

Deed No. 19733

Deed No. 19016



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

This document was presented for registration on 17/06/2013 by Munni Devi  
A stamp duty of Rs. 88000/- and other fees of Rs. 679/- 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. 19016 in Book No. 1, Volume No. 416 on pages from  
289 to 303 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 64 / Year 2013

Date: 17/06/2013

Token No: 20224 / 2013

Signature with Date  
(Ashok Kumar Thakur)  
Registering Officer, Patna

SCANNED

9 2 4

17/6

94

मंगी देवी  
99-6-99

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 17/6/13 माह जून सन् 2013 ई० को  
निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है:-



मंगी देवी  
उपस्थित  
17/6/13

17-6-13

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

17/6/13

श्रीमती मुन्नी देवी सुपुत्री स्वर्गीय शिव नाथ राय वो धर्मपत्नी श्री अशोक कुमार , निवास स्थान दीघा , थाना दीघा , जिला पटना , बिहार , भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है , भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी से भी है , जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व म्

मेसर्स ऑगन रियलटर्स प्रा0 लि0 पटना , PAN -- AAKCA 8271E, एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अधीन एक निबन्धित कम्पनी है , जिसका निबन्धन संख्या U4500BR2012PTC 019032 है , जिसका निबन्धित कार्यालय द्वितीय मंजिल , बसंत कुंज , दादीजी स्वीट लेन , बोरिंग रोड , पटना - 800 001 , द्वारा निदेशक श्री राकेश रंजन पिता का नाम श्री देवेन्द्र प्रसाद यादव , निवास स्थान महल्ला यदुवंशी नगर , दीघा घाट , थाना दीघा , जिला पटना - 800 011 , जिन्हें इसके पश्चात विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) के नाम से सम्बोधित किया जायगा , विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि विकासकर्ता के साथ साथ उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका संबंध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है , सम्मिलित किया जायेगा।

यह कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की नैहरी सम्पति है। जो जमीन मालिक के पिता श्री शिवनाथ राय को उनके पूर्वजों के स्वर्गवास के पश्चात उनके परिवार के अन्य सदस्यों से खानगी विभाजन होकर खास हिस्सा में मिला है। जिसपर श्री शिवनाथ राय ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने पत्नी श्रीमती सुमित्रा देवी एवं एकमात्र पुत्री जमीन मालिक को अपना वारिस जायज छोड़कर दिनांक 26-08-2003 ई0 को स्वर्गवास कर



श्रीमती देवी  
मुन्नी देवी  
79-4-97

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पति एवं पिता के उक्त श्रीमती सुमित्रा देवी एवं उनकी पुत्री श्रीमती मुन्नी देवी अपने पति एवं पिता के समस्त पर काबिज दखिल हुई। बाद में दिनांक 13-06-2009 ई0 को श्रीमती सुमित्रा देवी भी अपने एक मात्र पुत्री जमीन को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता एवं माता के जमीन मालिक अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति पर निर्विवाद स्वामी की हैसियत से सम्पति को अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय पटना सदर के जमाबन्दी रैयत संख्या 20329 में दर्ज पाया गया है।

29-4-93

और यह कि विकासक द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्या 1279 बएराजी 1 कट्टा 15 धुर 4 धुरकी, जो मौजा दीघा, हाल मशहुर नाम निराला नगर, खाता संख्या 305, तौजी संख्या बिहार सरकार, थाना संख्या -01, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित है, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तों पर इसे स्वीकार करते हैं।

1. यह कि भूखण्ड स्वामी के आन्तरिक इच्छा से उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से पलैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पदित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जाता है।

2. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार पलैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director



कार्य में जो भी खर्च होगा, उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

3. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन होते ही विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी की अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेगें, जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

4. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण हेतु संरचना का नक्शा वास्तुविद से स्वयं बनवायेगें और उसमें होने वाले खर्च को पूरा वहन करेंगे। साथ ही साथ नक्शा को पटना नगर निगम (विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार) से स्वीकृति लेने में जो भी खर्च होगा उसे द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

5. यह कि पटना नगर निगम (विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार) में नक्शा जमा करने हेतु प्रस्तावित नक्शा पर यदि आवश्यक हो तो प्रथम पक्ष भी अपना हस्ताक्षर करेंगे।

6. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष निर्माण पूरा करने के पश्चात भूखण्ड स्वामी के उनके उपरोक्त भूखण्ड के परम निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक का होगा। जिसे विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ प्रत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में सौपेगें तथा शेष हिस्सा 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. भूखण्ड स्वामी के अपने भूखण्ड के बदले निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा सभी तल पर दिया जायेगा तथा ग्राउन्ड फ्लोर पर बनने वाली पार्किंग क्षेत्र में भी भूखण्ड स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जायेगा

सुनील कुमार  
29-6-93

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



(5)

तथा शेष 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होगा। दोनों पक्षों को जो प्लैट मिलेगा उसका नापी सुपर बिल्ट अप एरिया का होगा, सुपर बिल्ट अप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष को मिलेगा। जेनरेटर एवं लिफ्ट और ट्रान्सफॉर्मर का अतिरिक्त शुल्क भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को नहीं देना होगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये प्लैट के क्रेता अपने अपने हिस्सों के प्लैट, पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराया पर लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं।

9. यह कि एपार्टमेन्ट एक्ट 2006 की धारा 5 (1) के अनुसार भू स्वामी एवं भू विकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप के स्वीकृति मिलने पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देंगे तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते हैं, अपने खरीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, अपने खरीदारों स्वामित्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते हैं, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु किसी भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिये विकासकर्ता को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारों के नाम बिक्री कर सकेंगे एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेंगे।

29-6-93

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



10. यह कि विकासक पटना नगर निगम (विघटित पी0 आर0 डी0 ए0) से नक्शा स्वीकृत होने के तिथि से 3 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करके जमीन मालिक को उनका हिस्सा दे देगे। इसके अतिरिक्त छः माह का अतिरिक्त समय ग्रेस पिरियड के रूप में दिया जायेगा।

10-6-20

11. यह कि विकासकर्ता पहले भूखण्ड स्वामी के हिस्से को निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर अवधि के अन्दर साँप देगें वो शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण अगर निर्धारित समय में देरी हागी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके उत्तराधिकारी निर्माण के अवधि में कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं।

13. यह कि इस एग्रीमेन्ट 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 छत, बालकोनी, एमिनिटीज, पलैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदारों वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

14. 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 कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेगें, बुकिंग कार्य, आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे।

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director



15. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा। तब वैसे हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।
16. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।
17. यह कि बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वंछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को निष्पादन करेंगे।
18. यह कि भूस्वामी के द्वारा सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।
19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीददार करेंगे।
20. यह कि जब कभी विकासकर्ता को भूखण्ड स्वामी से संबंधित प्लैट क्षेत्र पर बने प्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी

सुनी लुवि

95-8-93

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director



(8)

तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड स्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिक भी अपने हिस्से से पड़ने वाले पलैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देंगे।

79-5593

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपर्स इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

Aangan Realtors (P) Ltd.

22. यह कि निर्माण कार्य पूरा करने के बाद विकासकर्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी पलैट धरियों (पलैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देख-रेख करेंगे।

Aangan Realtors (P) Ltd.

23. यह कि उपरोक्त इमारत का नाम आंगन इन्क्लेभ होगा।

24. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।



अनुसूची संख्या - 1

मवाजी (1 कट्टा 15 धुर 4 धुरकी) एक पन्द्रह धुर 4 धुरकी एराजी परती  
आवासीय हकियत रैयती कायमी नगदी वाके मौजा दीघा वतमान महल्ला निराला  
नगर, परगना एवं सर्वे थाना फुलवारी, हाल थाना दीघा, सब एवं रजिस्ट्री वो  
जिला पटना, जिसकी तौजी संख्या बिहार सरकार, थाना संख्या 01 (एक),  
खाता संख्या 305 (तीन सौ पांच), सर्वे खासरा संख्या 1279 (एक हजार दो सौ  
उनासी) का अंश भाग, जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्नलिखित रूप से वर्णित है।

चौहद्दी

- उत्तर:- श्री ओम प्रकाश राय वगैरह  
दक्षिण:- श्रीमती मनिता देवी  
पूरव:- श्री राजा राम वो हाल दिगर खरीदार  
पश्चिम:- श्री अशोक राय वो हाल दिगर खरीदार

उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है।  
जिसका करार मूल्य गो0 44,00,000/- चौथालिस लाख रुपया है। थाना कोड़  
संख्या 10



Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

- उडेशन :- आर.सी.सी.पाइलिंग भुकम्परोधी सरिया
- स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क :- एक नंबर ईट वर्क सिमेन्ट मेटेलियल के साथ।
4. छत :- आर0सी0हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ
5. फर्श :- मार्बल (कट साईज/भिट्टीफायड टाइल्स बेस्ट क्वालिटी)
6. प्लास्टर :- सिमेन्ट मोर्टार ईट 1:6, सिलिंग 1:4
7. दरवाजा :- फ्लश डोर
8. चौखट :- हार्ड उड
9. खिड़की :- उडेन/अल्युमिनियम विन्डो, शीशा, ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ
10. किचेन :- किचेन में मार्बल, प्लैटफार्म के उपर दो फीट तक दिवाल में सेरामिक्स टाइल्स एवं किचेन प्लैटफार्म ग्रेनाइट का होगा एवं स्टीलसिंक
11. बाथरूम :- दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह में फ्लोर टाइल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल, फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन्/वेस्टन पैन्, फिटिंग्स, प्रत्येक टयॉलेट में गर्म एवं ठंडा पानी की व्यवस्था।
12. विद्युत वायरिंग :- कॉन्सिल्ड पी0 वी0 सी0 कन्ड्यूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स के साथ।
13. टी0 भी0 प्वाइन्ट :- सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट
14. टेलिफोन प्वाइन्ट :- सभी फ्लैट में एक प्वाइन्ट
15. सीवरेज :- सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. केबल कनेक्शन :- प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाइन्ट
17. जेनेटर :- स्टैण्डर्ड 500 वाट का वैकअप प्रत्येक फ्लैट में किलोस्कर/महीन्द्रा/बढ़िया क्वालिटी का, लिफ्ट बढ़िया क्वालिटी का (छ: आदमी के)
18. वाटर सप्लाई :- 24 घंटा 365 दिन
19. इंटरकाम :- सभी फ्लैट में प्वाइन्ट

मुक्ती देवी  
१७.५.१३

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

साक्ष्यगण

लेख्यकारी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. श्री श्री २१५

मुन्नी देवी

११-६-१५

पता - २-५ राम देव राम

पता - १५१ डी.ए. पता - डी.ए. ५१२

पता - डी.ए. ५२०१ - ११

१६.६.१३

2.

श्री श्री २१५

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

पता २१५

Aangan Realtors (P) Ltd.

पता ५१५ ११

१६/६/१३ Director

१६.६.१३

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

प्रारूपकर्ता  
श्री श्री २१५  
पता २१५  
पता ५१५  
१६/६/१३



## 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. 88000/- | Amt. Paid By N.J Stamp Paper   | Rs. 0/-     |
| Stamp duty paid under Municipal Act    | Rs. 0/-     | Amt. paid through Bank Challan | Rs. 88679/- |

| Registration Fee                                               |   |     |     |     |   |     |   |      |     | LLR + Proc Fee | Service Charge |
|----------------------------------------------------------------|---|-----|-----|-----|---|-----|---|------|-----|----------------|----------------|
| A1                                                             | 0 | C   | 0   | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii  | 0   | LLR            | 0              |
| A8                                                             | 0 | D   | 0   | H2  | 0 | K1b | 0 | Liii | 0   | Proc.Fee       | 0              |
| A9                                                             | 0 | DD  | 0   | I   | 0 | K1c | 0 | Mb   | 0   | Total          | 0              |
| A10                                                            | 0 | E   | 250 | J1  | 0 | K2  | 0 | Na   | 54  |                |                |
| B                                                              | 0 | H1a | 0   | J2  | 0 | Li  | 0 |      |     |                |                |
| TOTAL-                                                         |   |     |     |     |   |     |   |      | 304 |                |                |
| Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - |   |     |     |     |   |     |   |      |     | 679            |                |

Date: 17/06/2013

Registering Officer  
Patna

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 17th June 2013 by Munni Devi D/O-Late Shiv Nath by profession Others. Status - Executant

*मुन्नी देवी*  
99-6-73  
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 17/06/2013

Registering Officer  
Patna

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ashok Rai' age '47' Sex 'M', 'S/O-Ramdev Rai', resident of 'Jamakharij Digha, dighaghat, patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 17/06/2013

Registering Officer  
Patna

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1, Volume No. 416 on pages on 289 -303 , for the year 2013 and entered in CD volume No. CD-64 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 17/06/2013

Registering Officer  
Patna

Deed No. : 20224      Year : 2013      S.No. : 19733      SCORE Ver.3.0      Deed No. : 19016

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES



बिहार BIHAR

Serial No. 19423

3632-11-2013 सम सख्या: 426130

क्षेत्रीदार का नाम और पता Deed No. 18727

Govt. of Bihar प्रसाद मुद्रांक बिहार

District Registrar Office, Patna

## Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/06/2013 by Chandrashekhar Giri. A Stamp Duty of Rs. 207500/- and other Fees of Rs. 679/- 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. 18727 in Book No. 1, Volume No. 410 on pages from 46 to 60 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 63 / Year 2013.

Date: 12/06/2013

Token No: 19894 /2013

Signature with Date  
(Ashok Kumar Thakur)  
Registering Officer, Patna

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

विकास कार्य एकरारनामा

## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ~~वाह~~ माह जून सन् 2013 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है:-

Aangan Realtors (P) Ltd.  
12/6/2013

12/6/2013

श्री चन्द्रशेखर गिरी पिता का नाम स्वर्गीय यमुना गिरी , निवास स्थान 154 , आनन्दपुरी , पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना , बिहार , भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है , भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी से भी है , जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व म्

मेसर्स ऑगन रियलटर्स प्रा0 लि0 पटना , PAN -- AAKCA 8271E , एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अधीन एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधन संख्या U4500BR2012PTC 019032 है , जिसका निबंधित कार्यालय द्वितीय मंजिल , बसंत कुंज , दादीजी स्वीट लेन , बोरिंग रोड , पटना - 800 001 , द्वारा निदेशक श्री राकेश रंजन पिता का नाम श्री देवेन्द्र प्रसाद यादव , निवास स्थान महल्ला यदुवंशी नगर , दीघा घाट , थाना दीघा , जिला पटना - 800 011 , जिन्हें इसके पश्चात विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि विकासकर्ता के साथ साथ उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका संबंध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है , सम्मिलित किया जायेगा।

यह कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पत्ति को श्री यमुना गिरी की खास खरीदारी सम्पत्ति है। जिसे उक्त श्री यमुना गिरी ने दिनांक 23-01-2010 ई0 को नविस्ते श्री चन्द्रशेखर गिरी पिता का नाम यमुना गिरी , निवास स्थान आनन्दपुरी , पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्री ज्ञान प्रकाश पिता कानाम स्वर्गीय बनवारी लाल , निवास स्थान रामजीचक दीघा , थाना दीघा , पत्रालय बाटागंज , जिला पटना से वय



Chandra Shekhar Sin  
12/06/13

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

खरीद किये थे। जिसे जिला निबंधन कार्यालय पटना के दस्तावेज संख्या 1402 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 22 के पृष्ठ संख्या 531 से 542 तक सीडी 04 में निबंधित एवं कुल 12 पृष्ठों में संधारित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर अपने जीवन काल तक उक्त श्री यमुना गिरी अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने एक मात्र पुत्र जमीन मालिक को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के जमीन मालिक प्रथम पक्ष अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पत्ति पर निर्विवाद स्वामी की हैसियत से सम्पत्ति को अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं।

Chandra Shekhar Sin  
12/06/13

और यह कि विकासक द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्या 1279 बएराजी 1 कट्टा 3 धुर एवं सर्वे खसरा संख्या 1285 बएराजी 3 कट्टा जमीन, जो मौजा दीघा, हाल मशहुर नाम निराला नगर, खाता संख्या 305 एवं 239, तौजी संख्या बिहार सरकार, थाना संख्या -01, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित है, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तों पर इसे स्वीकार करते हैं।

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

1. यह कि ~~भूखण्ड स्वामी के आन्तरिक इच्छा~~ से उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से प्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पदित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जाता है।

2. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार प्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण

Aangan Realtors (P) Ltd.

12/6/13 Director



(4)

कार्य में जो भी खर्च होगा, उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

3. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन होते ही विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी की अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेंगे, जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।
4. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण हेतु संरचना का नक्शा वास्तुविद से स्वयं बनवायेंगे और उसमें होने वाले खर्च को पूरा वहन करेंगे। साथ ही साथ नक्शा को पटना नगर निगम (विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार) से स्वीकृति लेने में जो भी खर्च होगा उसे द्वितीय पक्ष ही करेंगे।
5. यह कि पटना नगर निगम (विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार) में नक्शा जमा करने हेतु प्रस्तावित नक्शा पर यदि आवश्यक हो तो प्रथम पक्ष भी अपना हस्ताक्षर करेंगे।
6. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष निर्माण पूरा करने के पश्चात भूखण्ड स्वामी के उनके उपरोक्त भूखण्ड के परम निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक का होगा। जिसे विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ प्रत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में सौपेंगे तथा शेष हिस्सा 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।
7. भूखण्ड स्वामी के अपने भूखण्ड के बदले निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा सभी तल पर दिया जायेगा तथा ग्राउन्ड फ्लोर पर बनने वाली पार्किंग क्षेत्र में भी भूखण्ड स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जायेगा

Chandra Subhan Singh  
12/06/13

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



(5)

तथा शेष 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होगा। दोनों पक्षों को जो प्लैट मिलेगा उसका नापी सुपर बिल्ट अप एरिया का होगा, सुपर बिल्ट अप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष को मिलेगा। जेनरेटर एवं लिफ्ट और ट्रान्सफॉर्मर का अतिरिक्त शुल्क भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को नहीं देना होगा।

Chander Shukla  
12/06/13

8. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये प्लैट के क्रेता अपने अपने हिस्सों के प्लैट, पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराया पर लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं।
9. यह कि एपार्टमेन्ट एक्ट 2006 की धारा 5 (1) के अनुसार भू स्वामी एवं भू विकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप के स्वीकृति मिलने पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देंगे तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते हैं, अपने खरीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, अपने खरीदारों स्वामित्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते हैं, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु किसी भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिये विकासकर्ता को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारों के नाम बिक्री कर सकेंगे एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेंगे।

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
12/6/13 Director



10. यह कि विकासक पटना नगर निगम (विघटित पी0 आर0 डी0 ए0) से नक्शा स्वीकृत होने के तिथि से 3 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करके जमीन मालिक को उनका हिस्सा दे देगे। इसके अतिरिक्त छः माह का अतिरिक्त समय ग्रेस पिरियड के रूप में दिया जायेगा।
11. यह कि विकासकर्ता पहले भूखण्ड स्वामी के हिस्से को निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर अवधि के अन्दर सौंप देगें वो शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण अगर निर्धारित समय में देरी हागी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा।
12. यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके उत्तराधिकारी निर्माण के अवधि में कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं।
13. यह कि इस एग्रीमेन्ट 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 छत , बालकोनी , एमिनिटीज , पलैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सो पर स्वयं अथवा उत्ताधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदारों वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे।
14. 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 कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे , बुकिंग कार्य , आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे।

Chandra Subbar Lin  
12/06/13

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



15. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा। तब वैसे हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।
16. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।
17. यह कि बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट औजार, ईंट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वंछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को निष्पादन करेंगे।
18. यह कि भूस्वामी के द्वारा सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वितीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।
19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीददार करेंगे।
20. यह कि जब कभी विकासकर्ता को भूखण्ड स्वामी 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

Chandra Pulbar Lin  
12/06/13

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



(8)

तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड स्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिक भी अपने हिस्से से पड़ने वाले प्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देंगे।

Chandra Shukla Lim  
11/06/13

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपर्स इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

22. यह कि निर्माण कार्य पूरा करने के बाद विकासकर्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी प्लैट धरियों (प्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा, जो इस एसोशियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देख-रेख करेंगे।

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

23. यह कि उपरोक्त इमारत का नाम आंगन इन्वलेभ होगा।

24. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय में किया जायेगा।



## अनुसूची संख्या - 1

मवाजी (4 कट्टा 3 धुर) चार कट्टा तीन धुर एराजी परती आवासीय हकियत रैयती कायमी नगदी वाके मौजा दीघा वतमान महल्ला निराला नगर, परगना एवं सर्वे थाना फुलवारी, हाल थाना दीघा, सब एवं रजिस्ट्री वो जिला पटना, जिसकी तौजी संख्या बिहार सरकार, थाना संख्या 01 (एक), खाता संख्या 305 (तीन सौ पांच) एवं 239 (दो सौ उनचास), सर्वे खसरा संख्या 1279 (एक हजार दो सौ उनासी) बएराजी मवाजी 1 कट्टा 3 धुर एवं सर्वे खसरा संख्या 1285 (एक हजार दो सौ पचासी), बएराजी मवाजी 3 कट्टा, जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्नलिखित रूप से वर्णित है।

| सर्वे खसरा संख्या | एराजी         | चौहद्दी                                                                                                             |
|-------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1279              | 1 कट्टा 3 धुर | उत्तर:- श्री ओम प्रकाश<br>दक्षिण:- श्री काशीनाथ<br>पूरब:- श्री (डा०) आर्य ब्रह्मदेव<br>पश्चिम:- सर्वे प्लॉट न० 1285 |
| 1285              | 3 कट्टा       | उत्तर:- पार्ट प्लॉट न० 1285<br>दक्षिण:- श्री रामानन्द राय<br>पूरब:- सर्वे प्लॉट न० 1279<br>पश्चिम:- सहायक रास्ता    |

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड पर स्थित है जिसका बाजार मूल्य मो० 1,03,75,000/- एक करोड़ तीन लाख पचहतर हजार रुपया रुपया है। थाना कोड संख्या 10

## परीशिष्ट क

:- आर० सी० सी० पाइलिंग भूकम्प विरोधी स्ट्रेक्चर डिजाईनर के अनुसार



फाउन्डेशन

Chandru Subbar Lin  
12/06/13

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

1. फाउंडेशन :- आर.सी.सी. पाइलिंग भुकम्परोधी सरिया
2. स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क :- एक नंबर ईट वर्क सिमेन्ट मेटेलियल के साथ।
4. छत :- आर0सी0हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ
5. फर्श :- मार्बल (कट साईज/भिट्टीफायड टाइल्स बेस्ट क्वालिटी)
6. प्लास्टर :- सिमेन्ट मोर्टार ईट 1:6, सिलिंग 1:4
7. दरवाजा :- फ्लश डोर
8. चौखट :- हार्ड उड
9. खिड़की :- उडेन/अल्युमिनियम विन्डो, शीशा, ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ
10. किचेन :- किचेन में मार्बल, प्लैटफार्म के उपर दो फीट तक दिवाल में सेरामिक्स टाइल्स एवं किचेन प्लैटफार्म ग्रेनाइट का होगा एवं स्टीलसिंक
11. बाथरूम :- दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह में फ्लोर टाइल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल, फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन/वेस्टन पैन, फिटिंग्स, प्रत्येक ट्यालेट में गर्म एवं ठंडा पानी की व्यवस्था।
12. विद्युत वायरिंग :- कॉन्सिल्ड पी0 वी0 सी0 कन्ड्यूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स के साथ।
13. टी0 भी0 प्वाइन्ट :- सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट
14. टेलिफोन प्वाइन्ट :- सभी फ्लैट में एक प्वाइन्ट
15. सीवरेज :- सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. केबल कनेक्शन :- प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाइन्ट
17. जेनेटर :- स्टैण्डर्ड 500 वाट का वैकअप प्रत्येक फ्लैट में किलोस्कर/महीन्द्रा/बढ़िया क्वालिटी का, लिफ्ट बढ़िया क्वालिटी का (छ: आदमी का)
18. वाटर सप्लाई :- 24 घंटा 365 दिन
19. इंटरकाम :- सभी फ्लैट में प्वाइन्ट।

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

Aangan Realtors (P) Ltd.

Chandra Shekhar Singh

12/04/12

19. दिवाल पी0 ओ0 :- बढि.या क्वालिटी  
पी0 फिनिसिंग

भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

साक्ष्यगण

लेख्यकारी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Rajiv Ranjan  
S/o Sri Shukdeo Prasad  
Ajanta colony,  
Po- Keshri Nagar, Patna-24  
12/06/2013

Chandra Shekhar Singh  
12/06/13

2. विनोद सिंह  
विकासकर्ता  
राम जी चकदिहा  
पटना।

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Aangan Realtors (P) Ltd.  
12/6/13 Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

12-6-13

प्रारूपकर्ता  
अविन्द्र कुमार  
नगरिक अधिकारी  
दामपुर  
11/09/2012

## Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the 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  
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act

Rs. 207500/-  
Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper  
Amt. paid through Bank Challan

Rs. 5000/-  
Rs. 203179/-

| 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   | 0 | K1c | 0 | Mb   | 0  |
|                  | A10 | 0 | E   | 250 | J1  | 0 | K2  | 0 | Na   | 54 |
|                  | B   | 0 | H1a | 0   | J2  | 0 | Li  | 0 |      |    |
| TOTAL-           |     |   |     |     |     |   |     |   | 304  |    |

| LLR + Proc Fee |   | Service Charge |
|----------------|---|----------------|
| LLR            | 0 | 375            |
| Proc. Fee      | 0 |                |
| Total          | 0 |                |

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 679

Registering Officer  
Patna

Date: 12/06/2013

### Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 12th June 2013 by Chandrashekhar Giri S/O- Late Yamuna Giri by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 12/06/2013

Registering Officer  
Patna

### Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Rajiv Ranjan' age '36' Sex 'M', 'Sukhdeo Prasad ', resident of 'Keshari Nagar, Patna ' ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 12/06/2013

Registering Officer  
Patna

### Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 410 on pages on 46 -60 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-63 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 12/06/2013

Token No. : 19894

Year : 2013 S.No. : 19423

SCORE Ver.3.0

Deed No. : 18727

Registering Officer  
Patna

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

This document was presented for registration on 17/06/2013 by Manita Devi  
A stamp duty of Rs. 88000/- and other fees of Rs. 679/- 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. 19014 in Book No. 1, Volume No. 416 on pages from 264 to 278 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 64 / Year 2013

Date: 17/06/2013

बिहार सरकार  
SCORE 3.0  
Token No: 20225 / 2013

Signature with Date  
(Ashok Kumar Thakur)  
Registering Officer, Patna

Aarigan Realtors (P) Ltd.  
Director

मनीषा देवी  
93-6-93

विकास कार्य एकरारनामा  
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 17/06/2013 माह जून सन 2013 ई० का निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है-

Aarigan Realtors (P) Ltd.  
Director  
17/6/13

हस्ताक्षरित पक्षकारों द्वारा  
अपना नाम और पता  
अपना पता

17/6/13

श्रीमती मनीता देवी धर्मपत्नी श्री राम पुकार राय, निवास स्थान पाटीपुल दीघा, थाना दीघा, जिला पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है, भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध उनके उत्तराधिकारी निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी से भी है, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व म

मेसर्स ऑगन रियलटर्स प्रा० लि० पटना, PAN -- AAKCA 8271E, एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अधीन एक निबंधित कम्पनी है, जिसका निबंधन संख्या U4500BR2012PTC 019032 है, जिसका निबंधित कार्यालय द्वितीय मंजिल, बसंत कुंज, दादीजी स्वीट लेन, बोरिंग रोड, पटना - 800 001, द्वारा निदेशक श्री राकेश एंजन पिता का नाम श्री देवेन्द्र प्रसाद यादव, निवास स्थान महल्ला यदुवंशी नगर, दीघा घाट, थाना दीघा, जिला पटना - 800 011, जिन्हें इसके पश्चात विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) के नाम से सम्बोधित किया जायेगा, विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि विकासकर्ता के साथ साथ उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा दायित्व उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है, सम्मिलित किया जायेगा।

यह कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पत्ति को जमीन मालिक की नैहरी सम्पत्ति है। जो जमीन मालिक के पिता श्री पूजा राय को उनके पूर्वजों के स्वर्गवास के पश्चात उनके परिवार के अन्य सदस्यों से खानगी विभाजन होकर खास हिस्सा में मिला है। जिसपर श्री पूजा राय ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने पत्नी श्रीमती बुधिया देवी एवं एकमात्र पुत्री जमीन मालिक को अपना वारिस जायज छोड़कर को स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पति एवं पिता के



मनीता देवी  
92-6-93

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

उक्त श्रीमती बुधिया देवी एवं उनकी पुत्री श्रीमती मनीता देवी अपने पति एवं पिता के समस्त पर काबिज दखिल हुई। बाद में श्रीमती बुधिया देवी भी अपने एक मात्र पुत्री जमीन मालिक को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता एवं माता के जमीन मालिक अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति पर निर्विवाद स्वामी की हैसियत से सम्पत्ति को अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय पटना सदर के वाखिल खारिज वाद संख्या 37/1 सन् 2011-2012 के अनुसार नामांकित होकर जमाबन्दी रैयत संख्या 18437 में दर्ज पाया गया है।

मनीता देवी  
77-5-93

और यह कि विकासक द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्या 1279 बएराजी 1 कट्टा 15 धुर 4 धुरकी, जो मौजा दीघा, हाल मशहुर नाम निराला नगर, खाता संख्या 305, तौजी संख्या बिहार सरकार थाना संख्या -01, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या - 1 वर्णित है, पर बहुमजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इससे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तों पर इसे स्वीकार करते हैं।

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

1. यह कि भूखण्ड स्वामी के आन्तरिक इच्छा से उक्त भूखण्ड पर एक बहुमजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से प्लेटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पदित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जाता है।

2. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार प्लेट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director



कार्य में जो भी खर्च होगा, उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

3. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन होते ही विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी की अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेगा, जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

4. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण हेतु संरचना का नक्शा वास्तुविद से स्वयं बनवायेगा और उसमें होने वाले खर्च को पूरा वहन करेंगे। साथ ही साथ नक्शा को पटना नगर निगम (विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार) से स्वीकृति लेने में जो भी खर्च होगा उसे द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

5. यह कि पटना नगर निगम (विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार) में नक्शा जमा करने हेतु प्रस्तावित नक्शा पर यदि आवश्यक हो तो प्रथम पक्ष भी अपना हस्ताक्षर करेंगे।

6. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष निर्माण पूरा करने के पश्चात भूखण्ड स्वामी के उनके उपरोक्त भूखण्ड के परम निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक का होगा। जिसे विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ प्रत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में सौपेगा तथा शेष हिस्सा 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. भूखण्ड स्वामी के अपने भूखण्ड के बदले निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा सभी तल पर दिया जायेगा तथा ग्राउन्ड फ्लोर पर बनने वाली पाविमन्ट में भी भूखण्ड स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जायेगा



Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

तथा शेष 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होगा। दोनों पक्षों को जो प्लैट मिलेगा उसका नापी सुपर बिल्ट अप एरिया का होगा, सुपर बिल्ट अप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष को मिलेगा। जेनरेटर एवं लिफ्ट और ट्रान्सफॉर्मर का अतिरिक्त शुल्क भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को नहीं देना होगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये प्लैट के क्रेता अपने अपने हिस्सों के प्लैट, पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराया पर लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं।

9. यह कि एपार्टमेन्ट एक्ट 2006 की धारा 5 (1) के अनुसार भू स्वामी एवं भू विकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप के स्वीकृति मिलने पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देंगे तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते हैं। अपने खरीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, अपने खरीदारों स्वामित्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते हैं, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु किसी भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिये विकासकर्ता को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारों के नाम बिक्री कर सकेंगे एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसकी निबंधन करेंगे।

सतीश 12/11/13  
99-4-93

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/11/13



- 10 यह कि विकासक पटना नगर निगम (विघटित पी0 आर0 डी0 ए0) से नक्शा स्वीकृत होने के तिथि से चार वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करके जमीन मालिक को उनका हिस्सा दे देगे। इसके अतिरिक्त छः माह का अतिरिक्त समय ग्रेस पिरियड के रूप में दिया जायेगा।

- 11 यह कि विकासकर्ता पहले भूखण्ड स्वामी के हिस्से को निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर अवधि के अन्दर सौंप देंगे वो शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से के निर्माण अगर निर्धारित समय में देरी हागी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा।

- 12 यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके उत्तराधिकारी निर्माण के अवधि में कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं।

- 13 यह कि इस एग्रीमेन्ट 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 छत, बालकोनी, एमिनिटीज, प्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उत्ताधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदारों वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

- 14 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 कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से अधिक ऋण लेगे बुकिंग कार्य, आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगा।



समीक्षा देवी  
79-26-93

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13

15. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा। तब वैसे हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

16. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

17. यह कि बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट औजार, ईंट, बिद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वंछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को निष्पादन करेंगे।

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

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रोता को सरकारी खर्च स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीददार करेंगे।

20. यह कि जब कभी विकासकर्ता को मुख्यण्ड स्वामी से संबंधित प्लैट क्षेत्र पर बने प्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी

मनीषा  
29-5-93

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड स्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिक भी अपने हिस्से से पड़ने वाले प्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देंगे।

41/6/13  
99-4-97

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

22. यह कि निर्माण कार्य पूरा करने के बाद विकासकर्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी प्लैट धरियों (प्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा, जो इस एसोशियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देख-रेख करेंगे।

23. यह कि उपरोक्त इमारत का नाम आंगन इन्क्लेभ होगा।

24. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director  
12/6/13



अनुसूची संख्या - 1

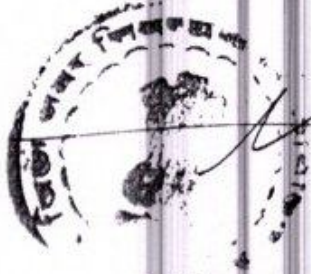
मवाजी (1 कट्टा 15 धुर 4 धुरकी) एक पन्द्रह धुर चार धुरकी एराजी परती  
आवासीय हकियत रैयती कायमी नगदी वाके मौजा दीघा वतमान महल्ला निराला  
नगर, परगना एवं सर्वे थाना फुलवारी, हाल थाना दीघा, सब एवं रजिस्ट्री वो  
जिला पटना, जिसकी तौजी संख्या विहार सरकार, थाना संख्या 01 (एक),  
खाता संख्या 305 (तीन सौ पांच), सर्वे खसरा संख्या 1270 (एक हजार दो सौ  
उनासी) का अंश भाग, जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्नलिखित रूप से वर्णित है।

चौडददी

मवाजी 52511

उत्तर:- श्री शिव नाथ राय  
दक्षिण:- श्री देवनन्दन राय उर्फ जटा राय  
पूरब:- श्रीमती तरेमनी देवी  
पश्चिम:- श्री अशोक राय उर्फ मुखिया जी

उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है।  
जिसका बाजार मूल्य मो० 44,00,000/- चौअलिरा लाख रुपया है। थाना कोड  
संख्या 10



Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

बिहार की सरकार  
श्री 20 नो 18

1. उडशन :- आर.सा.सा.पाइलिंग भुकम्परोधी सरिया
2. स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क :- एक नंबर ईट वर्क सिमेन्ट मेटेलियल के साथ।
4. छत :- आर0सी0हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ
5. फर्श :- मार्बल (कट साईज/भिट्टीफायड टाइल्स बेस्ट क्वालिटी)
6. प्लास्टर :- सिमेन्ट मोटार ईट 1:6, सिलिंग 1:4
7. दरवाजा :- फ्लश डोर
8. चौखट :- हार्ड उड
9. खिड़की :- उडेन/अल्युमिनियम विन्डो, शीशा, ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ
10. किचेन :- किचेन में मार्बल, प्लैटफार्म के उपर दो फीट तक दिवाल में सेरामिक्स टाइल्स एवं किचेन प्लैटफार्म ग्रेनाइट का होगा एवं स्टीलसिंक
11. बाथरूम :- दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह में फ्लोर टाइल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल, फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन/वेस्टन पैन, फिटिंग्स, प्रत्येक टयालेट में गर्म एवं ठंडा पानी की व्यवस्था।
12. विद्युत वायरिंग :- कॉनसिल्ड पी0 वी0 सी0 कन्ड्यूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स के साथ।
13. टी0 भी0 प्वाइन्ट :- सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट
14. टेलिफोन प्वाइन्ट :- सभी फ्लैट में एक प्वाइन्ट
15. सीवरेज :- सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. केबल कनेक्शन :- प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाइन्ट
17. जेनेटर :- स्टैण्डर्ड 500 वाट का वैकअप प्रत्येक फ्लैट में किलोस्कर/महीन्द्रा/बढ़िया क्वालिटी का, लिफ्ट बढ़िया क्वालिटी का (छ आदमी का)
18. वाटर सप्लाई :- 24 घंटा 365 दिन
19. इंटरकाम :- सभी फ्लैट में प्वाइंट।

नवीन

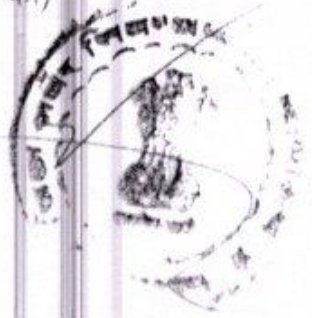
79-6-73

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director

Aangan Realtors (P) Ltd.

Director



वाटर सीन लिमिटेड  
20 नवंबर 2014

भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

साक्ष्यगण

लेख्यकारी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

समीरा देवी  
११-६-१३

१. उत्तमेश्वर राम  
पता - २५० रामेश्वर राम  
उमि - कर्नाटकी, पते दीधना १२  
पाना - दीधना पाना - ११  
१६.६.१३

२. रामपुका राय  
देवराय राय  
दीधना पटना ११  
१६.६.१३

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Aangan Realtors (P) Ltd.  
12/6/13, Director

Aangan Realtors (P) Ltd.  
Director



प्रारूपकर्ता  
दीधना  
पाना  
११  
११/०२/१३  
११/०२/१३ २ मेघार  
११/०२/१३ २ मेघार  
११/०२/१३ २ मेघार

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. 88000/- | Amt. Paid By N.J Stamp Paper   | Rs. 0/-     |
| Stamp duty paid under Municipal Act    | Rs. 0/-     | Amt. paid through Bank Challan | Rs. 88679/- |

| Registration Fee |   |     |     |     |   |     |   | LLR + Proc Fee | Service Charge |
|------------------|---|-----|-----|-----|---|-----|---|----------------|----------------|
| A1               | 0 | C   | 0   | H1b | 0 | K1a | 0 | LLR            | 0              |
| A8               | 0 | D   | 0   | H2  | 0 | K1b | 0 | Proc.Fee       | 0              |
| A9               | 0 | DD  | 0   | I   | 0 | K1c | 0 | Total          | 0              |
| A10              | 0 | E   | 250 | J1  | 0 | K2  | 0 |                | 375            |
| B                | 0 | H1a | 0   | J2  | 0 | Li  | 0 |                |                |
| TOTAL-           |   |     |     |     |   |     |   |                | 304            |

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 679

Registering Officer  
Patna

te: 17/06/2013

### Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 17th June 2013 by Manita Devi W/O-Sri Ram Pukar  
by profession Others. Status - Executant

मानिता देवी  
११.६.१३

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 17/06/2013

Registering Officer  
Patna

### Endorsement under section 58

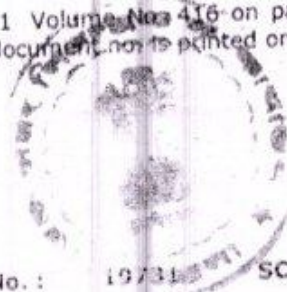
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Rampukar Rai' age '42' sex 'M', 'S/O-Dashrath Rai', resident of 'Jamakharij Digha, digha, patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer  
Patna

Date : 17/06/2013

### Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 416 on pages on 264 -278 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-64 year 2013 .The document, not is printed on the Front Page of the document.



Registering Officer  
Patna

Date : 17/06/2013

Token No. : 20225

Year : 2013

S.No. :

19731

SCORE Ver.3.0

Deed No. : 19014