भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AA 997112

Serial No. 14544

Deed No. 14249

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/10/2018** by **Sunil Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **354000**/- and other Fees of Rs. **21500**/- 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. **14249** in Book No. **1**, Volume No. **264** on pages from **101** to **120** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **41** / Year **2018**

Date: 25/10/2018 Token No: 15276 /2018

Signature with Date
(**Amit Kumar Mandal**)
Registering Officer, **Danapur**

दस्तावेज जाता

Scanned by.............

विकास कार्य एकरारनामा

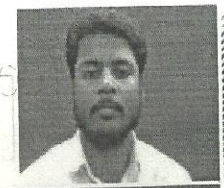
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह कि विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक– 24/10/2018 ई0 लेख्यकारी द्वारा लेख्यधारी के पक्ष में लिखा गया है।

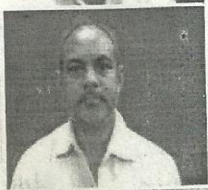
10/25/2018

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 15276 Reg. Year 2018 Serial Number 14544 Deed Number 14249

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rahul Rahi						

Sig.

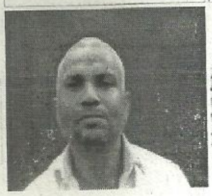
Presented By Sunil Kumar 

Sig. [सुनिल कुमार ता. 25-10-2018]

Executant Sunil Kumar

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

Sig. [सुनिल कुमार ता. 25-10-2018]

Identified By Shatrudhan Kumar 

Sig. [शत्रुघ्न कुमार 25/10/2018]

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

[सुनिल कुमार ता. 24-10-2018]

10/25/2018

श्री सुनील कुमार पिता का नाम श्री अच्छे लाल उर्फ अच्छे लाल राय, निवास स्थान– जमालउद्दीनचक, थाना वो पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, जिन्हे इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिससे अभिप्रेत है एवं जिसके अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितवद्ध उत्तराधिकारी शामिल हैं जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो० 9431062152

एवम्

आर्थिक रियल स्टेट डेवलपमेन्ट लि० जिसका CIN No. U70102BR2015PLC024044 जिसके सचिव **श्री राहुल राही** पिता का नाम श्री भगवान शर्मा, कार्यलय पता– चौथा तल्ला विकास पैलेस, नियर इलाहाबाद बैंक, कैन्ट रोड गाड़ीखाना, थाना वो पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हे इसके आगे ***डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक*** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें ***द्वितीय पक्ष*** के रूप में वर्णित है ।

यह कि जमीन मालिक का मवाजी **44 डीसमल (चौवालिस डीसमल)** भूमि आवसीय जिसका वाके मौजा– **बड़ी खगौल, जमालउद्दीनचक,** थाना– खगौल, सर्वे थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री– दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना के थाना नं0– 49 (उनचास), तौजी नं0– 5293, खाता नं0– 13 (तेरह), सर्वे प्लौट नं0– 1178 (एक हजार एक सौ अठहतर), मे एराजी 44 डीसमल।

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 1,76,00,000/–(एक करोड़ छियतर लाख) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

सन्दर्भ

विदित हो कि सूची संख्या 1 की सम्पति जमीन मालिक के दादा कृत नारायण उर्फ कृत भगत वो कृत राय का नाम सर्वे खतियान में दर्ज पाया गया है। यह कि कृत नारायण उर्फ कृत भगत उर्फ कृत राय अपने

सुनील कुमार
दि० 24-10-2018

AARTHIK REAL ESTATE ... Director
24/10/18

जीवन काल तक सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद कृत नारायण उर्फ कृत भगत उर्फ कृत राय अपने पिछे तीन पुत्रगण क्रमशः स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल यानि जमीन मालिक के पिता एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद कृत नारायण उर्फ कृत भगत उर्फ कृत राय के स्वर्गवास के बाद स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अधे लाल सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर इजमालन काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर अलग-अलग काबिज दखिल हुयें। वो तिथी बटवारा के रोज से स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल अपने-अपने हिस्से की एराजी यानि सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद स्वर्गीय देवनन्दन अपने हिस्से की सम्पति को अपने भाई अच्छे लाल की पत्नी रामपरी देवी से बिक्रय कर दिया। जिसका वजरिये वसीका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक- 05/04/1984 ई0 को नविस्ते श्री देवनन्दन राय पिता का नाम कृत राय, निवास स्थान- जमालउद्दीनचक, थाना- दानापुर, जिला- पटना से बैय खरीद कि थी। जिसका बुक नं0- 01, जिल्द नं0- 26 1984 पेज नं0- 175 से 176 तक, वसीका नं0- 1560 सन् 1984 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो बाद रामपरी देवी यानि जमीन मालिक के माता देवनाथ राय से अन्य दिगर सम्पति बैय खरीद कि थी। जिसका बुक नं0- 01, जिल्द नं0- 34 पेज नं0- 482 से 484 तक, वसीका नं0- 5646 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। द्वारा खरीद सम्पति से जमीन मालिक की माता ने अपने पट्दिार देवनाथ राय से आपसी बट्लैन कर लिया। इस प्रकार जमीन मालिक के माता अपने खरीदगी वो बदलैन द्वारा प्राप्त सम्पति पर काबिज दखिल चली आ रही थी। वो बाद रामपरी देवी अपने पिछे दो पुत्रगण क्रमशः- सुनील कुमार वो अनिल कुमार एवं पति अच्छे लाल एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास

कर गये। वो बाद अपने माता एवं पत्नी के स्वर्गवास के बाद सुनील कुमार वो अनिल कुमार अपने पिता के साथ सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है। वो बाद जमीन मालिक के पिता अपने जीवन काल में ही अपने दोनों पुत्रों की बीच दिनांक– 15/09/2004 ई0 को सूची संख्या 1 एवं अन्य दिगर सम्पति को लिखित बटवारा कर दिये। जो कि सूची संख्या 1 एवं अन्य दिगर सम्पति जमीन मालिक को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी लिखित बटवारा के रोज से जमीन मालिक सूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार सूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूप से बहैसियत सम्पत्ति के मुल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग मे लाते चले आ रहे है वो है। इस प्रकार जमीन मालिक को उपर्युक्त सूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर दखल–कब्जा का प्रमाण पूर्ण रूप से प्रमाणित है। भूस्वामी इस संविदा के सूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वामी है तथा लेख्यकारी की हैसियत से शान्तिपूर्वक, भौतिक दखल कब्जा में है एवं स्वामी के रूप में स्वत्वधारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है । जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या– 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है । इस तरह से लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त पक्षों ने यह निर्णय लिया है कि प्रथम पक्ष के सूची संख्या 1 की वर्णित जमीन पर यानि एराजी **44 डीसमल** है पर आवासीय बंगला का निर्माण किया जाय। इस सम्बन्ध में भूस्वामी यानि प्रथम पक्ष ने डेवलपर को विश्वास दिलाया है कि भूस्वामी प्रथम सम्पत्ति के मालिक एवं हकदार है तथा उक्त सम्पत्ति किसी तरह के ऋण भार, नुक्श हकियत अटैचमेन्ट से पूर्णतः पाक साफ है तथा उक्त जमीन किसी तरह के

ग्राहा अधिकार, चार्ज, अटैचमेन्ट या झगड़ा से मुक्त एवं पाक साफ है तथा उक्त जमीन के निस्वत अधिग्रहण हेतू सरकार की ओर से किसी तरह का कोई नोटिश नहीं है तथा भूस्वामी उक्त जमीन के सम्पूर्ण भाग को हस्तांतरित करने के हकदार है ।

यह कि पक्षकारों के तय अनुसार होने वाले G+2 बंगला का निर्माण कार्य के लिये विकासक एक वास्तु शिल्पी को नियुक्त करेंगें। जिससे सम्बंधित सारा खर्च विकासक खुद देंगे।

तथा परिणाम स्वरूप उपरोक्त विकास सम्बन्धी बातचीत पक्षकारों के बीच विकास संविदा के लिए तय हुई जिसकी शर्ते इस प्रकार है ।

1. यह कि उभय पक्षों ने इस विकासनामा के माध्यम से यह तैय हुआ कि अनुसूचि संख्या 1 के जमीन यदि G+2 बंगला का निर्माण के लिये सभी सरकारी नियमों वो परिनियमों को पुरा करता है तो वर्णित सम्पति पर G+2 बंगला का निर्माण किया जायेगा। अन्यथा दुसरे विकल्पों पर जिसमें G+1 बंगला का निर्माण शामिल है जिसपर विचार किया जायेगा।

2. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि निर्माण से संबंधित सरकारी प्राधिकार या निकाई द्वारा स्वीकृती प्रस्तावित निर्माणधीन बंगलों में जमीन मालिक यानि प्रथम पक्ष का छः बंगला और प्रतिशत में 46 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्ष यानि विकासक का बाकी सभी बंगला और प्रतिशत में 54 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र वो जमीन का औसतन हिस्सा होगा। जिसमें विकासक चाहे तो इस विकासकनामा के निष्पादान के बाद के माध्यम से विकास कार्य के लिये रूपयों का इत्येजाम प्रथम जमीन बिक्रय कर के भी कर सकते है। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का सम्पति सम्मिलित नही होगा। और बिक्रय की जाने वाली सम्पति का निबंधन विकासक चाहे तो अकेले कर सकते है या जमीन मालिक के साथ मिलकर के भी साथ कर सकते है। जिसमें जमीन मालिक को कोई आपति नही है ना होगा वो जमीन मालिक इस एकरारनामा के माध्यम से यह वादा करते है कि सभी विकासक कहेगे तब जमीन मालिक निर्विवाद रुप से चलकर निबंधन सम्पन करेंगे। तथा विकासक का हिस्सा के सम्पति का पोजिसन अच्छे लाल को खानगी बटवारा द्वारा मिले सम्पति एवं उनकी पत्नी के रामपरी देवी द्वारा देवनन्दन राय से खरीदी हुई सम्पति पर होगा।

AARTHIK REAL ... Director

3. यह कि उर्पुक्त निर्माण कार्य में उपयोग होने वाली सभी सामग्री ग्रेड एवं ब्राण्ड वास्तुकार या विकासक द्वारा तैय किया जायेगा इसमें प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक को कोई हस्तक्षेप नही होगा।

4. यह कि जमीन मालिक के हिस्से के सभी बंगलों का वो फ्लोर 2BHK का होगा। एवं विकासक अपने हिस्से का निर्माण अपने हिसाब से करा सकते है। जिसके लिये जरूरत अनुसार अलग नक्शा बनाना या स्वीकृती करना पड़ता है तो विकासक अपने खर्च पर करेंगे।

5. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलकर भी G+2 आवासीय बंगला एवं आधुनिक तरीकें से बंगला का निर्माण कर सकते है । उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा।

6. यह कि उभय पक्षों ने यह तय किया है कि होने वाले G+2 बंगलो का निर्माण में प्रत्येक बंगला का निर्माण 1000 वर्गफीट अधिकृत जमीन पर बना जायेगा। जिसमें सिर्फ जमीन मालिक के हिस्से का बंगला शामिल होगा वो विकासक अपने हिस्से का निर्माण अपने हिसाब से करा सकते है।

7. यह डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली बंगला का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें । इसपर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला परिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा ।

7. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को डेवलपर खुद हस्ताक्षर करके/जमीन मालिक से कराकर जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें ।

8. यह कि इस विकासनामा के निष्पादन के पाश्चात दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से की सम्पति पर कब्जा प्रदान करेंगे या करावा देगे वो जमीन मालिक अपने हिस्से की सम्पति पर डेवलपर या उनके द्वारा नियुक्त कर्मचारी/कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदुरों सम्पति में इस एकारानामा के

AARTHIK REAL...

Director

माध्यम से प्रवेश की अनुमति देते है जिससे वे विभिन्न विकास कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके।

9. यह कि प्राकृतिक विपदा और सरकारी गैर सरकारी नियमों/घोषणा जो विकासक के शक्ति के बाहर हो के कारणें को छोडकर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसकें बाद कार्य पूरा करने का छः महीने का कृपाकाल सहित प्राधिकृत विभाग द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से गिनी जायेगी ।

10. यह कि उभयपक्ष सहमत वो वचनबद्व है कि वे सभी सरकारी प्रावधानों एवं नियमों जो इस निर्माण कार्य से संबध रखता हो तो पालन करेगें और इस वसीका के अनुरूप इस निष्पादन के पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें जिसमें जमीन निर्माता क्षेत्र इत्यादि सम्मलित है तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

11. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद वर्णित सम्पति से विकासक किसी कारणवश बेदखल हो जाते है या सम्पति पर किसी प्रकार का नुक्स हकियत निकल जाता है तो विकासक को इस एकरारनामा के माध्यम से यह अधिकार है वो जमीन मालिक वादा करते है कि पन्द्रह दिनों के भितर विकासक द्वारा लगया वो दिया गया सभी प्रकार का राशि बैक दर पर सुद सहित वापस लौटा देंगे यदि ऐसा नही होता तो विकासक इस एकरानामा के माध्यम से अधिकार है कि वें जमीन मालिक के दुसरे चल एवं अचल सम्पति से लगाये गये मूल्य के बराबर वसूल वो वेवाक करा लेवेंगे। इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है वो न होगा।

12. यह कि जमीन का नापी होना अभि बाकी है यदि नापी में जमीन कम निकल जाता है तब देय मूल्य वो निर्मित क्षेत्र एवं जमीन का

AARTHIK REAL ESTATE DEVELOPMENT LIMITED
Director

औसतन हिस्से की हिस्सेदारी नापी मिले जमीन के अनुसार किया जायेगा।

13. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन से उस पर G+2 आवासीय बंगला बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो प्राधिकृत विभाग और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शें की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्वेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नलिखित है :-

(क) उक्त जमीनपर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित बंगला की योजना बनना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना ।

(ख) बंगलों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगो को नियुक्त करना ।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) बंगला कम्पलेक्स में बंगला आदि खरीदने वालो को अपने बंगला के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को बंगला में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(ड.) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **54 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियां द्वारा बेचे, आवंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें ।

(च) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके अन्य प्लौट पर कोई दुसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा ।

(छ) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, (बंगला, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements

AARTHIK REAL ESTATE DEVELOPMENT LIMITED
Director

बंगला नक्शें के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें, जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसे अधिकार उन्हे डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे बंगला इकाईयों/Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे।

(ज) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित बंगला के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार कनयमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का वास्तुकार अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

14. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि :-

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी राजस्व अधकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायो या अधिकारियों द्वारा नहीं है ।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(ड़) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उसपर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे

AARTHIK REAL E... Director

जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देशय से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित बंगला में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओ के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें ।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटान का अधिकार होगा।

15. यदि एकरारनामा विलेख के पंजीकरण के पश्चात् किसी प्रकार की देयता एकरारनामा तिथि के पूर्व की इस सम्पत्ति पर निकलती हैं अथवा किसी व्यक्ति, संस्था अथवा शासन द्वारा किसी प्रकार का शुल्क, टैक्स लगान, किराया अथवा अन्य देय उस अवधि के मांगे जाते हैं, तब जमीन मालिक उक्त राशि को स्वयं जमा करेगा। ऐसा न करने पर डेवलपर उक्त राशि को जमीन मालिक अथवा उसकी सम्पत्ति से वसूल लेगें ।

16 जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्बित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की सम्पति जिसमें जमीन भी सम्मिलित कर बिकी के निमित एकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

17 इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्आम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

18 यदि भूस्वामी के कारण यह एकरारनामा विलेख सक्षम अधिकारी, न्यायालय, फौरम अथवा अन्य द्वारा निरस्त अथवा शून्य घोषित कर दिया जाता हैं तब डेवलपर, जमीन मालिक से प्रतिफल की राशि बैक दर पर ब्याज सहित तथा अन्य प्रकार की क्षतियों की राशि वसूल पाने का अधिकारी होंगे।

19 यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त बंगला के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सरकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी को नहीं देना होगा ।

20 यह कि बंगला में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे, ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी ।

21. डेवेलपर प्राधिकृत विभाग के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें ।

22 बंगला की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil)] बिजली, Plumbing and Sanitory कार्यो, जिसमें उपर टंकी, पानी टंकी, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है। वे वास्तुकार द्वारा योजना के अनुसार शामिल होगा।

23. यह कि उक्त सम्पत्ति पर विकासक जब विकास कार्य नक्शा के अनुसार ही करेगें तो इसमें जमीन मालिक या इनके उत्तराधिकारी या परिवार के कोई भी सदस्य किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप नहीं करेगें और ना ही किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न करेगें और कोई पक्षों करते है तो उस स्थिति में यह जुर्माना के भागी होगें।

27. यह कि लेख्य संपति किसी भी प्रकार से न तो विवादग्रस्त और न सरकार द्वारा अर्जित ही है, यह पूर्ण रुपेन निर्विवाद है।

<u>अनुसूची संख्या- I</u>

मवाजी 44 डीसमल (चौवालिस डीसमल) भूमि आवसीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा- **बडी खगौल महल्ला- जमालउद्दीनचक**, थाना- खगौल, सर्वे थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना वाके है, जिसका थाना नं0- 49 (उनचास) तौजी नं0- 5293, खाता नं0- 13 (तेरह), सर्वे प्लौट नं0- 1178 (एक हजार एक सौ अठहतर), में से अंचल- दानापुर। जिसका RUNNING UNIQUE NO- 0306673486 जो जमीन मालिक के नाम पर दर्ज है।

AARTHIK REAL ESTATE DEVELOPMENT LIMITED
Director

चौ ह दी

उत्तर :- स्वर्गीय राम स्वरूप सिंह सर्वे प्लॉट नं0- 1177

दक्षिण :- बीस फीट चौड़ा सरकारी सहायक रास्ता।

पूरब :- स्वर्गीय ईदरिश मियॉ वो सर्वे प्लॉट नं0- 1179

पश्चिमः- नहर चार्ट एवं स्वर्गीय राम बली सिंह वो सर्वे प्लॉट नं0- 1171

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं0**- पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,76,00,000/- (एक करोड़ छियतर लाख) रूपया है।

अनुसूची संचख्या- II

ढ़ांचाः- वास्तुकार द्वारा स्वीकृत पी0 सी0 सी0 फेम ढ़ांचा

Civil कार्यः- वास्तुकार द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि या आई0 एस0 आई0 मार्क का सिमेन्ट, बालू एवं मसाला ।

परिसज्जनः- जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पेन्ट किया होगा।

दरवाजेंः- दरवाजे के मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट एवं अन्य दरवाजा पर अल्मुनियम का चौखट वो प्लाई उड का दरवाजा होगा ।

खिड़कियाँः- अल्मुनियम फ्रेम में पूर्णतः ळसंतमक खिड़कियॉ ।

फर्शः- VERIFIED लगा होगा टाइल्स प्रथम कोटि का बंगला के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालयः- सभी फ्लोर में एक शौचालय में गर्म पानी का नल, Glazred वो टाईल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा । किचेन का फ्लोर मोजायक एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स का होगा ।

रसोई घर :- सफेद संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टी का सिक, कार्यकारी Platform से 24 ईच उॅची रंगीन में।

उपयुक्त Specifications में Promotors/Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है ।

पूर्वेक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिये है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा । जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात् मूल्य का भूगतान करना होगा।

<u>अनुसूची संख्या III मालिक के बंगला की खास विशेषताएँ :-</u>

1 बैठक खाना में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट ।

2 चौबीसों घंटे अपने ट्युबवेल से जुड़े सामुहिक उपर टंकी से पानी की व्यवस्था ।

3 अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

4 बैठक खाना में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं) ।

5 बंगला के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे । समाप्त । दिनांक-

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

सुशील कुमार
दि. २४-१०-2018

गवाहगण का हस्ताक्षर

शत्रुघ्न कुमार
पि०- [illegible]
पता- [illegible] चक
खगौल (पटना)
24/10/2018

मेराज अहमद
सं- कलीमुल्ला खान
जमालुद्दीन चक
खगौल पटना
24/10/18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

AARTHIK REAL ESTATE [illegible]
Director
24/10/18

DRAFTED BY
Raju Kumar
L. No 40/12
Danapur

शेयर आवंटन

प्रथम पक्ष/जमीन मालिक के हिस्से का आवंटन का विवरणः–

बंगला नं0– S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6

बंगला नं0– S-1 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– एस0 2 दक्षिण :– बीस फीट चौड़ा सरकारी सहायक रास्ता।

पूरब :– सर्वे प्लॉट नं0– 1179 पश्चिमः– प्रस्तावित रास्ता।

बंगला नं0– S-2 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– एस0 3 दक्षिण :– बंगला नं0– एस0 1

पूरब :– सर्वे प्लॉट नं0– 1179 पश्चिमः– प्रस्तावित रास्ता।

बंगला नं0– S-3 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– एस0 4 दक्षिण :– बंगला नं0– एस0 2

पूरब :– सर्वे प्लॉट नं0– 1179 पश्चिमः– प्रस्तावित रास्ता।

बंगला नं0– S-4 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– एस0 5 दक्षिण :– बंगला नं0– एस0 3

पूरब :– सर्वे प्लॉट नं0– 1179 पश्चिमः– प्रस्तावित रास्ता।

<u>बंगला नं0- S-5 का चौहदी</u>

उत्तर :- बंगला नं0- एस0 6

दक्षिण :- बंगला नं0- एस0 4

पूरब :- सर्वे प्लॉट नं0- 1179

पश्चिमः- प्रस्तावित रास्ता।

<u>बंगला नं0- S-6 का चौहदी</u>

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं0- 1177 राम स्वरूप सिह।

दक्षिण :- बंगला नं0- एस0 5

पूरब :- सर्वे प्लॉट नं0- 1179

पश्चिमः- प्रस्तावित रास्ता।

<u>द्वितीय पक्ष/डेवलपर के हिस्से का आवंटन का विवरणः-</u>

बंगला नं0- A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7

<u>बंगला नं0- A-1 का चौहदी</u>

उत्तर :- बंगला नं0- ए0 2

दक्षिण :- बीस फीट चौड़ा सरकारी सहायक रास्ता।

पूरब :- प्रस्तावित रास्ता।

पश्चिमः- सरकारी चाट नहर।

<u>बंगला नं0- A-2 का चौहदी</u>

उत्तर :- बंगला नं0- ए0 3

दक्षिण :- बंगला नं0- ए0 1

पूरब :- प्रस्तावित रास्ता।

पश्चिमः- सरकारी चाट नहर।

बंगला नं0– A-3 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– ए0 4 दक्षिण :– बंगला नं0– ए0 2

पूरब :– प्रस्तावित रास्ता। पश्चिमः– सरकारी चाट नहर।

बंगला नं0– A-4 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– ए0 5 दक्षिण :– बंगला नं0– ए0 3

पूरब :– प्रस्तावित रास्ता। पश्चिमः– सरकारी चाट नहर।

बंगला नं0– A-5 का चौहदी

उत्तर :– बंगला नं0– ए0 6 दक्षिण :– बंगला नं0– ए0 4

पूरब :– प्रस्तावित रास्ता। पश्चिमः– सरकारी चाट नहर।

बंगला नं0– A-6 का चौहदी

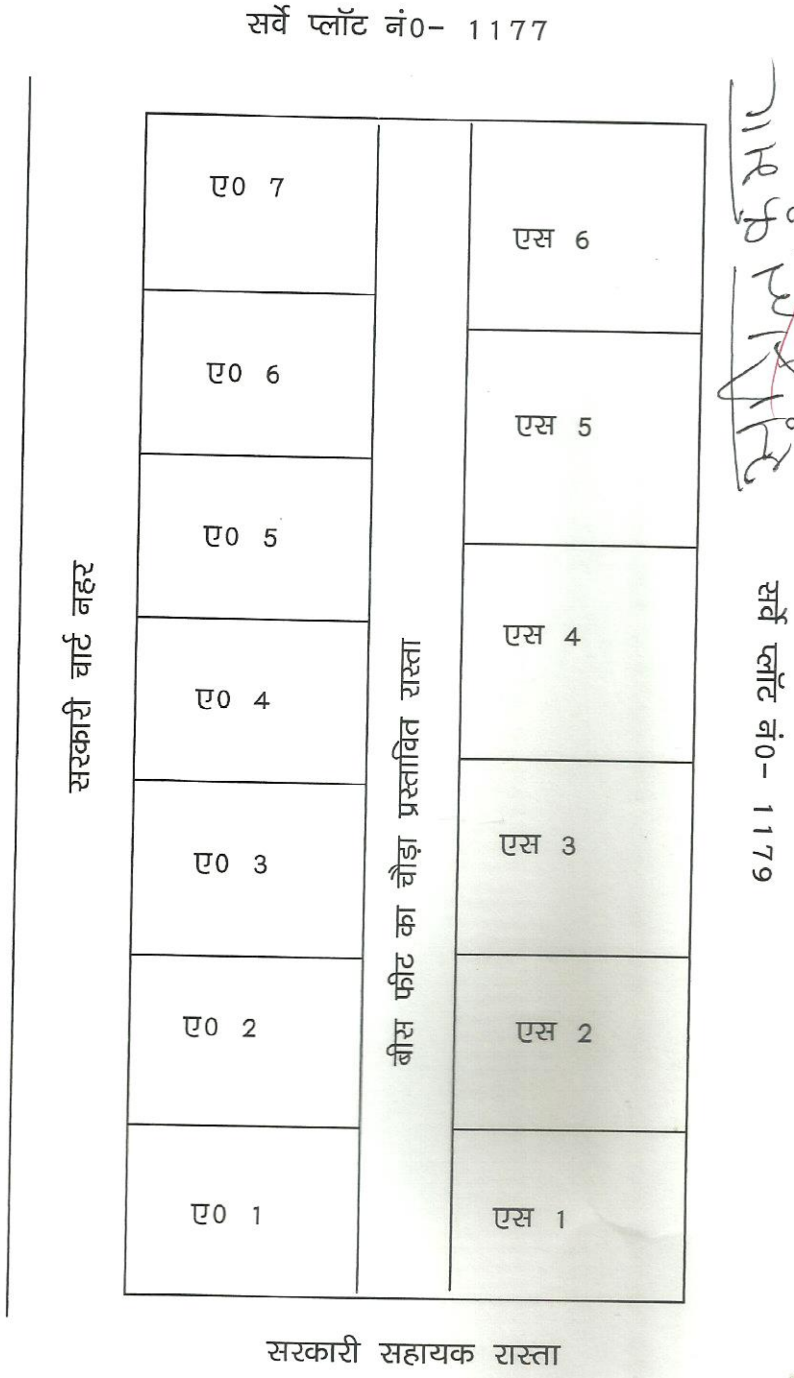
उत्तर :– बंगला नं0– ए0 7 दक्षिण :– बंगला नं0– ए0 5

पूरब :– प्रस्तावित रास्ता। पश्चिमः– सरकारी चाट नहर।

बंगला नं0– A-7 का चौहदी

उत्तर :– सर्वे प्लॉट नं0– 1177 दक्षिण :– बंगला नं0– ए0 6

पूरब :– प्रस्तावित रास्ता। पश्चिमः– सरकारी चाट नहर।



यह कि इस एकरारनामा में वर्णित शेयर आंवटन को दोनो पक्ष इस एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण रूप से अपने होशो हवाश मे स्वीकार वो मान्य करते है। वो निर्माण कार्य पूर्ण होने या अभि से कोई पक्ष अपने

हिस्से मिले सम्पति पर तय से अतिरिक्त निर्माण (यदि सरकारी मान्यकों के द्वारा मंजूर किया जाता है तो) करते है तो उसमें उनका पूर्ण सौ प्रतिशत अधिकार होगा। इसमें कोई पक्ष किसी प्रकार आंवटन या साझेदारी करने का मान्य करते तो इस विकासनामा के माध्यम से अवैध वो गैरकानूनी माना जायेगा। दिनांक–

DRAFTED BY
Rajiv Kumar
L. No 40/12
Danapur

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. 354000/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**374500/-**

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	**0**	K1c	**0**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**21000**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 25/10/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 24th October 2018 by Sunil Kumar S/O- Achhe Lal Urf Achhe Lal Ray by profession Others. Status - Executant

सुनील कुमार दि-25-10-2018

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/10/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shatrudhan Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O- Late Ganga Ray', resident of 'Jamaluddinchak, Manilal Ke Gali, Danapur, Khagaul,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/10/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 264 on pages on 101 -120, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-41 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 25/10/2018

Registering Officer
Danapur

Token No. : 15276 **Year : 2018** **S.No. : 14544** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 14249**

10/25/2018

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

शत्रुघ्न कुमार
Shatrudhan Kumar
जन्म तिथि/DOB: 25/01/1976
पुरुष/ MALE
Mobile No: 9006375526

9266 5433 0313

मेरा आधार, मेरी पहचान

आधार
भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

Download Date: 07/03/2018

पता:
S/O लेट गंगा राय, -, -, जमालुद्दीन चक, मणि लाल के गली,
दीनापुर कम खगौल, पटना,
बिहार - 801105

Address :
S/O Late Ganga Ray, -, -, Jamaludin Chak,
Mani Lal Ke Gali, Dinapur-Cum-Khagaul,
Patna,
Bihar - 801105

Generation Date: 30/11/2017

9266 5433 0313

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No.1947,
Bengaluru-560 001

शत्रुघ्न कुमार

निबंधन कार्यालय

E-CHALLAN

Government of Bihar

BTC-4

Valid Upto	:	08/11/2018	Date	:	24/10/2018 12:07:00 PM
GRN	:	BHR201810120072E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2018-2019	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	353000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	21000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Seventy Four Thousand Only	374000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	AARTHIK REAL ESTATE
Address	:	4TH FLOOR VIKASH PLACE KHAGAUL ROAD GARIKHNA NEAR ALLAHABAD BANK PATNA BIHAR

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532018102460696	REF No	CKH5034678
Branch	:		Date & Time :	25/10/2018 09:01:45 AM		
			Scroll No & Date :			

------Cut Here ------------------------------ Cut Here ------------------------------ Cut Here ----------

BANK NAME SBI	Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch	(BRANCH COPY)

			Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Bank Reference Number		CKH5034678	Cash Notes	Amount	Rs	Paise
Beneficiary			2000 x			
GRN	:	BHR201810120072E	500 x			
Full Name	:	AARTHIK REAL ESTATE DEVELOPMENT LTD	100 x			
Amount	:	374000.00	50 x			
Cheque/DD No	:		20 x			
Date	:	25/10/2018 09:01:45 AM	10 x			
Drawee Bank	:	SBI				
Drawee Branch	:		Total Rs			

Branch Stamp

Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect