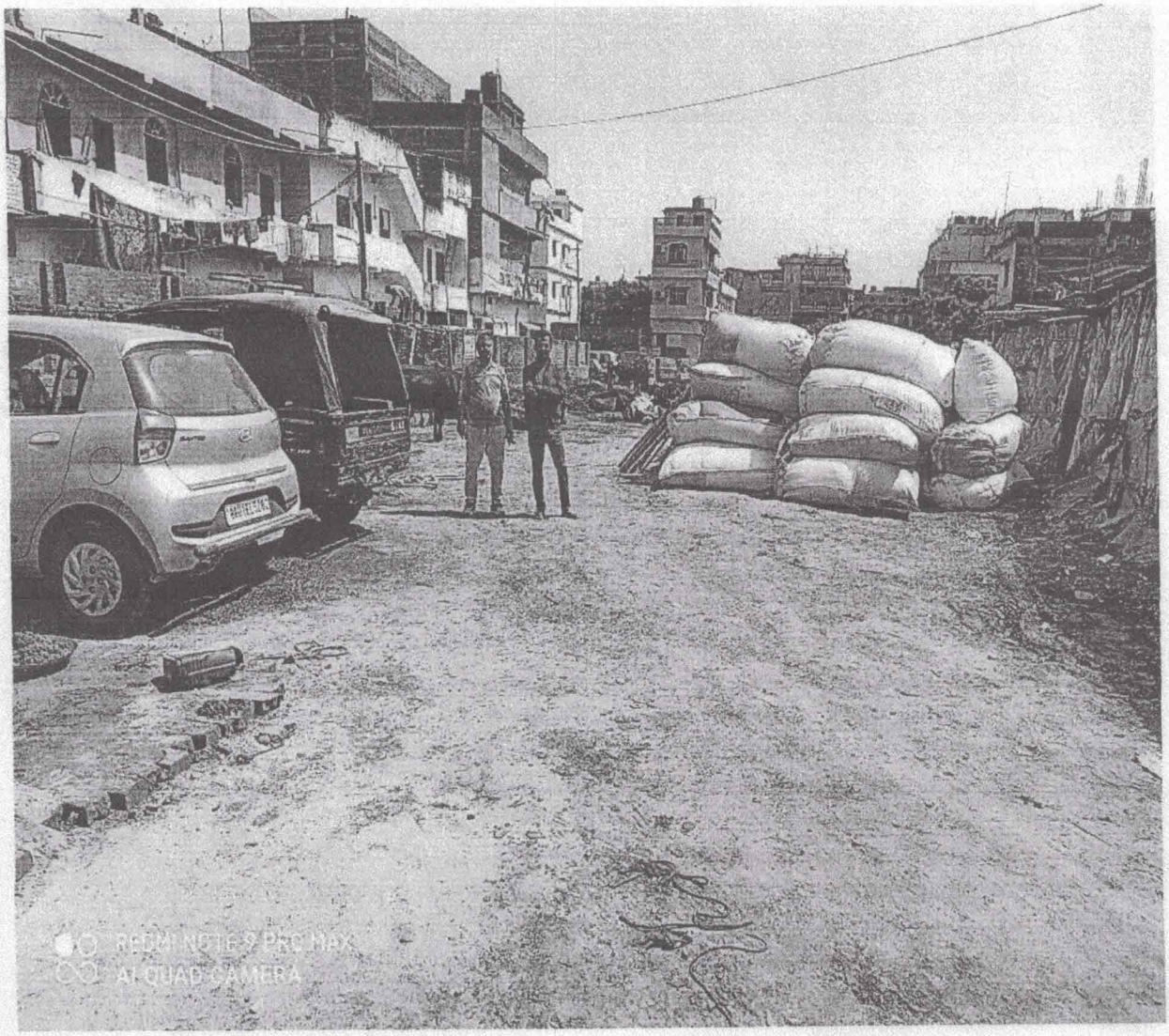
LUCKSTONE BUILDTECH PVT. LTD.

DIRECTOR

Do not write or type below this line

LB 0008168722

T.NO - 3417/6.3.21.



6/3.

हिमाशु शेखर सिंह
उच्च वर्गीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



मो0 हसन अली
Md Hasan Ali
जन्म तिथि/DOB: 12/01/1987
पुरुष/ MALE
Mobile No: 8809212177

6469 8717 9947

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
AADHAAR
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: स्व मो0 अशफाक हुसैन मल्लू,
मोहल्ला महत्वाना, पोस्ट फुलवारी शरीफ,
फुलवारी, पटना,
बिहार - 801505

Address :
S/O: Late Md Ashfaque Hussain Mallu,
mohalla mahatwana, post phulwari sharif,
Phulwari, Patna,
Bihar - 801505

6469 8717 9947

Generation Date: 10/01/2018

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in | P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001