Serial No. 1984 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 1839

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR50297259958076V
Certificate Issued Date	:	27-Jan-2023 05:10 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB0983309371023510V
Purchased by	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,07,080(Two Lakh Seven Thousand And Eighty only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	2,34,105 (Two Lakh Thirty Four Thousand One Hundred And Five only)

SCANNED BY

Serial No. 1984 Deed No. 1839

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

This document was presented for registration on **11/02/2023** by **Nageshwar Prasad**
A Stamp Duty of Rs. **207080**/- and other Fees of Rs. **27025**/- 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. **1839** in Book No. **1**, Volume No. **42** on pages from **391** to **406** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **7** / Year **2023**

11/2/2023

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 11/02/2023 Token No: 1990 /2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

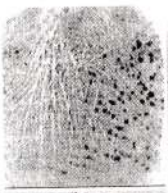
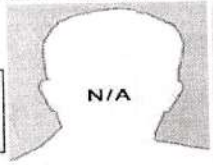
..... Do not write or type below this line .....

JD 0019025745

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 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.

District Registry Office,Patna

Token Number 1990 | Reg. Year 2023 | Serial Number 1984 | Deed Number 1839

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Munna Kumar Pandit (Director) Ms Ashiana Buildcon Pvt Ltd						
Sig.	Munna Kumar Pandit 11/2/23						
Presented By	Nageshwar Prasad						
Sig.	नागेश्वर प्रसाद 11/02/23						
Executant	Nageshwar Prasad						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Ranjan Kumar						
Sig.	Ranjan Kumar 11/02/23						

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
सत्यमेव जयते
पटना

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration in this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

for Ashiana Buildcon Pvt. Ltd
Director
11/02/23

विकास एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–11/02/2023. ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1.**भूस्वामी का नाम एवं पूरा पता :–**

श्री नागेश्वर प्रसाद (SRI NAGESHWAR PRASAD) उम्र–57 वर्ष, पिता का नाम स्व० राम सुशील राय उर्फ सुशील राय, निवासी मोहल्ला–आजाद पथ, नया टोला, सरिस्ताबाद, पोस्ट–जी. पी. ओ., थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800001, जाति–यादव, पेशा–कृषि, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN-EBEPP9702H. **Mobile No.-9122683249.**

11/02/23

19/07/23

जिला अवर निबंधक पटना

एवं

2. विकासकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :–

मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.), जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या–**U70102BR2011PTC017607,** जिसका निबंधित कार्यालय–साही इन्कलेभ, जे.डी. मिश्रा पथ, न्यू पाटलिपुत्रा कॉलोनी, थाना–पाटलीपुत्रा, जिला–पटना, पिन कोड–800013, राज्य–बिहार है। जिसके निर्देशक–**श्री मुन्ना कुमार पंडित,** उम्र–35 वर्ष, पिता का नाम श्री ललन कुमार पंडित, निवासी–शहीद आजाद नगर, दिघा घाट, जिला–पटना, पिन कोड–800001, राज्य–बिहार, पेशा–व्यवसाय, जाति–कुम्हार पंडित, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक/विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN-AAKCA3810B. **Mobile No.-9631656149.**

for Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Director

यह कि **मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.),** के निर्देशक **श्री मुन्ना कुमार पंडित,** ने भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्या–322 का अंश, रकवा–3 **कट्ठा 11 धुर यानी 4831.55 वर्गफीट यानी 11.09 डिसमील** है जो सहायक सड़क मौजा–**विशुनपुर पकड़ी (Phulwari M.V.R. Serial No.204, Zone-3, Year-2017),** सर्वे थाना वो प्रगना–फुलवारीशरीफ वो हाल थाना–बेऊर, सब निबंधन कार्यालय फुलवारी वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना, जिसका थाना नं०–31 **(इक्कतीस),** तौजी नं०–5342, खाता संख्या–105, वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं०–322 **का अंश,** जिसका भाग वर्तमान–77, पृष्ठ संख्या–51, भूमि का वार्षिक लगान मो०–5/–रुपया, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामी (प्रथम

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

पक्ष) को जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा था तथा सुख से जीवन बिताने हेतु निमित्त बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष का सदस्य भूस्वामी है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–**3 कट्ठा 11 धुर यानी 4831.55 वर्गफीट यानी 11.09 डिसमील** है, जो सहायक सड़क मौजा–**विशुनपुर पकड़ी, (Phulwari M.V.R. Serial No.204, Zone-3, Year-2017),** सर्वे थाना वो प्रगना–फुलवारीशरीफ वो हाल थाना–बेऊर, सब निबंधन कार्यालय फुलवारी वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–**31 (इक्कतीस),** तौजी नं0–**5342,** खाता संख्या–**105,** वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–**322 का अंश** है। जो पटना नगर निगम के सक्षम प्राधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत है। जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – हाल खरीदार सत्यजीत वर्मा
दक्षिण – हाल खरीदार सर्वे प्लॉट नं0–322 का अंश
पूरब – टाईल्स गोदाम
पश्चिम– नीज एवं प्लॉट नं0–322 का अंश

2. यह कि उपरोक्त वर्णित रकवा–**3 कट्ठा 11 धुर यानी 4831.55 वर्गफीट यानी 11.09 डिसमील** है, जो कि भूस्वामी की पैतृक वो खानदानी सम्पत्ति का अंश है। जो जमीन मालिक के पट्टिदारों से आपसी खाँनगी बँटवारा टाईटील पाटिशन सुट नं0–72/16 वर्ष 1960/1963 के द्वारा बँटकर मिला है। जिसमें अपने अपने मिले हिस्से पर जमीन मालिक एवं इनके फरीकैन काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आ रहे हैं। तब से लेकर आज तक उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जमीन मालीक के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Director

जिला अवर निबंधक पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया 11/2023
ग्राम सिपिक 11/2123

चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधी विवाद किसी दूसरे के साथ उदित नहीं है तथा मालगुजारी का भुगतान भाग वर्तमान–77, पृष्ठ संख्या–51 से अपने नाम से करते चले आ रहे है। कम्प्युटरीकृत जमाबंदी सं0–21214020022139 4 है।

यह कि भविष्य में किसी प्रकार का कोई स्वत्व संबंधी या दखल कब्जा संबंधी भूमि विवाद यदि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति/जमीन पर होता है तो उसके निपटारे की पूरी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी।

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग भूस्वामी शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे हैं और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नहीं है। यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष भूस्वामी लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व–अधिकार के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में हैं एवं अपने परिवार में बहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

3. यह कि भूखण्ड भूस्वामी की आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच–समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
11/04/19

जिला अवर निबंधक पटना

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से **41.00** प्रतिशत **(एकतालीस प्रतिशत)** हिस्सा (फ्लैट एवं पार्किंग) जमीन मालीक का होगा जो विकासकर्त्ता भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा **59.00** प्रतिशत **(उनसठ प्रतिशत)** विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

5. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय एवं शर्तो के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य एवं विकास में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेगें।

6. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर पटना नगर निगम (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने-अपने हिस्से के फ्लैट-पार्किंग एरिया का बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. यह कि भूस्वामी ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) का निर्माण जमीन मालीक अपनी देख-रेख में करायेंगे तथा इसका पूरा खर्च विकासकर्त्ता वहन करेंगे।

9. सम्मिलित एरिया का जो फ्लैट बचेगा, उसे बाजार दर पर उक्त फ्लैट को प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष जो चाहे एक-दूसरे को नगद भुगतान कर ले सकते है। यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से के कुल क्षेत्र का समानुपातिक क्षेत्र का फ्लैट इमारत के एक ही तल पर देने हेतु बुकिंग प्लान का नक्शा तैयार होने

for Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
11/04/25

जिला अवर निबंधक पटना

के उपरान्त आपसी विर्मशानुसार फ्लैट का निर्धारण करने पर द्वितीय पक्ष सहमत है।

10. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया की उपरोक्त इमारत निबंधित विकास एकरारनामा की तिथि से **48** माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें इसके अतिरिक्त **6** महीने का समय अतिरिक्त **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता पहले भूखण्ड भूस्वामी के हिस्से का पहले निर्माण कर एवं सभी सुविधायें के साथ विकसित कर तय अवधि के अन्दर सौंप देगें। शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण में अगर निर्धारित समय से देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा। किंतु आवश्यक सुविधाएँ यथा जलापूर्ति, बिजली आपूर्ति, सेनिटेशन, लिफ्ट, सीढ़ी, पार्किंग, का विकास तय मापदंड के अनुसार करके देना होगा।

12. यह कि भवन सामग्री जैसे–ईट, बालू, गिट्टी, छड़ एवं सिमेंट विकासकर्त्ता द्वारा अपने हिस्से एवं भूस्वामी के हिस्से में एक जैसा उपयोग उत्तम गुणवता का हीं करेंगे, साथ हीं सुपर बिल्ट–अप एरिया एवं बिल्ट–अप एरिया का प्रतिशत अंतर भी स्पष्ट करेंगे।

13. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

जिला अवर निबंधक पटना

का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। बुकिंग कार्य सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधक नहीं रखेगें।

15. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता अपने खर्च पर कानूनी सहायता प्राप्त करेगें खर्च का देनदार प्रथम पक्ष नहीं होगा, विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि, जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा। यह कि उक्त परिसर में किसी कार्य के चलते देय नुकसान, मजदूर कानून क्षतिपूर्ति, अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने या खर्च के लिए प्रथम पक्ष जवाब देह नही होगा। जमीन से संबंधित किसी भी विवाद के निपटारे की जबावदेही जमीन मालिक की होगी।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

16. यह कि सभी निर्माण संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, वास्तुकार, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। जिसपर आने वाला खर्च विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

17. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि देकर उक्त अभिलेखें को निष्पादन करेंगे।

18. यह कि भूस्वामी के द्वारा सही मूल कागजातों का अपने ~~दखल~~ कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलॉपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन आवश्यक

निबंधक अवर निबंधक का कार्यालय पटना

सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

19. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है।

20. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालीक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण में लगने वाले सरकारी खर्च जैसे–कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस, जी.एस.टी. इत्यादि का खर्च उनके अपने –अपने क्रेताओं के द्वारा किया जाएगा।

21. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भुखण्ड भूस्वामी से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधति भूखण्ड भूस्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालीक भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

22. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, दो टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
11/01/19

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

23. यह कि किसी तरह का विवाद मतभेद इस डेवलॉपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1996 तथा संशेधित नियम के तहत किया जायेगा।

24. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देख–रेख करेंगे।

25. भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने **41 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) **59 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग पर काबिज रहेंगे। उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

26. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता/प्रबर्सक तथा भूस्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

27. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जो कि विकासकर्ता द्वारा भूसवामी को 41 प्रतिशत अंश के रूप में दिया जायेगा। भूस्वामी अपने हिस्से के फ्लैट का जी.एस.टी, वैट, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी देनदारी अपने-अपने हिस्से का प्रथम एवं द्वितीय पक्ष स्वयं वहन करेंगे। अगर किसी कारणवश जमीन मालिक के अपने हिस्से का जी.एस.टी, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी

जिला अवर निबंधक

तरह का कोई भी देनदारी, का भुगतान नहीं करते हैं तो सरकारी नियम के अनुसार विकासकर्ता को भुगतान करना पड़ता है। वैसी परिस्थिति में जमीन मालिक के हिस्से से उस राशि के समतुल्य फ्लैट जमीन मालिक विकासकर्ता को देंगें या समतुल्य रकम, जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता को देना होगा।

28. यह कि प्राकृतिक आपदा, हड़ताल, सरकारी/न्यायालय के आदेश जो डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर हो तथा जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो उस अवधि को छोड़कर भवन निर्माण के कार्य अवधि की गणना कि जायेगी।

29. यह कि भुस्वामी एवं डेवलपर के बीच यह भी तय हुआ कि उपरोक्त भूखण्ड का नन–रिफन्डेबुल रकम मो0 1,01,000/–(एक लाख एक हजार रूपया) मात्र जमीन मालिक को दिया जा रहा है।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

GOVERNMENT VALUATION

(i) Total land measuring 3 Kathas 11 Dhoors (apporx) i.e. 4831.55 Sq.ft. approx. 11.09 Decimals, Situated at Residential Branch Road of Mauza–Bishunpur Pakriv (Phulwari M.V.R. Serial No.-204, Zone-3, Year-2017).
@ Rs.9,20,000/-Per Decimal i.e. Rs.1,02,03,000/-

(ii) Nun-Refundable Amount Rs. 1,01,000/-

Rs.1,03,04,000/-

(Rupees One Crore Three Lakhs Four Thousand only).

परिशिष्ट "क"

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क : 1 नं. ईंट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4. छत : आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5. फ्लोर : विट्रीफाईड फ्लोर
6. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7. दरवाजा : Entrance door with Godrej locking on

जिला अवर निबंधक पटना

main enterance door of decorative teak veneer flush door with brass fitting & all other flush door with alluminium fittings.

8. चौखट : Solid wook chaukhat

9. खिड़की : Alluminium Window with iron gril with paint.

10. किचेन : Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.

11. बाथरूम : Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make/Esco make.

12. विद्युत वायरिंग : Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).

13. टी.वी. प्वाईंट : सभी फ्लैट में दो प्वाईंट।

14. टेलीफोन प्वाइंट : सभी फ्लैट में एक प्वाईंट।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईन्ट।

17. ए.सी. प्वाईन्ट : 2 मास्टर बेडरूम में।

18. जेनेरेटर, लिफ्ट : बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट साहील/ऑस्कर

19. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2" x 5" का – एक पीस। (सामूहिक)

20. अंदर बाहर पेन्टिग : All internal wall and ceiling provided with al putty and external surface weather coat paint.

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

पटना नगर निगम का कार्यालय
पटना

उपरोक्त वर्णित शर्तो पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक 11.02.2023 को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1.

Ranjan Kumar
S/o Nageshwar Prasad
Saristabad Azad
Path, Bardari bagh
Patna
Ranjan Kumar
11/02/23

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd
Director

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

2. Dhamendra Kr. Karn
Chitrakut nagar
Road No. 3
Pakiyapar, Danapur
Patna-800012
11.02.2023

This deed is drafted by me according to the directions of the Land Owner and the Builder, and on basis of the available papers and documents –

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
License No.-5167/1995.

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

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. 207080/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 234105/-**

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	**21000**	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	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
	B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
									TOTAL-	**26025**

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

LLR + Proc Fee		**Service Charge**
LLR	**0**	
Proc.Fee	**0**	**1000**
Total	**0**	

Registering Officer
Patna

Date: 11/02/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 11th February 2023 by Nageshwar Prasad Late Ram Sushil Ray Alias Sushil Ray by profession Others. Status - Executant

11/02/23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/02/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjan Kumar' age '29' Sex 'M', 'Nageshwar Prasad', resident of 'House No. 15, Azadpath, Saristabad, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 11/02/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 42 on pages on 391 -406, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-7 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 11/02/2023

Token No. : 1990 Year : 2023 S.No. : 1984 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1839

2/11/202



बिहार BIHAR
पटना कोषागार
07 OCT 2022

AP 628719

क्रमांक 9438 दिनांक 9/10/22 रकम 1000 कार ब० 1

क्रेता का नाम एवं पता नाडेश्वर प्रसाद सरिसाबाद पावा

विक्रेता

लं० सं०-1731, पटना

पारिवारिक बंटवारा पत्र

(1) नाम लेख्यकारीगणः–

क. रामसागर राय य

ख. गंगा प्रसाद यादव

ग. गंगा प्रसाद सिंह

सभी के पिता–स्व० ब्रह्मदेव राय

..... प्रथम पक्ष।

(2) क. राम बाबू राय

ख. श्याम बाबू राय

ग. कंशी राय

सभी के पिता–स्व० लक्ष्मी राय।

..... द्वितीय पक्ष।



बिहार BIHAR

AK 685798

क्रम संख्या 943 b दिनांक 9/10/20 1000 - संख्या 1

क्रेता का नाम एवं पता नागेश्वर प्रसाद सरिस्ताबाद पटना

रामेश्वर प्र० ला० नं०-02/86
कलेक्ट्रियट. पटना

पटना 10 OCT 2020 पटना

(3) क. नागेश्वर प्रसाद

ख. कामेश्वर प्रसाद सिंह

सभी के पिता-स्व० सुशील राय।

..... तृतीय पक्ष।

(4) क. दिनेश राय

ख. नरेश राय

सभी के पिता स्व० छोटेलाल राय, सभी निवासी मुहल्ला-गर्दनीबाग, आजाद पथ, सरिस्तावाद, पटना-800001 के निवासी हैं।

..... चतुर्थ पक्ष।

(2) नाम लेख्यधारी–

आपस में वहक एकदिगर पक्ष।

(3) लेख्य प्रकारः–

यादास्त बंटवारा आपस में।

(4) मूल्यांकनः–

X X X X

(5) विवरण शैय सम्पूर्ण बंटवारा सम्पतिः–

हमगी वो तमामी कुल मिनजुमला मवाजी 01 एकड़ 42 डीसमिल एवं 01 एकड़ एँराजी हकियत कास्त रैयती कायमी वसीगे नगदी लायक सकना आवासीय परती भूमि अवस्थित बाके मौजा विशुनपुर पकड़ी, थाना नं0–31, जिसका तौजी नं0–5343, खाता नं0–111, सर्वे प्लॉट नं0–332 एवं 322 वजर्मीदारी बिहार सरकार द्वारा सर्किल ऑफिस फुलवारीशरीफ जिसका लगान मो0–10/– रु0 अलावा शेष जमाबंदी नं0–14/1 भाग वर्तमान–17, पृ0सं0–5746 से देय है। अन्य विवरण व दिशांत निम्न प्रकार हैः–

चौहद्दी

प्लॉट नं0–322

उत्तर–आहर

दक्षिण– नीज, प्लॉट नं0–331

पूरब– रामदेवन सिंह

पश्चिम– प्लॉट नं0–337

प्लॉट नं0–332

उत्तर–रामलखन महतो

दक्षिण– रास्ता

पूरब– पार्ट प्लॉट का अंश

पश्चिम– रामदेवन सिंह

अनुसूची-'क' में वर्णित जायदाद प्रथम पक्ष के रामसागर राय, गंगा प्रसाद यादव एवं ओम लाल राय पुत्र स्व० गंगा प्रसाद सिंह को द्वितीय पक्ष, तृतीय पक्ष एवं चतुर्थ पक्ष से पारिवारिक बंटवारा के द्वारा बंटकर खास हक व हिस्सा मिला। हमको को तमाम मकानी 37.53 डी० एराजी प्लॉट सं०-332 एवं 25 डी० एराजी, प्लॉट सं०-322, एराजी हकियत कास्त शैयती कायमी बसीगे बगदी लायक सकना आवासीय परती भूमि अवस्थित वाके मौजा-विशुनपुर पकड़ी, सर्वे थाना-फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारीशरीफ व सदर रजिस्ट्री ऑफिस व जिला पटना जिसका तौजी नं०-5343, खाता नं०-111, सर्वे प्लॉट नं०-332 एवं 322 वजमींदारी बिहार सरकार द्वारा सर्किल ऑफिस फुलवारीशरीफ जिसका लगान मो०-10/- रु० अलावा शेष जमाबंदी नं०-14/1 भाग वर्तमान-17, पृ०सं०-5746 से देय है। अन्य विवरण व दिशांत निम्न प्रकार है:-

चौहद्दी

प्लॉट नं०-322

उत्तर- आहर

दक्षिण- कामेश्वर सिंह, नागेश्वर प्रसाद

पूरब- रामदेवन सिंह

पश्चिम- प्लॉट नं०-337

प्लॉट नं०-332

उत्तर- रामलखन महतो

दक्षिण- रास्ता

पूरब- कंशी राय, राम बाबू राय, श्याम बाबू राय

पश्चिम- कामेश्वर सिंह, नागेश्वर सिंह

कंडिका–'ख' में वर्णित सम्पति द्वितीय पक्ष के रामबाबू राय, श्याम बाबू राय एवं कंशी लाल राय को प्रथम पक्ष तृतीय पक्ष एवं चतुर्थ पक्ष से पारिवारिक बंटवारा के द्वारा बटकर खास हक व हिस्सा मिला। हमगी वो तमामी मवाजी 37.53 डी0 एराजी प्लॉट सं0–332 एवं 25 डी0 एराजी, प्लॉट सं0–322, एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी वसीगे नगदी लायक सकना आवासीय परती भूमि अवस्थित बाके मौजा–विशुनपुर पकड़ी, सर्वे थाना–फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना–बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारीशरीफ व सदर रजिस्ट्री ऑफिस व जिला पटना जिसका तौजी नं0–5343, खाता नं0–111, सर्वे प्लॉट नं0–332 एवं 322 वजमींदारी बिहार सरकार द्वारा सर्किल ऑफिस फुलवारीशरीफ जिसका लगान मो0–10/– रु0 अलावा शेष जमाबंदी नं0–14/1 भाग वर्तमान–17, पृ0सं0–5746 से देय है। अन्य विवरण व दिशांत निम्न प्रकार है:–

चौहद्दी

प्लॉट नं0–322

उत्तर– नरेश राय, दिनेश राय

दक्षिण– नीज प्लॉट–331

पूरब– रामदेवन सिंह

पश्चिम– प्लॉट नं0–337

प्लॉट नं0–332

उत्तर– रामलखन महतो

दक्षिण– रास्ता

पूरब– दिनेश राय, नरेश राय

पश्चिम– रामसागर राय, गंगासागर राय

कंडिका–'ग' में वर्णित सम्पति तृतीय पक्ष के नागेश्वर प्रसाद को प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष, चतुर्थ पक्ष एवं तृतीय पक्ष के कामेश्वर प्रसाद सिंह से पारिवारिक बंटवारा द्वारा बंटकर खास हक व हिस्सा मिला। हमगी वो तमामी मवाजी 18.765 डी0 एराजी प्लॉट सं0–332 एवं 12.50 डी0 एराजी, प्लॉट सं0–322, एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी वसीगे नगदी लायक सकना आवासीय परती भूमि अवस्थित बाके मौजा–विशुनपुर पकड़ी, सर्वे थाना–फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना–बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारीशरीफ व सदर रजिस्ट्री ऑफिस व जिला पटना जिसका तौजी नं0–5343, खाता नं0–111, सर्वे प्लॉट नं0–332 एवं 322 वजमींदारी बिहार सरकार द्वारा सर्किल ऑफिस फुलवारीशरीफ जिसका लगान मो0–10/– रु0 अलावा शेष जमाबंदी नं0–14/1 भाग वर्तमान–17, पृ0सं0–5746 से देय है। अन्य विवरण व दिशांत निम्न प्रकार है:–

चौहद्दी

प्लॉट नं0–322

उत्तर– रामसागर राय, गंगासागर राय
दक्षिण– नरेश राय, दिनेश राय
पूरब– रामदेवन सिंह
पश्चिम– प्लॉट नं0–337

प्लॉट नं0–332

उत्तर– रामलखन महतो
दक्षिण– कामेश्वर सिंह
पूरब– रामसागर राय, गंगासागर राय
पश्चिम– रामदेवन सिंह

कंडिका–'घ' में वर्णित सम्पति तृतीय पक्ष के कामेश्वर प्रसाद सिंह को प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष, चतुर्थ पक्ष एवं तृतीय पक्ष के नागेश्वर प्रसाद से पारिवारिक बंटवारा के द्वारा बटकर खास हक व हिस्सा मिला। हमगी वो तमामी मवाजी 37.53 डी0 एराजी प्लॉट सं0–332 एवं 12.50 डी0 एराजी, प्लॉट सं0–322, एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी वसीगे नगदी लायक सकना आवासीय परती भूमि अवस्थित बाके मौजा–विशुनपुर पकड़ी, सर्वे थाना– फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना–बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारीशरीफ वं सदर रजिस्ट्री ऑफिस व जिला पटना जिसका तौजी नं0–5343, खाता नं0–111, सर्वे प्लॉट नं0–332 एवं 322 वजमींदारी बिहार सरकार द्वारा सर्किल ऑफिस फुलवारीशरीफ जिसका लगान मो0–10/– रु0 अलावा शेष जमाबंदी नं0–14/1 भाग वर्तमान–17, पृ0सं0–5746 से देय है। अन्य विवरण व दिशांत निम्न प्रकार है:–

चौहद्दी

प्लॉट नं0–322

उत्तर– रामसागर राय, गंगासागर राय

दक्षिण– नरेश राय, दिनेश राय

पूरब– रामदेवन सिंह

पश्चिम– कामेश्वर सिंह

प्लॉट नं0–332

उत्तर– रामलखन महतो

दक्षिण– रास्ता

पूरब– रामसागर राय, गंगासागर राय

पश्चिम– रामदेवन सिंह

कोडेक्स-'ड' में वर्णित सम्पति चतुर्थ पक्ष के दिनेश राय एवं नरेश राय को प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष, तृतीय पक्ष से पारिवारिक बंटवारा द्वारा बंटकर खास हक व हिस्सा मिला। हमगी वो तमामी मवाजी 37.53 डी0 एराजी प्लॉट सं0-332 एवं 25 डी0 एराजी, प्लॉट सं0-322, एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी वसीगे नगदी लायक सकना आवासीय परती भूमि अवस्थित बाके मौजा-विशुनपुर पकड़ी, सर्वे थाना-फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारीशरीफ व सदर रजिस्ट्री ऑफिस व जिला पटना जिसका तौजी नं0-5343, खाता नं0-111, सर्वे प्लॉट नं0-332 एवं 322 वजमींदारी बिहार सरकार द्वारा सर्किल ऑफिस फुलवारीशरीफ जिसका लगान मो0-10/- रु0 अलावा शेष जमाबंदी नं0-14/1 भाग वर्तमान-17, पृ0सं0-5746 से देय है। अन्य विवरण व दिशांत निम्न प्रकार है:-

चौहद्दी

प्लॉट नं0-322

उत्तर- कामेश्वर सिंह, नागेश्वर प्रसाद
दक्षिण- रामबाबू राय, श्याम बाबू राय
पूरब- रामदेवन सिंह
पश्चिम- प्लॉट नं0-337

प्लॉट नं0-332

उत्तर- रामलखन महतो
दक्षिण- रास्ता
पूरब- रामबाबू राय, श्याम बाबू राय
पश्चिम- रामसागर राय, गंगासागर राय

यह कि ज्यादाद अंकित खाना संख्या–05 में वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष, तृतीय पक्ष एवं चतुर्थ पक्ष के पूर्वजों को वसीका सं0–8819, दिनांक–27.08.1949 से प्राप्त है।

यह कि लेख्यकारीगण को उपरोक्त सम्पति इजमाईलन रखने में काफी दिक्कतों एवं परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है तथा इनलोगों का रहना–सहना, खाना–पीना अलग–अलग होता चला आ रहा है। परन्तु उपरोक्त खाना नं0–05 की वर्णित सम्पति इन चारों पक्ष के बीच सम्मिलित चला आ रहा है। इसलिए उपर्युक्त खाना नं0–05 की सम्पति को चारों में आपस में विचार कर वर्णित सम्पति को बंटवारा कर लें, ताकि भविष्य में किसी प्रकार का एक दूसरे के पक्ष में कोई विवाद न हो। इसलिए लेख्यकारीगण ने आम सहमति से इसे आपस में पारिवारिक व्यवस्था पत्र के अनुसार बांट लेना एवं विभाजित कर लेना उचित एवं मुनासिब समझा। पारिवारिक बंटवारा पत्र के अनुसार चारों पक्षों को विभाजित होकर मिला व करार पाया, जिस पर लेख्यकारीगण अपने–अपने कंडिका के हिसाब से काबिज व दाखिल हुए।

यह कि पारिवारिक बंटवारा पत्र की सम्पति पूर्ण रुप से आपसी सौहार्द एवं विचार–विमर्श एवं पाँच पंचों की आम राय से विभाजित हुआ है व इसका प्रारुप तैयार हुआ है। इसलिए इससे कम या ज्यादा गलत या नाजायज का दावा एक दूसरे पक्ष के उपर नहीं करेंगे। अगर कोई भी पक्ष या उनके उत्तराधिकारी किसी दूसरे पक्ष के उपर किसी प्रकार का दावा या वाद–विवाद करते हैं तो वह सब वमुकबले वसीका पारिवारिक बंटवारा पत्र के गलत एवं नाजायज होगा।

यह कि चारों पक्ष अपने–अपने कंडिका में वर्णित सम्पति पर काबिज–दाखिल मालिक मुस्तकिल होकर शांतिपूर्वक

निवास करें व नाम अपना जहाँ-जहाँ उचित एवं मुनासिब समझें वहाँ अपना नाम सरकारी व सरिस्ते जमींदारी एवं पटना नगर निगम दर्ज करा लेवेंगे।

यह कि जो-जो हक व अधिकार अब तक उपरोक्त विभाजन सम्पति में चारों पक्षों को संयुक्त रुप से हासिल व प्राप्त हुआ था, वह सब अब इस पारिवारिक बंटवारा पत्र के दुबारा विभाजित होकर एवं अलग होकर अलग-अलग हासिल व प्राप्त उन्हें या उनके उत्तराधिकारियों को हुआ और होता रहेगा। अब किसी भी पक्ष या उनके उत्तराधिकारी को दूसरे पक्ष के हक हिस्से से कोई वास्ता व सरोकार न रहेगा न रहा व न रखेंगे।

इसलिए सभी पक्ष अपने-अपने मानसिक तथा शारीरिक स्वस्थ अवस्था में अपनी-अपनी स्वेच्छा एवं स्वतंत्रता से बिना किसी व्यक्ति के जब्र दवाब व बहकाव के अपनी-अपनी हानि-लाभ व नफा-नुकसान हो सोंच-समझ और विचार कर तथा अपने-अपने सगे-संबंधी एवं कानूनी सलाहकारों से राय-परामर्श कर इस पारिवारिक बंटवारा पत्र को कबूल व मंजूर किये व अपना-अपना हस्ताक्षर वसीका बंटवारा पर बना दिया।

तहरीर तारीख

गवाह

लेख्यकारीगण का हस्ताक्षर

प्रथम पक्ष

द्वितीय पक्ष

तृतीय पक्ष

चतुर्थ पक्ष

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Serial No. 12199 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 1174

Serial No. 12199

Deed No. 11742

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

This document was presented for registration on **13/09/2021** by **Roji Chourasiya**
A stamp duty of Rs. **183200**/- and other fees of Rs. **26025**/- 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. **11742** in Book No. **1**, Volume No. **294** on pages from **543** to **559** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **43** / Year **2021**

13/9/2021

Date: 13/09/2021 Token No: 12498 /2021

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SCANNED BY

विकास एकरारनामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 10-09-2021 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. **भूस्वामिणी का नाम एवं पूरा पता :-**

श्रीमती रोजी चौरसिया उम्र- 54 वर्ष लगभग, पति का नाम सुंदर प्रसाद चौरसिया, निवासी- फ्लैट नं0- 401, संतोष टावर, रंजन पथ, खूबसूरत वाटीका, बेली रोड, पोस्ट- दानापुर, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, पिन कोड- 801503, राज्य- बिहार, पेशा-गृहिणी जाति-बरई, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसमें प्रथम पक्षगण कहा गया है।

PAN-ADEPC5953H **Mobile No.- 9430003994.**

10.9.21

सरसरी पंजी में 8/19/04 श्रेणी दर्ज है।

11/9/21

District Registry Office,Patna

Token Number 12498 | Reg. Year 2021 | Serial Number 12199 | Deed Number 11742

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bina Munka (Dir.)						
Sig.	Bina Munka 13.9.21						
Presented By	Roji Chourasiya						
Sig.	Roji — 13.9.21						
Executant	Roji Chourasiya	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Prem Kumar Singh						
Sig.	13.9.21						

Roji
13.9.21

एवं

1. विकासकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :-

मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.), जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या-**U70102BR2011PTC017607**, जिसका निबंधित कार्यालय-साही इन्कलेभ, जे.डी. मिश्रा पथ, न्यू पाटलिपुत्रा कॉलोनी, थाना-पाटलीपुत्रा, जिला-पटना, पिनकोड-800013, राज्य-बिहार है। जिसके निर्देशक **श्रीमती वीणा मुनका,** उम्र-65 वर्ष लगेभग पति का नाम श्री संजीव मुनका, निवासी-फ्लैट नं०-1डी, दुर्गा विहार अपार्टमेन्ट, एस.पी. वर्मा रोड, जिला- पटना, पिन कोड-800001, राज्य- बिहार, पेशा-व्यवसाय जाति-वैश्य, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक/ विकासकर्त्ता/ उन्नयनकर्त्ता/ भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN.-AAKCA3810B. **Mobile No.- 9608946116.**

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

यह कि **मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.)**, के निर्देशक **श्रीमती वीणा मुनका,** उम्र-65 वर्ष लगभग पति का नाम श्री संजीव मुनका, निवासी-फ्लैट नं०-1डी, दुर्गा विहार अपार्टमेन्ट, एस.पी. वर्मा रोड, जिला- पटना, पिन कोड-800001, राज्य- बिहार, ने भूखण्ड स्वामिणी के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्याः 322 का अंश, रकवा-02 कट्ठा 13 धुर यानि 3606.65 वर्गफीट जो 8.28 डिसमील के समतुल्य है जो मुख्य सड़क मौजा-**विशुनपुर पकड़ी,** सर्वे थाना वो प्रगना- फुलवारीशरीफ वो हाल थाना-बेऊर, सब रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला-पटना, जिसका थाना नं०-31 **(इक्कतीस),** तौजी नं०-5342 **(पाँच हजार तीन सौ बेयालीस),** खाता संख्या-105 **(एक सौ पाँच),** वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं०-322 **(तीन सौ बाईस)** का अंश, जिसका भाग वर्त्तमान-

10.9.21

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

58, पृष्ठ संख्या-2089, जमाबंदी नं0-2089, भूमि का वार्षिक लगान मो0-10 रुपया, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामिणी (प्रथम पक्ष) को जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा थी तथा सुख से जीवन बिताने हेतु निमित्त बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष का सदस्य भूस्वामिणी है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा-02 **कट्ठा 13 धुर** यानि **3606.65 वर्गफीट** जो 8.28 डिसमील के समतुल्य है, जो मुख्य सड़क मौजा-**विशुनपुर पकड़ी, (Phulwari M.V.R. Serial No.204, Zone-3, Year-2017),** सर्वे थाना वो प्रगना-फुलवारीशरीफ वो हाल थाना-बेऊर, सब रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला-पटना, जिसका थाना नं0-31 **(इक्कतीस),** तौजी नं0-5342 **(पाँच हजार तीन सौ बेयालीस),** खाता संख्या-105 (एक सौ पाँच), वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-322 **(तीन सौ बाईस) का अंश** में स्थित है। जो पटना नगर निगम के सक्षम प्राधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत है। जिसे उपरोक्त भूस्वामिणी द्वारा भू-विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है:-

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर - सहायक सड़क
दक्षिण - राम नहल राय सर्वे प्लौट नं0-322 का अंश
पुरब - सर्वे प्लौट नं0-322 का अंश (रामदेवन सिंह)
पश्चिम - गंगा सागर सिंह हाल खरीदार स्वास्तिक श्री डेवलपर प्रा0 लि0

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

10.9.21

2. यह कि उपरोक्त वर्णित रकवा–**02 कट्ठा 13 धुर यानि 3606.65 वर्गफीट** जो **8.28 डिसमील** के समतुल्य है, जो कि भूस्वामी की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे भूस्वामिणी ने निबंधित बिक्रय विलेख द्वारा श्री राम सागर राय पिता का नाम स्व0 ब्रह्मदेव राय, निवासी मोहल्ला– यारपुर नया टोला, पोस्ट एवं थाना–गर्दनीबाग, जिला– पटना, पिन कोड– 800001, राज्य– बिहार से दिनांक–21.10.2000 को क्रय किया है जिसका निबंधन जिला/अवर निबंधन कार्यालय पटना/ फुलवारी में बुक नं0–1, जिल्द नं0–316, पेज नं0– 151 से 176 वसीका नं0– 8671, सिरियल नं0– 9471 के माध्यम से दिनांक– 25.10.2000ई0 को हुआ है तब से लेकर आज तक उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जमीन मालकिन के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधी विवाद किसी दूसरे के साथ उदित नहीं है तथा मालगुजारी का भुगतान भाग वर्त्तमान–58, पृष्ठ संख्या–2089, जमाबंदी नं0–2089 से साम्मिलात रूप से करते चले आ रहे है।

यह कि भविष्य में किसी प्रकार का कोई स्वत्व संबंधी या दखल कब्जा संबंधी भूमि विवाद यदि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति/जमीन पर होता है तो उसके निपटारे की पूरी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी।

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग भूस्वामिणी शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे हैं और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नहीं है। यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष भूस्वामिणी लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व–अधिकार के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में हैं एवं अपने परिवार में वहीं नियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
12.9.21

10.9.21

पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

3. यह कि भूखण्ड भूस्वामिणी आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से **41.00** प्रतिशत **(इक्तालीस प्रतिशत)** हिस्सा (फ्लैट एवं पार्किंग) जमीन मालकिन का होगा जो विकासकर्त्ता भूखण्ड भूस्वामिणी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा **59.00** प्रतिशत **(उनसठ प्रतिशत)** विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

5. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय एवं शर्तो के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य एवं विकास में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेगें।

6. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर पटना नगर निगम (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

10.9.21

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने-अपने हिस्से के फ्लैट-पार्किंग एरिया का बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. भूखण्ड भूस्वामिणी हिस्से का दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देगें। मालगुजारी रसीद एवं दाखिल खारिज भूस्वामिणी द्वारा दिए जाने के बाद ही विकासकर्त्ता नक्शा स्वीकृति का कार्य आरम्भ करेंगे।

9. यह कि भूस्वामिणी ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) का निर्माण जमीन मालकिन अपनी देख-रेख में करायेंगे तथा इसका पूरा खर्च विकासकर्त्ता वहन करेंगे।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

10. सम्मिलित एरिया का जो फ्लैट बचेगा, उसे बाजार दर पर उक्त फ्लैट को प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष जो चाहे एक-दूसरे को नगद भुगतान कर ले सकते है। या किसी तीसरे को बेचकर आपस में रूपया बाँट लेगें। यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से के कुल क्षेत्र का समानुपातिक क्षेत्र का फ्लैट इमारत के एक ही तल पर देने हेतु बुकिंग प्लान का नक्शा तैयार होने के उपरान्त आपसी विर्मशानुसार फ्लैट का निर्धारण करने पर द्वितीय पक्ष सहर्मत है।

11. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया की उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति एवं रेरा से अनुमति मिलने की तिथि से 36 माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें इसके अतिरिक्त 6 महीने का समय अतिरिक्त ग्रेस पीरियड के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा।

10.9.21

12. यह कि विकासकर्त्ता पहले भूखण्ड भूस्वामिणी के हिस्से का पहले निर्माण कर एवं सभी सुविधायें के साथ विकसित कर तय अवधि के अन्दर सौंप देगें। शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण में अगर निर्धारित समय से देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा। किंतु आवश्यक सुविधाएँ यथा जलापूर्ति, बिजली आपूर्ति, सेनिटेशन, लिफ्ट, पार्किंग, का विकास तय मापदंड के अनुसार करके देना होगा।

13. यह कि भवन सामग्री जैसे-ईट, बालू, गिट्टी, छड़ एवं सिमेंट विकासकर्त्ता द्वारा अपने हिस्से एवं भूस्वामिणी के हिस्से में एक जैसा उपयोग उत्तम गुणवता का हीं करेंगे इसमें भूस्वामिणी को भी उपयोग में लाये जा रहे समाग्री का ब्राण्ड की जानकारी देंगे, साथ हीं सुपर बिल्ट-अप एरिया एवं बिल्ट-अप एरिया का प्रतिशत अंतर भी स्पष्ट करेंगे।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

14. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने 59 प्रतिशत हिस्से पर ही लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही आदि

10.9.21

सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेगें।

16. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता अपने खर्च पर कानूनी सहायता प्राप्त करेगें खर्च का देनदार प्रथम पक्ष नहीं होगा, विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा। यह कि उक्त परिसर में किसी कार्य के चलते देय नुकसान, मजदूर कानून क्षतिपूर्ति, अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने या खर्च के लिए प्रथम पक्ष जवाब देह नही होगा।

17. यह कि सभी निर्माण संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, वास्तुकार, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। जिसपर आने वाला खर्च विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

18. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंज़िला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि देकर उक्त अभिलेखें को निष्पादन करेंगे।

19. यह कि भूस्वामिणी के द्वारा सही मूल कागजातों का अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलॉपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन आवश्यक सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

10.9.21

24. यह कि किसी तरह का विवाद मतभेद इस डेवलॉपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामिणी एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1996 तथा संशेधित नियम के तहत किया जायेगा।

25. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देख-रेख करेंगे।

26. भूखण्ड भूस्वामिणी (प्रथम पक्ष) अपने **41 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) **59 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग पर काबिज रहेंगे। उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

27. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा -विकासकर्त्ता/प्रवर्तक तथा भूस्वामिणी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

28. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जो कि विकासकर्ता द्वारा भूसवमिणी को 41 प्रतिशत अंश के रूप में दिया जायेगा। भूस्वामिणी अपने हिस्से के फ्लैट का जी.एस.टी, वैट, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी देनदारी अपने-अपने हिस्से का प्रथम एवं द्वितीय पक्ष वहन करेंगे। अगर किसी कारणवश सरकारी नियम के कारण जमीन मालकिन के हिस्से का जी.एस.टी, वैट, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

10.9.21

देनदारी, विकासकर्ता को भुगतान करना पड़ता है तो वैसी परिस्थिति में जमीन मालकिन के हिस्से से उस राशि के समतुल्य फ्लैट जमीन मालकिन विकासकर्ता को देंगें या समतुल्य रकम, जमीन मालकिन द्वारा विकासकर्ता को देना होगा।

29. यह कि प्राकृतिक आपदा, हड़ताल, सरकारी/न्यायालय के आदेश और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो उस अवधि को छोड़कर भवन निर्माण के कार्य अवधि की गणना कि जायेगी।

30. यह कि यह एकरारनामा तभी मान्य होगा जब बगल के जमीन मालिक से उनके जमीन का एकरारनामा विकासकर्ता द्वारा करवा लिया जायेगा जिसकी समयावधि 06 माह की होगी और अगर 06 माह में एकरारनामा नहीं हो पाता है तो वैसी परिस्थिति में 02 माह का अतिरिक्त समय और विकासकर्ता को इस बिलेख के जमीन मालकिन द्वारा दिया जायेगा उसके बाद भी अगर एकरारनामा का निष्पादन अगल-बगल के जमीन मालिक से नहीं हो पाता है तो वैसी परिस्थिति में विकासकर्ता इस बिलेख में अंकित जमीन एवं उसके साथ और मिले जमीन को हीं मिलाकर विकास कार्य प्रारंभ करेंगे।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

GOVERNMENT VALUATION

(i) Total land measuring **3606.65 Sq.ft.** approx **8.28 Decimals** Situated at Residential Main Road of Mauza– **Bishunpur Pakri.**

@ Rs.11,00,000/-Per Decimal i.e. **Rs. 91,10,000/-**

(Rupees Ninety One Lakhs Ten Thousand only).

10.7.21

परिशिष्ट "क"

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने-अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक 10-09-2021 को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. प्रेम कुमार सिंह
S/o स्व० राजनाथ सिंह,
मो० - राजापुर,
पो० - जी० पी० ऑ०,
जिला - पटना - 01.

भूखण्ड स्वामिणी का हस्ताक्षर

Rosy Chowrasia
10.9.21

2. Rohit Munka
S/o Sanjeev Kumar Munka
1D, Durga Vihar apartment,
S.P. verma Road,
Patna - 800001

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

This deed is drafted by me according to the directions of the Land Owner and the Builder, and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
License No.-5167/1995.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR23238534508918T
Certificate Issued Date	:	24-Aug-2021 03:57 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0131042681905973T
Purchased by	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,83,200(One Lakh Eighty Three Thousand Two Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	2,09,225 (Two Lakh Nine Thousand Two Hundred And Twenty Five only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Bimla Hunkan 13.9.21

13.09.21

..... Do not write or type below this line .....

0003058794

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. 183200/-

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

Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-

Amt.paid through Bank Challan Rs. 209225/-

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		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26025

Date: 13/09/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

resented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 11th September 2021 by Roji Chourasiya W/O-undar Prasad Chourasiya by profession House Wife. Status - Executant

13.09.21

gnature/L.T.I. of Presentant

Date:13/09/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

ecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prem Kumar Singh' age 7' Sex 'M', 'S/O-Rajnath Singh', resident of 'Rajapur Pul, Parnami Mandir, Patna-1'.), whose Names, otographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

te : 13/09/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

istered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 294 on pages on 543 -559, for the year 2021 and stored D volume No. CD-43 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

e : 13/09/2021

Registering Officer
Patna

n No. : 12498 Year : 2021 S.No. : 12199 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11742

Katus - 2000 - T.no - 6784
D.no - 8671

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR01675928189463R
Certificate Issued Date	:	12-Feb-2019 11:20 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01018777764320582R
Purchased by	:	RAJAN KUMAR PANDEY
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAJAN KUMAR PANDEY
Stamp Duty Paid By	:	RAJAN KUMAR PANDEY
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	100 (One Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	100 (One Hundred only)

2400
13/2/19

10705
13/2/19

13.2.2019
13-2-19

Do not write or type below this line

0011043368

Scanned by CamScanner

20. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है, परन्तु इस हेतु प्रथम पक्ष से विचार विमर्श कर आपसी सहमति बना लेनी होगी।

21. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालकिन एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे- कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

22. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भुखण्ड भूस्वामिणी से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधति भूखण्ड भूस्वामिणी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालकिन भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

23. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, दो टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
10.9.21

2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईंट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5.	फर्श	:	विट्रीफाईड फ्लोर
6.	प्लास्टर	:	सिमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7.	दरवाजा	:	Entrance door of decorative teak veneer flush door with brass fitting & all other flush door with alluminium fittings.
8.	चौखट	:	Solid wook chaukhat
9.	खिड़की	:	Alluminium Window with iron gril.
10.	किचेन	:	Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.
11.	बाथरुम	:	Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make / Esco make.
12.	विद्युत वायरिंग	:	Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).
13.	टी.वी. प्वाईंट	:	सभी फ्लैट में दो प्वाईंट।
14.	टेलीफोन प्वाइंट	:	सभी फ्लैट में एक प्वाईंट।
15.	सीवेज	:	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16.	केबल कनेक्शन	:	प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईन्ट।
17.	ए.सी. प्वाईन्ट	:	2 मास्टर बेडरुम में।
18.	जेनेरेटर, लिफ्ट	:	बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट साहील/ऑस्कर
19.	बोरिंग	:	सबमरसिबल पम्प 2" x 5" का – एक पीस। (सामूहिक)
20.	अंदर बाहर पेन्टिंग	:	All internal wall and ceiling provided with al putty and external surface weather coat paint.

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

10.9.21

Serial No. 6325 Deed No. 6001

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

This document was presented for registration on **22/04/2022** by **Satyajeet Verma**
A stamp duty of Rs. **184360**/- and other fees of Rs. **26025**/- 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. **6001** in Book No. **1**, Volume No. **138** on pages from **445** to **460** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **21** / Year **2022**

22/4/2022

Date: 22/04/2022 Token No: 6537 /2022

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

विकास एकरारनामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–21/04/2022 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1.**भूस्वामी का नाम एवं पूरा पता :–**

श्री सत्यजीत वर्मा (SRI SATYAJEET VERMA) उम्र–37 वर्ष, पिता का नाम श्री अरूण कुमार वर्मा, निवासी मोहल्ला–मनोरमा कुंज, फ्लैट नं0–204, नेहरू नगर, पोस्ट वो थाना–पाटलीपुत्रा, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800013, जाति–कायस्थ, पेशा–व्यवसाय, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

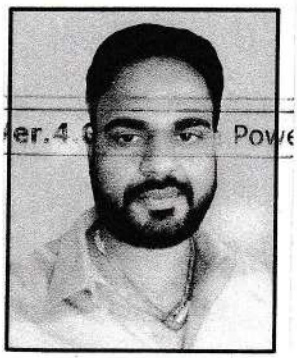
PAN-AHOPV7927J. **Mobile No.-9386311234.**

Satyajeet Verma
21-04-2022

District Registry Office,Patna

Token Number 6537 | Reg. Year 2022 | Serial Number 6325 | Deed Number 6001

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Through Munna Kumar Pandit (Director)						
Sig.	Munna Kumar Pandit 22/4/22						
Presented By	Satyajeet Verma						
Sig.	Satyajeet Verma 22/04/2022						
Executant	Satyajeet Verma	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Prem Kumar Singh						
Sig.	प्रेम कुमार सिंह 22/04/2022						



SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

Satyajeet Verma 21/04/2022

एवं

2. विकासकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :-
मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.), जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या–**U70102BR2011PTC017607,** जिसका निबंधित कार्यालय–साही इन्कलेभ, जे.डी. मिश्रा पथ, न्यू पाटलिपुत्रा कॉलोनी, थाना–पाटलीपुत्रा, जिला–पटना, पिन कोड–800013, राज्य–बिहार है। जिसके निर्देशक–**श्री मुन्ना कुमार पंडित,** उम्र–35 वर्ष, पिता का नाम श्री ललन कुमार पंडित, निवासी–शहीद आजाद नगर, दिघा घाट, जिला–पटना, पिन कोड–800011, राज्य–बिहार, पेशा–व्यवसाय, जाति–कुम्हार पंडित, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक/विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।
PAN-AAKCA3810B. **Mobile No.-9631656149.**

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

यह कि **मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.),** के निर्देशक **श्री मुन्ना कुमार पंडित,** ने भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्या–322 का अंश, रकवा–**8.3332 डिसमील यानी 3629.60 वर्गफीट** है जो मुख्य सड़क मौजा–**विशुनपुर पकड़ी (Phulwari M.V.R. Serial No.204, Zone-3, Year-2017),** सर्वे थाना वो प्रगना–फुलवारीशरीफ वो हाल थाना–बेऊर, सब निबंधन कार्यालय फुलवारी वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना, जिसका थाना नं०–31 **(इक्कतीस),** तौजी नं०– 5342 **(पाँच हजार तीन सौ बेयालीस),** खाता संख्या–105 **(एक सौ पाँच),** वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं०–322 **(तीन सौ बाईस) का अंश,** जिसका कम्पयुटरीकृत जमाबंदी नं०–21214020020675 8 एवं 21214020020675 9, भाग वर्तमान–73 पृष्ठ सं०–91 एवं 92 भूमि का वार्षिक लगान

मो0–5/–रुपया, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा था तथा सुख से जीवन बिताने हेतु निमित्त बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष का सदस्य भूस्वामी है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–**8.3332 डिसमील यानी 3629.60 वर्गफीट** है, जो मुख्य सड़क मौजा–**विशुनपुर पकड़ी, (Phulwari M.V.R. Serial No.204, Zone-3, Year-2017)**, सर्वे थाना वो प्रगना–फुलवारीशरीफ वो हाल थाना–बेऊर, सब निबंधन कार्यालय फुलवारी वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–**31 (इक्कतीस)**, तौजी नं0–**5342 (पाँच हजार तीन सौ बेयालीस)**, खाता संख्या–**105 (एक सौ पाँच)**, वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–**322 (तीन सौ बाईस) का अंश** है। जो पटना नगर निगम के सक्षम प्राधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत है। जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार हैः–

–:: रकवा–6.6666 डिसमील का चौहद्दी ::–
सरकारी मुल्य मो0 73,34,000/–

उत्तर – रोजी चौरसीया एवं हाल दीगर खरीदार
दक्षिण – सुशीला राय
पुरब – राम देवन सिंह
पश्चिम– रामकृष्णा प्रसाद यादव

–:: रकवा–1.6666 डिसमील का चौहद्दी ::–
सरकारी मुल्य मो0 18,34,000/–

उत्तर – रोजी चौरसीया एवं हाल दीगर खरीदार
दक्षिण – सुशीला राय
पुरब – श्री सत्यजीत वर्मा
पश्चिम– सर्वे प्लौट नं0–337 का अंश

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
21/04/2022
जाँच लिपिक

2. यह कि उपरोक्त वर्णित रकवा–**8.3332 डिसमील यानी 3629.60 वर्गफीट** है, जो कि भूस्वामी की दो खरीदगी माध्यम से सम्पत्ति है जिसे भूस्वामी ने रकवा–6.6666 डिसमील का पहला वसीका को निबंधित बिक्रय विलेख द्वारा (1) श्री राम नहल प्रसाद पिता का नाम स्व0 गंगा प्रसाद यादव, निवासी मोहल्ला–न्यु यारपुर, जनता रोड, पोस्ट–जी.पी.ओ, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, (2) श्री सुनील कुमार यादव पिता का नाम स्व0 गंगा प्रसाद यादव, निवासी–इन्द्रपुरी पथ, सरिस्ताबाद, पोस्ट–जी.पी.ओ, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, (3) श्री भरत लाल पिता का नाम स्व0 गंगा प्रसाद यादव, निवासी–इन्द्रपुरी पथ, सरिस्ताबाद, पोस्ट–जी.पी.ओ, थाना –गर्दनीबाग, जिला–पटना, एवं (4) श्री विजय कुमार पिता का नाम श्री गुन्नी लाल यादव, निवासी–न्यु यारपुर, जनता रोड, पोस्ट–जी.पी.ओ, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, से दिनांक–31.12.2021 को क्रय किया हैं जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में बुक नं0–1, जिल्द नं0–428, पेज नं0–59 से 73, सी.डी. नं0–63, टोकन नं0–17857/2021, सीरियल नं0–17431 तथा वसीका नं0–16878 के माध्यम से दिनांक–31.12.2021 ई0 को हुआ है एवं रकवा–1.6666 डिसमील को दुसरा वसीका के माध्यम से निबंधित बिक्रय विलेख द्वारा श्री समकृष्णा प्रसाद यादव पिता का नाम स्व0 गंगा प्रसाद यादव, निवासी मोहल्ला–आजाद पथ सरिस्ताबाद, पोस्ट–जी.पी.ओ, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, से दिनांक–17.01.2022 को क्रय किया हैं जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में बुक नं0–1, जिल्द नं0–10, पेज नं0–585 से 597, सी.डी. नं0–2, टोकन नं0–387/2022, सीरियल नं0–411 तथा वसीका नं0–388 के माध्यम से दिनांक–17.01.2022 ई0 को हुआ है। खरीदारी कि तिथि से खरीदगी गई सम्पत्ति पर जमीन मालिक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आ रहे हैं। तब से लेकर आज तक उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जमीन मालीक के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

संबंधी विवाद किसी दूसरे के साथ उदित नहीं है तथा मालगुजारी का भुगतान कम्पयुटरीकृत जमाबंदी नं0-21214020020675 8 एवं 21214020020675 9, भाग वर्तमान-73 पृष्ठ सं0-91 एवं 92 से अपने नाम से करते चले आ रहे है।

यह कि भविष्य में किसी प्रकार का कोई स्वत्व संबंधी या दखल कब्जा संबंधी भूमि विवाद यदि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति/जमीन पर होता है तो उसके निपटारे की पूरी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21.04.2022

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग भूस्वामी शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे हैं और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नहीं है। यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष भूस्वामी लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व-अधिकार के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में हैं एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

3. यह कि भूखण्ड भूस्वामी की आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

Authorised Signatory
21/04/2022

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 40.00 प्रतिशत

(चालिस प्रतिशत) हिस्सा (फ्लैट एवं पार्किंग) जमीन मालीक का होगा जो विकासकर्त्ता भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा 60.00 प्रतिशत **(साठ प्रतिशत)** विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

5. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय एवं शर्तो के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य एवं विकास में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेगें।

6. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर पटना नगर निगम (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचें गये फ्लैट के क्रेता अपने-अपने हिस्से के फ्लैट-पार्किंग एरिया का बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. भूखण्ड भूस्वामी हिस्से का दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देगें। मालगुजारी रसीद एवं दाखिल खारिज भूस्वामी द्वारा दिए जाने के बाद ही विकासकर्त्ता नक्शा स्वीकृति का कार्य आरम्भ करेंगे।

9. यह कि भूस्वामी ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति पर बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) का निर्माण जमीन मालीक अपनी देख-रेख में करायेंगे तथा इसका पूरा खर्च विकासकर्त्ता वहन करेंगे।

10. सम्मिलित एरिया का जो फ्लैट बचेगा, उसे बाजार दर पर उक्त फ्लैट को प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष जो चाहे एक-दूसरे को नगद भुगतान कर ले सकते है। या किसी तीसरे को

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

बेचकर आपस में रूपया बाँट लेगें। यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से के कुल क्षेत्र का समानुपातिक क्षेत्र का फ्लैट इमारत के एक ही तल पर देने हेतु बुकिंग प्लान का नक्शा तैयार होने के उपरान्त आपसी विर्मशानुसार फ्लैट का निर्धारण करने पर द्वितीय पक्ष सहमत है।

11. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया की उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति एवं रेरा से अनुमति मिलने की तिथि से **36** माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें इसके अतिरिक्त **6** महीने का समय अतिरिक्त **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा।

12. यह कि विकासकर्त्ता पहले भूखण्ड भूस्वामी के हिस्से का पहले निर्माण कर एवं सभी सुविधायें के साथ विकसित कर तय अवधि के अन्दर सौंप देगें। शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण में अगर निर्धारित समय से देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा। किंतु आवश्यक सुविधाएँ यथा जलापूर्ति, बिजली आपूर्ति, सेनिटेशन, लिफ्ट, पार्किंग, का विकास तय मापदंड के अनुसार करके देना होगा।

13. यह कि भवन सामग्री जैसे–ईट, बालू, गिट्टी, छड़ एवं सिमेंट विकासकर्त्ता द्वारा अपने हिस्से एवं भूस्वामी के हिस्से में एक जैसा उपयोग उत्तम गुणवता का हीं करेंगे, साथ हीं सुपर बिल्ट–अप एरिया एवं बिल्ट–अप एरिया का प्रतिशत अंतर भी स्पष्ट करेंगे।

14. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने **60 प्रतिशत** हिस्से पर ही लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही आदि सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेगें।

16. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता अपने खर्च पर कानूनी सहायता प्राप्त करेगें खर्च का देनदार प्रथम पक्ष नहीं होगा, विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा। यह कि उक्त परिसर में किसी कार्य के चलते देय नुकसान, मजदूर कानून क्षतिपूर्ति, अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने या खर्च के लिए प्रथम पक्ष जवाब देह नही होगा।

17. यह कि सभी निर्माण संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, वास्तुकार, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। जिसपर आने वाला खर्च विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

18. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि देकर उक्त अभिलेखें को निष्पादन करेंगे।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-02-2022

19. यह कि भूस्वामी के द्वारा सही मूल कागजातों का अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलॉपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन आवश्यक सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

20. यह कि इस एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है।

21. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालीक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे– कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

22. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भुखण्ड भूस्वामी से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधति भूखण्ड भूस्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालीक भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

23. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, दो टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

21/04/2022

जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

24. यह कि किसी तरह का विवाद मतभेद इस डेवलॉपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1996 तथा संशेधित नियम के तहत किया जायेगा।

25. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देख–रेख करेंगे।

26. भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने **40 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) **60 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग पर काबिज रहेंगे। उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

27. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता/प्रबर्सक तथा भूस्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

28. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जो कि विकासकर्ता द्वारा भूस्वामी को 40 प्रतिशत अंश के रूप में दिया जायेगा। भूस्वामी अपने हिस्से के फ्लैट का जी.एस.टी, वैट, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी देनदारी

अपने–अपने हिस्से का प्रथम एवं द्वितीय पक्ष वहन करेंगे। अगर किसी कारणवश जमीन मालकिन के अपने हिस्से का जी.एस.टी, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी देनदारी, का भुगतान नहीं करते हैं तो सरकारी नियम के अनुसार विकासकर्ता को भुगतान करना पड़ता है। वैसी परिस्थिति में जमीन मालकिन के हिस्से से उस राशि के समतुल्य फ्लैट जमीन मालकिन विकासकर्ता को देंगें या समतुल्य रकम, जमीन मालकिन द्वारा विकासकर्ता को देना होगा।

29. यह कि प्राकृतिक आपदा, हड़ताल, सरकारी/न्यायालय के आदेश और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो उस अवधि को छोड़कर भवन निर्माण के कार्य अवधि की गणना कि जायेगी।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

GOVERNMENT VALUATION

Total land measuring 8.3332 Decimals i..e 3629.60 Sq.ft., Situated at Residential Main Road of Mauza– Bishunpur Pakriv (Phulwari M.V.R. Serial No.-204, Zone-3, Year-2017).

@ Rs.11,00,000/-Per Decimal i.e. Rs. 91,68,000/-

(Rupees Ninety-One Lakhs Sixty-Eight Thousand only).

परिशिष्ट "क"

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईंट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5.	फर्श	:	विट्रीफाईड फ्लोर
6.	प्लास्टर	:	सिमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7.	दरवाजा	:	Entrance door of decorative teak veneer

flush door with brass fitting & all other flush door with alluminium fittings.

8. चौखट : Solid wook chaukhat

9. खिड़की : Alluminium Window with iron gril.

10. किचेन : Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.

11. बाथरूम : Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make/Esco make.

12. विद्युत वायरिंग : Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).

13. टी.वी. प्वाईंट : सभी फ्लैट में दो प्वाईंट।

14. टेलीफोन प्वाइंट : सभी फ्लैट में एक प्वाईंट।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईन्ट।

17. ए.सी. प्वाईन्ट : 2 मास्टर बेडरूम में।

18. जेनेरेटर, लिफ्ट : बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट साहील/ऑस्कर

19. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2" x 5" का – एक पीस। (सामूहिक)

20. अंदर बाहर पेन्टिंग : All internal wall and ceiling provided

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
21-04-2022

Satyajeet Dass
21/04/2022

with al putty and external surface weather coat paint.

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक .21/04/2022.. को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

Satyajeet Verma
21/04/2022

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. धर्मेन्द्र कुमार कर्ण
पिता स्व० योगेश्वर लाल कर्ण
चित्रकूट नगर, रोड नं० 9
तकियापर, हनुमान
पटना - 800012

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Munna Kumar Director
21-04-2022

2. Prem Kumar Singh
S/o Late Raj Nath Singh
At - Rajapur,
P.O. - G.P.O.,
Dist. - Patna-01.

प्रेम कुमार सिंह
21/04/2022

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

This deed is drafted by me according to the directions of the Land Owner and the Builder and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
License No.-5167/1995.

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.	184360/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	210385/-

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		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26025

Registering Officer
Patna

Date: 22/04/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 21st April 2022 by Satyajeet Verma Arun Kumar Verma by profession Business. Status - Executant

Satyajeet Verma
22/04/22

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:22/04/2022

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prem Kumar Singh' age '58' Sex 'M', 'Rajnath Singh', resident of 'Rajapur Pul, Besid Lane Of Parnami Mandir, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 22/04/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 138 on pages on 445 -460, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-21 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 22/04/2022

Token No. : 6537 Year : 2022 S.No. : 6325 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6001

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR32111102808413U
Certificate Issued Date	:	19-Apr-2022 12:21 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01469847567371 57U
Purchased by	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,84,360(One Lakh Eighty Four Thousand Three Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	2,10,385 (Two Lakh Ten Thousand Three Hundred And Eighty Five only)

Stock Holding Corporation of India Limited PATNA

Do not write or type below this line

JD 0002882019

VOID VOID VOID

Serial No. 12198 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 11741

Serial No. 12198

Deed No. 11741

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

This document was presented for registration on **13/09/2021** by **Satyajeet Varma (Dir.)**
A stamp duty of Rs. **184360/-** and other fees of Rs. **26025/-** 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. **11741** in Book No. **1**, Volume No. **294** on pages from **526** to **542** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **43** / Year **2021**

13/9/2021

Date: 13/09/2021 Token No: 12496 /2021

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, **Patna**

SCANNED BY

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

विकास एकरारनामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 10.09.2021 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. भूस्वामी का नाम एवं पूरा पता :-

स्वास्तिक श्री डेभेलपर प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के द्वारा निबंधित है जिसका CIN-U45200BR2015 PTC 023837 है जिसका निबंधित कार्यालये–मनोरमा कुंज अपार्टमेन्ट, फ्लैट नं0–20, रोड नं0–4, पाटलीपुत्रा, जिला–पटना, पिन कोड–800013 द्वारा निदेशक **श्री सत्यजीत वर्मा** उम्र–37 वर्ष लगभग, पिता स्व. श्री अरुण कुमार वर्मा, निवासी– मनोरमा कुंज अपार्टमेन्ट, फ्लैट नं0–20, रोड नं0–4,

SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 12496 | Reg. Year 2021 | Serial Number 12198 | Deed Number 11741

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bina Munka (Dir.)						
Sig.	Bina Munka 13.9.21						
Presented By	Satyajeet Varma (Dir.)						
Sig.	Satyajeet Varma 13-09-21						
Executant	Satyajeet Varma (Dir.)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Prem Kumar Singh						
Sig.	13.9.21						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop128

Satyajeet Varma
13-09-2021

पाटलीपुत्रा, जिला- पटना, पिन कोड-800013, राज्य- बिहार, पेशा- व्यवसाय, जाति-कायस्थ, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN-AAWCS0731P. **Mobile No.-9386311234.**

एवं

1. विकासकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :-

मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.), जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013, है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या-**U70102BR2011PTC017607**, जिसका निबंधित कार्यालय-साही इन्कलेभ, जे.डी. मिश्रा पथ, न्यू पाटलिपुत्रा कॉलोनी, थाना-पाटलीपुत्रा, जिला-पटना, पिनकोड-800013, राज्य-बिहार है। जिसके निर्देशक **श्रीमती वीणा मुनका**, उम्र-65 वर्ष लगभग पति का नाम श्री संजीव मुनका, निवासी-फ्लैट नं०-1डी, दुर्गा विहार अपार्टमेन्ट, एस.पी. वर्मा रोड, जिला- पटना, पिन कोड-800001, राज्य- बिहार, पेशा-व्यवसाय जाति-वैश्य, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक/ विकासकर्त्ता/ उन्नयनकर्त्ता/ भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN.-AAKCA3810B. **Mobile No.-9608946116.**

यह कि **मेसर्स आशियाना बिल्डकॉन प्रा० लि० (M/S ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.)**, के निर्देशक **श्रीमती वीणा मुनका**, उम्र-65 वर्ष लगभग पति का नाम श्री संजीव मुनका, निवासी-फ्लैट नं०-1डी, दुर्गा विहार अपार्टमेन्ट, एस.पी. वर्मा रोड, जिला- पटना, पिन कोड-800001, राज्य- बिहार ने भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्याः **322** का अंश, रकवा-**02 कट्ठा 13 धुर 06 धुरकी 13 फुरकी** जो **8.3333** डिसमील के समतुल्य है जो मुख्य सड़क मौजा-विशुनपुर पकड़ी, सर्वे थाना वो प्रगना- फुलवारीशरीफ वो हाल थाना-बेऊर, सब रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी वो सदर

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

For SWASTIK SHREE DEVLOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँच लिपिक
18/9/2021

Scanned with OKEN Scanner

रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–31 (इक्कतीस), तौजी नं0–5342 (पाँच हजार तीन सौ बेयालीस), खाता संख्या–105 (एक सौ पाँच), वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–322 (तीन सौ बाइस) का अंश, जिसका भाग वर्त्तमान–63, पृष्ठ संख्या–53 भूमि का वार्षिक लगान मो0–5 रुपया, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा थी तथा सुख से जीवन बिताने हेतु निमित्त बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष का सदस्य भूस्वामी है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–3629.31 वर्गफीट अर्थात 02 कट्ठा 13 धुर 06 धुरकी 13 फुरकी जो 8.3333 डिसमील के समतुल्य है जो मुख्य सड़क मौजा–विशुनपुर पकड़ी, (Phulwari M.V.R. Serial No.204, Zone-3, Year-2017), सर्वे थाना वो प्रगना–फुलवारीशरीफ वो हाल थाना–बेऊर, सब रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–31 (इक्कतीस), तौजी नं0–5342 (पाँच हजार तीन सौ बेयालीस), खाता संख्या–105 (एक सौ पाँच), वो खेसरा सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–322 (तीन सौ बाईस) का अंश में स्थित है। जो पटना नगर निगम के सक्षम प्राधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत है। जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारेक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सहायक रास्ता
दक्षिण – श्री राम नहल प्रसाद वगैरह पाँच भाई
पुरब – श्रीमती रोजी चौरसिया
पश्चिम – सर्वे प्लौट नं0–337 का अंश स्व0 गंगा सागर राय

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

2. यह कि उपरोक्त वर्णित रकवा-3629.31 वर्गफीट अर्थात 02 कट्ठा 13 धुर 06 धुरकी 13 फुरकी जो 8.3333 डिसमील के समतुल्य है, जो कि भूस्वामी की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे भूस्वामी ने निबंधित वसीका द्वारा श्री ओम प्रकाश राय पिता का नाम स्व0 गंगा सागर सिंह, निवासी महल्ला न्यू यारपुर जनता रोड, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, राज्य- बिहार से दिनांक-12.09.2018 को क्रय किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में बुक नं0-1, जिल्द नं0- 270, पेज नं0-58 से 70, सीडी-41, वसीका नं0-10279, सिरियल नं0-11544, टोकन नं0-11753 के माध्यम से हुआ है तब से लेकर आज तक उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधी विवाद किसी दूसरे के साथ उदित नहीं है तथा मालगुजारी का भुगतान भाग वर्त्तमान-63, पृष्ठ संख्या-53 से करते चले आ रहे है।

यह कि भविष्य में किसी प्रकार कोई भूमि विवाद यदि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति/जमीन पर होता है तो उसके निपटारे की पूरी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी।

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग भूस्वामी शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे हैं और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नहीं है। यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष भूस्वामी लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व-अधिकार के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में हैं एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVLOPERS PVT. LTD.
Director

3. यह कि भूखण्ड भूस्वामी आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 39.00 प्रतिशत (उनचालीस प्रतिशत) हिस्सा (फ्लैट एवं पार्किंग) जमीन मालिक का होगा जो विकासकर्त्ता भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगें तथा शेष हिस्सा 61.00 प्रतिशत (इकसठ प्रतिशत) विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

5. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय एवं शर्तो के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य एवं विकास में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेगें।

6. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर पटना नगर निगम (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने-अपने हिस्से के फ्लैट-पार्किंग एरिया का बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. भूखण्ड भूस्वामी हिस्से का दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देगें। मालगुजारी रसीद एवं दाखिल खारिज भूस्वामी द्वारा दिए जाने के बाद ही विकासकर्त्ता नक्शा स्वीकृति का कार्य आरम्भ करेंगे।

9. यह कि भूस्वामी ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) ~~का निर्माण जमीन मालकिन अपनी~~ देख-रेख में करायेंगे तथा इसका पूरा खर्च विकासकर्त्ता वहन करेंगे।

10. सम्मिलित एरिया का जो फ्लैट बचेगा, उसे बाजार दर पर उक्त फ्लैट को प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष जो चाहे एक-दूसरे को नगद भुगतान कर ले सकते है। या किसी तीसरे को बेचकर आपस में रूपया बाँट लेगें। यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से के कुल क्षेत्र का समानुपातिक क्षेत्र का फ्लैट इमारत के एक ही तल पर देने हेतु बुकिंग प्लान का नक्शा तैयार होने के उपरान्त आपसी विर्मशानुसार फ्लैट का निर्धारण करने पर द्वितीय पक्ष सहमत है।

11. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया की उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति एवं रेरा से अनुमति मिलने की तिथि से **36** माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें इसके अतिरिक्त 6 महीने का समय अतिरिक्त ग्रेस पीरियड के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

12. यह कि विकासकर्त्ता पहले भूखण्ड भूस्वामी के हिस्से का पहले निर्माण कर एवं सभी सुविधायें के साथ विकसित कर तय अवधि के अन्दर सौंप देगें। शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण में अगर निर्धारित समय से देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा। किंतु आवश्यक सुविधाएँ यथा जलापूर्ति, बिजली आपूर्ति, सेनिटेशन, लिफ्ट, पार्किंग, का विकास तय मापदंड के अनुसार करके देना होगा।

13. यह कि भवन सामग्री जैसे-ईट, बालू, गिट्टी, छड़ एवं सिमेंट विकासकर्त्ता द्वारा अपने हिस्से एवं भूस्वामी के हिस्से में एक जैसा उपयोग उत्तम गुणवता का हीं करेंगे इसमें भूस्वामी को भी उपयोग में लाये जा रहे समाग्री का ब्राण्ड की जानकारी देंगे, साथ हीं सुपर बिल्ट-अप एरिया एवं बिल्ट-अप एरिया का प्रतिशत अंतर भी स्पष्ट करेंगे।

14. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने 61 प्रतिशत हिस्से पर ही लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही आदि सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेगें।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVLOPERS PVT. LTD.

16. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता अपने खर्च पर कानूनी सहायता प्राप्त करेगें खर्च का देनदार प्रथम पक्ष नहीं होगा, बिकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा। यह कि उक्त परिसर में किसी कार्य के चलते देय नुकसान, मजदूर कानून क्षतिपूर्ति, अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने या खर्च के लिए प्रथम पक्ष जवाब देह नही होगा।

17. यह कि सभी निर्माण संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, वास्तुकार, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। जिसपर आने वाला खर्च विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

18. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि देकर उक्त अभिलेखें को निष्पादन करेंगे।

19. यह कि भूस्वामी के द्वारा सही मूल कागजातों का अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलॉपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन आवश्यक सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

20. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है, परन्तु इस हेतु प्रथम पक्ष से विचार विमर्श कर आपसी सहमति बना लेनी होगी।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

For SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

21. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे- कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

22. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भुखण्ड भूस्वामी से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी बयनामा पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड भूस्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिकगण भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

23. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, दो टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

24. यह कि किसी तरह का विवाद मतभेद इस डेवलॉपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1996 तथा संशेधित नियम के तहत किया जायेगा।

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVLOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

25. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देख–रेख करेंगे।

26. भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने **39 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) **61 प्रतिशत** हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग पर काबिज रहेंगे। उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

27. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा –विकासकर्त्ता/प्रबर्सक तथा भूस्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

28. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जो कि विकासकर्ता द्वारा भूसवामी को 39 प्रतिशत अंश के रूप में दिया जायेगा। भूस्वामी अपने हिस्से के फ्लैट का जी.एस.टी, वैट, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी देनदारी अपने–अपने हिस्से का प्रथम एवं द्वितीय पक्ष वहन करेंगे। अगर किसी कारणवश सरकारी नियम के कारण जमीन मालकिन के हिस्से का जी.एस.टी, वैट, आयकर एवं सरकारी और गैरसरकारी किसी भी तरह का कोई भी देनदारी, विकासकर्ता को भुगतान करना पड़ता है तो वैसी परिस्थिति में जमीन मालिक के हिस्से से उस राशि के समतुल्य फ्लैट जमीन मालिक विकासकर्ता को देंगें या

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
10-08-2021

समतुल्य रकम, जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता को देना होगा।

29. यह कि प्राकृतिक आपदा, हड़ताल, सरकारी/न्यायालय के आदेश और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो उस अवधि को छोड़कर भवन निर्माण के कार्य अवधि की गणना कि जायेगी।

GOVERNMENT VALUATION

(i) Total land measuring **3629.31 Sq.ft.** approx **8.3333 Decimals** Situated at Residential Main Road of Mauza– **Bishunpur Pakri.**
@ Rs.11,00,000/-Per Decimal i.e. Rs. 91,68,000/-

(Rupees Ninety One Lakhs Sixty Eight Thousand only).

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.

परिशिष्ट "क"

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5.	फर्श	:	विट्रीफाईड फ्लोर
6.	प्लास्टर	:	सिमेंट मोर्टर दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7.	दरवाजा	:	Entrance door of decorative teak veneer flush door with brass fitting & all other flush door with alluminium fittings.
8.	चौखट	:	Solid wook chaukhat
9.	खिड़की	:	Alluminium Window.
10.	किचेन	:	Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height.

SWASTIK SHREE DEVLOPERS Pvt. LTD.

Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.

11. बाथरूम : Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make / Esco make.

12. विद्युत वायरिंग : Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).

14. टेलीफोन प्वाइंट: सभी फ्लैट में एक प्वाईट।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. केबल कनेक्शन: प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईन्ट।

17. ए.सी. प्वाईन्ट : मास्टर बेडरुम में।

18. जेनेरेटर, लिफ्ट : बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट साहील/ऑस्कर

19. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2" x 5" का – एक पीस। (सामूहिक)

20. अंदर बाहर पेन्टिग: All internal wall and ceiling provided with al putty and external surface weather coat paint.

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

SWASTIK SHREE DEVLOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने-अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक 10.09.2021 को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. प्रेम कुमार सिंह
S/o स्व० राजनाथ सिंह
मो०- राजापुर,
पो०- जी० पी० सो०,
जिला- पटना-01.

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
SWASTIK SHREE DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
10-09-2021

2. Rohit Munka
S/o Sanjeev Kumar Munka
1D, Durga Vihar Apartment
S.B. Verma Road,
Patna-800001

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
13.9.21

This deed is drafted by me according to the directions of the Land Owner and the Builder, and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
License No.-5167/1995.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR23688845311895T
Certificate Issued Date	:	06-Sep-2021 04:07 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01317275657363897
Purchased by	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	ASHIANA BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,84,360(One Lakh Eighty Four Thousand Three Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	2,10,385 (Two Lakh Ten Thousand Three Hundred And Eighty Five only)

Stock Holding Corporation of India Limited PATNA

Bina Number

13-09-2021

Do not write or type below this line

0003059671

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.	184360/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	210385/-

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		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26025

Date: 13/09/2021

Registering Offic
Patn

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 11th September 2021 by Satyajeet Varma (Dir.) S/O-Sri Arun Kumar Varma by profession Business. Status - Executant

Satyajeet Varma 13-09-21

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:13/09/2021

Registering Office
Patn

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prem Kumar Singh' age '57' Sex 'M', 'S/O-Rajnath Singh', resident of 'Rajapur Pul, Parnami Mandir, Patna-1'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/09/2021

Registering Office
Patn

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 294 on pages on 526 -542, for the year 2021 and stored n CD volume No. CD-43 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 13/09/2021

Registering Office
Patn