Serial No. 12885 Circle:- Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 11586

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 12885 Deed No. 11586

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **06/12/2017** by **Nagendra Prasad Verma**
A Stamp Duty of Rs. **489000**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **11586** in Book No. **1**, Volume No. **271** on pages from **329** to **348** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **42** / Year **2017**

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

Date: 06/12/2017 Token No: 13408 /2017

SCANNED BY

भूखण्ड विकास (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

यह भूखण्ड विकास (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) आज दिनांक 06/12/2017 ई० को तैयार किया गया है।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.

Managing Director

District Registry Office,Patna

Token Number 13408 | Reg. Year 2017 | Serial Number 12885 | Deed Number 11586

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sunita Kumari (M. Dir.)						

Sig. Sunita Kumari 6/12/17

Presented By Nagendra Prasad Verma

Sig. नागेन्द्र प्र० वर्मा 6/12/2017

Executant Nagendra Prasad Verma

Sig. नागेन्द्र प्र० वर्मा 6/12/2017

✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little

Identified By Yadunandan Sinha

Sig. यदुनन्दन सिन्हा 6.12.2017

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

SCORE
Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop027

आदेशानुसार स्थल निरीक्षण किया। पक्षकार (भू विक्रेता) द्वारा दिखाया गया स्थल मौजा बेउर, खाता 49, प्लॉट 647, 651, 1298, चौहद्दी दस्तावेज के अनुरूप पाया। इस स्थल का निरीक्षण मेरे द्वारा किया गया जो कि आवासीय अंश भूमि पाया। मो0- 9386420640-

[signature]
23.12.17

नागेन्द्र प्र० वर्मा

1. लेख्यकारी (भू-स्वामी) का नाम एवं पता :-

श्री नागेन्द्र प्रसाद वर्मा पिता का नाम स्व0 राम लखन सिंह, निवासी ग्राम - बेउर, थाना - फुलवारी शरीफ, हाल थाना वो पोस्ट - बेउर, जिला - पटना (बिहार), वर्तमान निवासी - एफ-288, फेज-2, न्यू पालम विहार, गुड़गाँव (हरियाणा), पिन कोड - 122017, भारतीय नागरिक। मो0 9871258584

पैन नं0 - ACNPV8250G

2. लेख्यधारी (भू-विकासक) का नाम एवं पता :-

शुभम राज कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0, निबंधित कार्यालय - "सुनीता सदन" श्रीकृष्ण विहार कॉलोनी, बेउर, थाना वो पोस्ट - बेउर, जिला - पटना (बिहार), पिन कोड - 800002, जिसका निबंधन सं0 - U45200BR2011PTC017599 सन् 2011-12 जो कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अनुसार द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती सुनीता कुमारी पिता का नाम श्री देवेन्द्र सिंह एवं पति का नाम श्री धर्मेन्द्र कुमार, निवासी महल्ला - श्रीकृष्ण विहार कॉलोनी, बेउर, थाना - फुलवारी शरीफ, हाल थाना वो पोस्ट - बेउर, जिला - पटना (बिहार), भारतीय नागरिक। मो0 - 9386420640

पैन नं0 - AABCS9749B

3. लेख्य प्रकार :-

विकास अनुबंध (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) जिसका सरकारी मूल्य 2,44,00,000/- (दो करोड़ चौवालीस लाख रूपया) होता है।

4. समय अवधि :-

नक्शा पास होने के उपरान्त भवन निर्माण कार्य एवं भूमि पूजन होने कि तिथि से 4 वर्ष (चार वर्ष) तक के लिये।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director
नागेन्द्र प्र0 वर्मा 6/12/2017

Sunita Kumari 6/12/17

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

5. विकास हेतु प्रदत भूखण्ड का विवरण :-

यह अवासीय अंश एवं भू-खण्ड जिसका कुल क्षेत्रफल 30.5 डिसमील (तीस दशमलव पाँच डिसमील) यानी 13283.36 वर्गफीट (तिरह हजार दो सौ तेरासी दशमलव तीन छः वर्गफीट), अवस्थित वाके मौजा - बेउर, परगना वो सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, हाल थाना - बेउर, सदर रजिस्ट्री वो जिला - पटना, जिसका तौजी नं0 - 5070, थाना नं0 - 33 (तेतीस), कम्प्यूटर कोड - 196, वार्ड नं0 - 7 (सात), वर्तमान वार्ड नं0 - 11 (ग्यारह), खाता नं0 - 49 एवं 59 (उनचास एवं उनसठ), खेसरा सर्वे प्लौट नं0 - 647 वो 651 एवं 1298 (छः सौ सैंतालीस वो छः सौ एकावन एवं एक हजार दो सौ अंठानवे) का अंश, जिसका सलाना लगान मो0 5 रुपया अलावे शेष, नाम मालिक बिहार सरकार वजरीये अंचलाधिकारी फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा देय है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर अवस्थित है। जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित हैः-

खाता नं0	प्लौट नं0	रकवा
49	647	18 डी0
49	651	10 डी0
59	1298	2.5 डी0

-- :: चौहदी :: -

उत्तर	-	राज कुमार महतो के वारीसान
दक्षिण	-	सहायक रोड एवं श्री जगदीश प्रसाद वगैरह
पूरब	-	योगेन्द्र प्रसाद सिंह के हाल दीगर खरीदार
पश्चिम	-	श्री अमरनाथ केशरी एवं श्री जगदीश प्रसाद

यह कि उपर्युक्त भूखण्ड अनुबंध (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) आज दिनांक - 06/12/2017 ई0 को लेख्यकारी और लेख्यधारी के बीच निष्पादित हो रहा है।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

1. यह कि खाना नं0 5 में वर्णित भूखण्ड सर्वे प्लौट नं0 – 1258 लेख्यकारी श्री नागेन्द्र प्रसाद वर्मा अपने भाई श्री योगेन्द्र प्रसाद सिंह एवं श्री यदुनन्दन सिंह के साथ मिलकर एक निबंधित वजरीये वसीका बिक्रय पत्र के माध्यम द्वारा खरीद किये है। जिसका मरकुमा तारीख – 14.06.1954 ई0, वसीका नं0 – 313, जिल्द नं0 – 29, पेज नं0 – 340 से 343, बुक नं0 – 1, निबंधन कार्यालय पटना सदर नविस्ते श्री आदित्य सिंह पिता स्व0 राजालाल सिंह, निवासी ग्राम – बेउर, थाना – फुलवारी शरीफ, जिला – पटना से खुद लेख्यकारी श्री नागेन्द्र प्रसाद वर्मा अपने भाई श्री योगेन्द्र प्रसाद सिंह एवं श्री यदुनन्दन सिंह के साथ मिलकर जमीन खरीदकर वहैसियत खरीदारी सम्पति पर काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आते है तथा सर्वे प्लौट नं0 – 647 एवं 651 मुलतः लेख्यकारी का मौरुसी खानदानी वो पैतृक सम्पति है। जो कि सर्वे खतियान में नाम वीरदावंशी महतो वल्द बुद्धु महतो दर्ज पाया जाता है। बादहु चन्द अरसा के वीरदावंशी महतो अपने दो पुत्र एके राम लखन सिंह दुसरे पखन सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बादहु चन्द अरसा के पखन सिंह अपने भाई राम लखन सिंह को छोड़कर नावल्द स्वर्गवास कर गये। बादहु चन्द अरसा के राम लखन सिंह अपने पिता एवं भाई के स्वर्गवास कर जाने के बाद चल वो अचल सम्पति पर वहैसियत उत्तराधिकारी के रुप में जुमले जायदाद पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते थे। बादहु चन्द अरसा के राम लखन सिंह अपने तीन पुत्र एके यदुनन्दन सिन्हा दुसरे योगेन्द्र प्रसाद सिंह तीसरे नागेन्द्र प्रसाद वर्मा (लेख्यकारी) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के तीनो भाई आपस में मिलकर वजरीये बॅटवारा खानगी दिनांक – 02. 06.1992 ई0 को करके अपने–अपने मिले हुये हक वो हिस्से की सम्पति पर काबिज दाखिल वो मालिक मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है, वो हैं वो लेख्यकारी श्री नागेन्द्र

नागेन्द्र प्र0 वर्मा
6/12/2017

Sunita Kumari
6/12/17

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

प्रसाद वर्मा के तीन पुत्र एके श्री दिवाकर प्रसाद दुसरे श्री सुधाकर प्रसाद तीसरे श्री मधुकर प्रसाद है। जो अपने पिता के सामिल साथ जुमले जायदाद पर काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल हुये वो आज तक रहते चले आते हैं वो है। वो लेख्यकारी अपने परिवार के मुख्य कर्ता-धर्ता है। वो मालगुजारी रसीद लेख्यकारी स्वयं अपने नाम से साल व साल कटाते चले आते है। जिसका दाखिल खारिज केश नं0 - 1523/4 सन् 1992-93 ई0 तथा जमाबन्दी नं0 - 1312 पर दर्ज है।

2. यह कि उक्त लेख्यकारी की आंतरिक इच्छा हुई कि उक्त जमीन से यथेष्ट लाभ नहीं है तथा उपर्युक्त जमीन पर इमारत बनवाये जिससे जीवन भरण पोषण में फायदा हो वो सुख से जीवन अच्छी तरह बिताये लेकिन उनके पास अपना निजी रुपया एक मुस्त न होने के कारण बिल्डर्स की तलाश करने लगे वो इष्टमित्रों, शुभचिन्तकों से भी राय ली। इस पर सभी लागों ने राय मशवीरा इमरारत बनवाने को दिया वो इसके लिए **'शुभम राज कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0'** इसे डेवलेप करने के लिए एवं उक्त जमीन पर इमारत बनाने के लिए तैयार हुये जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका में दी गई है।

अतः लेख्यकारी वो लेख्यधारी ने खुशी, ख्वाहिश, राय-मशवरा वो अपने-अपने लाभ-हानि को सोच विचारकर दोनों पक्षों ने नीचे लिखे शर्तो पर यह विकासक एकरारनामा तामिल किया है।

3. यह कि लेख्यधारी ने जमीन मालिक के दिये प्रस्ताव पर विचार विमर्श करने के बाद तय किया एवं अपनी सहमति दी कि विकसित की जाने वाली जमीन के उपर निर्माण में विकासक का 50 प्रतिशत तथा लेख्यकारी का 50 प्रतिशत पर कोई भी पक्ष जब तक निर्मित भवन रहेगा तब तक निर्मित भवन में खाली जमीन का बँटवारा नहीं करेगा और उसी अनुपात में लेख्यकारी को पार्किंग में भी हिस्सा होगा और शेष विकासक का होगा।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.

Sunita Kumari

Managing Director

4. यह कि प्राकृतिक आपदा होने पर या कोई समस्या होने पर समय का कोई सीमा नहीं होगा इसमें लेख्यकारी को कोई आपत्ति नहीं होगा।
5. यह कि विकासक अपने खर्च पर इस भू-भाग पर निर्मित होने वाले भवन का नक्शा किसी समर्थ आर्किटेक्ट से बनवाकर अपने हस्ताक्षर से पी0एम0सी0 में समर्पित करेगें और उसपर उनका सैंक्सन (Sanction) प्राप्त कर भवन उसे नक्शे के मुताविक बनायेगें।
6. यह कि नव निर्मित भवन का नाम "लीला अपार्टमेन्ट" लेख्यकारी के द्वारा रखा गया है।
7. यह कि जमीन मालिक जिस दिन इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट पर हस्ताक्षर करेगें उसके 30 दिनों के अन्दर जमीन का रिक्त दखल कब्जा डेवलपर्स को सुपुर्द करेगें जिससे डेवलपर्स भवन बनाने का कार्य आरम्भ कर सकें। डेवलपर्स हस्ताक्षर होने के बाद भू-खण्ड पर दखल कब्जा लेकर अपना साईन बोर्ड सुरक्षा गार्ड तथा चौकीदार/मुंशी/मैनेजर को रखेगें इसमें जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगा।
8. यह कि डेवलपर्स अपने खर्च से डिज़ाईन इंजिनियर आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चर इंजिनियर के द्वारा विकासक पी0एम0सी0 में लेख्यधारी अपने नाम से नक्शा जमा कर पास करवाने का कार्य करेगें। जिससे किसी प्रकार की कोई आपति लेख्यकारी को न है और न होगा। नक्शा पास कराने के लिए न्यायोचित रूप से आवश्यकता पड़ने पर लेख्यकारी भू-खण्ड मालिक सभी प्रकार का कागजात जरूरत पड़ने पर उपलब्ध करायेगें।
9. यह कि डेवलपर्स अपने खर्च से उपरोक्त जमीन पर भवन बनायेगें जिसमें लेख्यकारी को जमीन के बदले में बिल्ड अप एरिया का 50 प्रतिशत निर्मित फ्लैट एवं कार पार्किंग देगें तथा बाकी बिल्ड अप एरिया का अंश निर्मित फ्लैट में से अनुपातिक रूप में डेवलपर्स का हो जायेगा बाकी बचे हिस्से के भू-खण्ड पर निर्मित भवन फ्लैट एवं कार पार्किंग पर डेवलपर्स एवं जमीन मालिक का अनुपातिक रूप में हक होगा।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD
Sunita Kumari
Managing Director

10. यह कि डेवलपर्स अपने इस भूखण्ड में अपना रकम खर्च करके भवन बनायेगें वो अपने हिससे के फ्लैट, ऑफिस एवं कार पार्किंग किसी भी अन्य व्यक्ति मेम्बर, संस्था इत्यादि के बाजार मूल्य पर वैय वेयाना, लीज, बंधक (गिरवी रखकर), बिक्री कर धन इकट्ठा करने का हक होगा ताकि डेवलपर्स को भवन बनाने में धन की कमी महसूस न हो और भवन बनाने में अड़चन या रुकावट न हो।

11. यह कि डेवलपर भवन निर्माण हेतु कर्ज के तौर पर किसी भी बैंक, हडको अथवा अन्य वित्तीय संस्थान इत्यादि से अपने हिस्से के फ्लैटों/ निर्मित एरिया 50% को मॉर्गेज (बंधक) रखकर ऋण लेकर भवन निर्माण का कार्य पूर्ण कर सकते हैं, परन्तु जमीन मालिक के 50 प्रतिशत अंश पर किसी तरह का कर्ज लेने का हक नहीं होगा। इसमें लेख्यकारी को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा आवश्यकतानुसार वे ऋण हेतु सहयोग करेगें।

12. यह कि लेख्यकारी भवन निर्माण के दौरान अपने हिस्से के 50 प्रतिशत अंश को किसी भी व्यकित विशेष तथा मेम्बर्स के द्वारा अपने हिस्से का फ्लैट, कार पार्किंग बेच सकते हैं। इसमें डेवलपर को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं हौ और न होगी।

13. यह कि जमीन मालिक (लेख्यकारी) जमीन से संबंधित सभी कागजात का फोटो कॉपी डेवलपर को भवन निर्माण करने के पूर्व सुपुर्द करेगें इसमें किसी प्रकार जमीन मालिक को आपत्ति न है और न होगा। जमीन मालिक नक्शा पास होने के पूर्व तक भूखण्ड एवं उसपर पूर्व निर्माण का नगर निगम कर एवं अन्य राजस्व-कर का भुगतान करते रहेगें। और जरूरत पड़ने पर जमीन संबंधित मूल दस्तावेज (ऑरिजनल कागज) भी मुहैया करायेगें।

14. यह कि डेवलपर को पूर्ण हक होगा और है कि भवन का डिजाईन, ड्रांईग, फ्रंट एलिवेशन, नक्शा अपने सुविधा एवं सोंच के अनुसार करेंगें।

नागेन्द्र प्रसाद
6/12/2017

Sunita Kumari
6/12/17

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

15. यह कि इस भूखण्ड विकास अनुबंध पर डेवलपर्स द्वारा भवन निर्माण के दौरान यदि किसी कारण जमीन संबंधि मामला न्यायालय में जाता है और उस मामला में यदि भवन निर्माणकर्ता (डिवलपर्स) उत्तरदायी नहीं हो तो मुकदमा का सारा खर्च जमीन मालिक द्वारा डेवलपर्स को अदा करना पड़ेगा तथा उसे आवश्यकतानुसार डेवलपर्स खर्च करेगें। इसपर जमीन मालिक को किसी प्रकार की आपत्ति न है और न कभी होगी। नल का पानी तथा बिजली की सुविधा डेवलपर को खुद प्राप्त करना होगा। इसमें जमीन मालिक को कोई न आपत्ति है और न होगी। बिजली बिल का भुगतान डेवलपर्स स्वयं करेगें।

15. यह कि भूखण्ड पी0एम0सी0 से नक्शा के लिए पटना मास्टर प्लान के अन्तर्गत जो भी Set Back में जमीन आयेगा, उसके आधार पर नक्शा पास होगा तथा उसी अनुसार भवन निर्माण का कार्य सम्पूर्ण किया जायेगा, जिसमें जमीन मालिक को किसी प्रकार की आपत्ति न है और न होगी।

16. यह कि फ्लैट निर्माण होने के पूर्व जमीन मालिक डेवलपर को भूखण्ड पर अपने हिस्सा के बिल्ड अप एरिया में से 50 प्रतिशत अंश को छोड़कर शेष 50 प्रतिशत अंश का कुल निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग एरिया को बेचने, लीज करने, मॉर्गेज करने एवं धन उपार्जन करने के लिए इसी डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में अधिकार एवं पावर ऑफ एटोरनी दे रहे हैं जो बाद में भी जमीन मालिक द्वारा पावर ऑफ एटौरनी खत्म नहीं किया जा सकता है।

17. यह कि बिल्ड अप एरिया में 50 प्रतिशत विकासक द्वारा लेख्यकारी को दिया गया है जो लेख्यकारी की जमीन जो विकासक के अंश में होगी उसका वह पूर्व और यथेष्ट मूल्य हैं लेख्यकारी विकासक के आग्रह पर भूमि के उस अंश पर विकासक या उनके नौमनी के पक्ष में यदि कभी भी विकासक कहेगें लेख्यकारी उनके पक्ष में केवाला कर देगें और करने के लिए सदा तैयार रहेगें। विकासक एक या एक से अधिक इस तरह लेख्यकारी से केवाला लिखा लेगें।

SHUBHAM R... CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director

18. यह कि ग्राउण्ड फ्लोर एवं थर्ड फ्लोर का पुरा शेयर लेख्यकारी (भू–स्वामी) का होगा तथा प्रथम .फ्लोर एवं द्वितीय फ्लोर. का पुरा शेयर लेख्यधारी (भू–विकासक) का होगा। यदि चतुर्थ फ्लोर बनता हैं, तो दोनो पक्ष का 50–50 प्रतिशत रहेगा।

19. यह कि भवन निर्माण पारित नक्शा एवं निर्माण विशिष्ठ के अनुरूप होगा। डेवलपर निर्मित भवन के लिए बिजली, जौनरेटर, इंटरकॉम, ट्रासफरमर, लिफ्ट, पर्सनल मिटर आदि की व्यवस्था प्रत्येक फ्लैट ऑनर तथा जमीन मालिक के सहयोग से करेगें।

20. यह कि लेख्यकारी ने विश्वास दिलाया है कि जमीन में किसी प्रकार के झगड़ा – झंझट, न्यायालय में मुकदमा से मुक्त तथा किसी प्रकार के कोई भी वित्त संस्थान के ऋण इत्यादि नहीं है, जमीन हर तरह से पाक एवं साफ – सुथरा है। अगर किसी प्रकार का कोई झगड़ा – झंझट भवन निर्माण के दौरान पाया गया या निकाला गया तथा कोई अड़चन हुई तो वैसी स्थिति या परिस्थिति में जमीन मालिक सारा अड़चन, झगड़ा या खुद पाक साफ करके डेवलपर के भवन निर्माण का कार्य शुरू करवा देगें। इसमें जमीन मालिक को किसी प्रकार की कोई आपत्ति न है और न कभी होगा।

21. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर्स के बीच यदि किसी प्रकार का झंझट शुरू होता है तो दोनों पक्ष न्यायालय में जाने के पूर्व अपनी – अपनी सहमति से दोनों पक्ष मिलकर आरविट्रेटर बहाल करेगें और दोनों आरविट्रेटर मिलकर तिसरा इम्पायर चुनेंगें तथा इसका सारा खर्च भी दोनों पक्ष द्वारा देय होगा तथा आरविट्रेटर का क्षेत्राधिकार पटना होगा।

22. यह कि डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने हिस्सा के विकसित भवन के फ्लैट एवं कार पार्किंग तथा अन्य शेष भूखण्ड पर सरकार द्वारा या अन्य कर अधिकारी द्वारा लगाये गये किसी भी प्रकार का कर अथवा शेष राशि अपने – अपने हिस्से का स्वयं जमीन मालिक एवं डेवलपर्स वहन करेगें इसमें किसी को किसी प्रकार की आपत्ति न है और न कभी होगी।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

23. यह कि जमीन मालिक जमीन का रसीद कटाकर डेवलपर्स को जल्द से जल्द सुपुर्द कर देगें तथा पी0एम0सी0 से नक्शा पास कराने में डेवलपर का पूर्ण रूप से सहयोग करेगें अगर नक्शा पास कराने के दरम्यान किसी प्रकार का कोई भी आपत्ति जमीन संबंधि होगा या किसी भी प्रकार का कोई भी नुक्स निकला तो वैसी स्थिति मं यह जमीन मालिक की जिम्मेवारी होगी कि सारा अड़चन ख़त्म कर दें।

24. यह कि डेवलपर एग्रीमेन्ट (भूखण्ड विकास अनुबंध) आज दिनांक 06/12/2017 ई0 को जमीन मालिक की रजामंदी तथा होश हवास में रहकर पढ़वाकर सोच समझकर अपने सलाहकारों से राय मशवरा लेकर बिना किसी दबाव के हस्ताक्षर बनाकर डेवलपर्स को सुपुर्द कर रहे हैं और डेवलपर्स उक्त निर्मित भवन एवं भुखण्ड में से कुल बिल्ड अप एरिया का 50 प्रतिशत अंश बने हुए इमारत एवं पार्किंग प्लेस जमीन मालिक को सुपुर्द करेगें। इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में हस्ताक्षर बनाने के बाद जमीन मालिक को किसी प्रकार की कोई न आपत्ति है और न होगी।

25. यह कि लेख्यधारी इस जमीन के अलावा अगल – बगल किसी दुसरे प्लौट का विकास करने हेतु डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट कराते हैं तो उस जमीन को एवं लेख्यकारी का जमीन को मिलाकर संयुक्त रूप से नक्शा पास कर भवन निर्माण कर सकते हैं तथा आने – जाने का रास्ता भी संयुक्त रहेगा। सभी जमीन मालिक का एरिया (हिस्सा) अपने-अपने जमीन के हिस्से पर ही होगा।

26. यह कि निर्मित भवन का खुला छत (Open Terrace) सभी फ्लैट (भवन) में रहने वाले व्यक्तियों का अधिकार समान्य होगा।

27. यह कि स्वीकृत नक्शे के अनुकूल भवन निर्माण होगा परन्तु नियमानुकूल वियलन कम्पाउडिंग एवं कंटोनेशन प्रावधान के अनुकूल डेभलपर्स करेगें इसमें लेख्यकारी को कोई आपत्ति नहीं है।

नाज़िया परवीन 6/12/2017

Sunita Kumari 6/12/17

SHUBHAM R... CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

28. यह कि स्वीकृत नक्शे के अलावे विकास कर्ता नगर निगम के कानून के अन्तर्गत वियलन करके कम्पाउडिंग फिस जमा करके स्वीकृति प्रदान कर सकते है।

29. यह कि वर्तमान में नक्शा भू-तल एवं चार मंजील (बिसमेन्ट+जी+3) स्वीकृति ली जायेगी। निर्माणाधीन अवधि में (बिसमेन्ट+जी+4) भवन की स्वीकृति नक्शा पुर्नीरक्षित करवाया जाता है तो वैसे हालत में एरिया में लेख्यकारी का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा स्वीकृति नक्शा का पुनीरिक्षण में लेख्यकारी का भी पूर्ण सहयोग होगा।

30. यह कि स्पेशीफिकेशन (Specification) के अनुसार भवन निर्माण होगा (Specification) के अलावे कार्य करवाने पर लेख्यकारी को अपने हिस्से का अतिरिक्त खर्च देय होगा।

31. यह कि नक्शे के अनुकूल निर्माण होगा उसमें किसी तरह का रद्दो वदल लेख्यकारी को अपने हिस्से के सम्पति में डेवलपर्स के सहमति से होगा रद्दो वदल में अतिरिक्त खर्च लेख्यकारी को देय होगा।

32. यह कि भवन निर्माण के अंतराल में लेख्यकारी एवं डेवलर्स के बीच सभी मुद्दो पर सहमति एवं सहयोग अनिवार्य है।

33. <u>अनुबंध हिस्सा :-</u>

विकसित भू-खण्ड एवं नव निर्मित भवन में से सुपर बिल्ड अप एरिया का 50 प्रतिशत लेख्यकारी का यानी जमीन मालिक एवं शेष सुपर बिल्ड अप 50 प्रतिशत एरिया लेख्यधारी यानि बिल्डर्स का होगा।

34. प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, केसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के लेख्यकारी जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

35. यह कि लेख्यकारी ने आज दिनांक - 6-12-2017 ई० को निम्नलिखित गवाह के समक्ष इस भूखण्ड विकास डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट डीड को निष्पादित किया तथा जिसपर गवाहों ने भी अपना - अपना हस्ताक्षर बनाया।

गवाह का हस्ताक्षर

(1) दिवाकर प्रसाद
नागेन्दर प्रसाद वर्मा
F-285 न्यू पालम
विहार फेज-2
गुड़गाँव-122017

(2) सुधाकर प्रसाद
नागेन्द्र प्र० वर्मा
F-287. फेज-2
न्यू पालम विहार, गुड़गाँव
122017

(3) मधुकर प्रसाद
नागेन्द्र प्रसाद वर्मा
F-288, फेज 2
न्यू पालम विहार
गुड़गाँव - 122017

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

नागेन्द्र प्र० वर्मा
6/12/2017

भू-विकासक का हस्ताक्षर

Sunita Kumari
6/12/17

[illegible]
6.12.2017

टंकक

प्रारूपकर्ता

संजय कुमार सिन्हा

नीरज प्रियदर्शी सोनी
पटना समाहरणालय,

संजय कुमार सिन्हा (वसीका नवीस)
ला0 नं0 - 129/02
निबंधन कार्यालय सदर पटना।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD
Sunita Kumari
Managing Director

जमीन मालिक के क्षेत्र संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाचागत विवरण।

परिशिष्ट फ्लैट में

(क) **ढ़ाचा :–**पी0एम0सी0/ सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृति भू–कम्प–रोधी आर0सी0सी0 फेम स्ट्रक्चार ढ़ाच्रा। Ratio - M15:(1:2:4)

(ख) **सिविल कार्य :–** प्रथम कोटी का ईट, सिमेन्ट (बिड़ला गोल्ड,ए0सी0सी0 प्रीज्म एवं अल्ट्राटेक) का प्रयोग होगा।

(ग) **फर्श :–**फ्लैट का सभी फर्श क्षेत्र मार्बल टाईल्स या विक्ट्रीफाईड टाईल्स का होगा।

(घ) **दरवाजा :–** पत्थर या लकड़ी का चौखट एंव पल्ला फ्लसडोर का होगा।

(ड़) **खिड़की :–** स्टील विन्डो या एल्यूमिनियम ग्लास

(च) **शौचालय :–** पैन एवं बेसिन नल एवं अन्य शेरा या पेरी वेयर एशियन या मार्क (आई0एस0आई0) ब्राण्ड का होगा। बाथरूम डोर फाईवर या एल्यूमिनियम तथा फर्श (एन0टी0 एसकाड टाईल्स) लगेगा ग्लेज टाईल्स 6 फीट की उँचाई तक सभी डाउन स्लैव वाटर प्रोफिंग के साथ होगा।

(छ) **रसोई घर :–** ग्रेनाईट प्लैटफार्म, स्टैनलेस स्टील सिंक, दिवाल पर वार्किंग प्लैटर्फाम के उपर 2 फीट उँचा तक ग्लेज्ड टाईल्स एवं डाउन स्लेप का वाटर प्रुफ के साथ होगा। गिजर पाईप लाईन (गर्म – ठंडा पानी की व्यवस्था)

(ज) **बिजली व्यवस्था :–** कन्डट पी0भी0सी0 पाईप कॉवर, तार, होल्डर, स्वीच, सिलींग रोज आदि हैवेल्स, एंकर कोना या ब्राण्डेड कम्पनी का लगेगा तार

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD

Managing Director

पी0भी0सी0 कोटेट एनक्र या ब्राण्डेंड कम्पनी का लगेगा।

(झ) **एक्ट्रनल फिनिशिंग** :–बाहरी दिवाल उजला सिमेन्ट एक कोट और वेदर कोट पेन्ट करना है।

(ट) **एक्सट्रा फैसलिटी** :–

1) गार्ड रूम एवं शौचालय की व्यवस्था होगी।

2) अपार्टमेन्ट के छत पर वाटर प्रुफींग करना है।

(ठ) **फायर सिस्टम** :–. फायर सिस्टम देना है।

(ड) **जेनरेटर** :– समुचित छमता बिजली हेतु ध्वनिरहित जेनरेटर आई0एस0आई मार्क/महिन्द्रा/आईसर एवं अन्य ब्राण्ड का होगा।

(ढ़) **अन्य एक्सपेन्सेज** :– लिफ्ट, इन्टरकॉम, प्रत्येक फ्लैट का जेनरेटर (300 W) का अलग निर्धारित रकम देय होगा।

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director

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.	489000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	509525/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Date: 06/12/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 06th December 2017 by Nagendra Prasad Verma S/O-Late Ram Lakhan Singh by profession Others. Status - Executant

नागेन्द्र प्र० वर्मा
6/12/2017
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/12/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Yadunandan Sinha' age '76' Sex 'M', 'S/O-Ram Lakhan Singh', resident of 'Beur, Phulwari, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/12/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 271 on pages on 329 -348, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-42 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 06/12/2017

Registering Officer
Patna

Token No. : 13408 Year : 2017 S.No. : 12885 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11586

SHUBHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sunita Kumari
Managing Director

T.N - 13408
Deed - 11586
S.N - 12885
Date - 6.12.17

SHUSHAM RAJ CONSTRUCTION PVT. LT

Sunita Kumari

Managing Director