Serial No. 2476 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 2987

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	**IN-BR01890935102215R**
Certificate Issued Date	:	28-Feb-2019 02:02 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0102134217589571R
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd.

Serial No. 2476

Deed No. 2987

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

This document was presented for registration on **01/03/2019** by **Arun Kumar Verma**

A Stamp Duty of Rs. **263180**/- and other Fees of Rs. **21000**/- 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. **2987** in Book No. **1**, Volume No. **69** on pages from **1** to **15** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **10** / Year **2019**

Signature with Date

(Satya Narayan Choudhary)

Registering Officer, **Patna**

Date: 19/03/2019

Token No: 2487 /2019

2487/19

Arun Kumar Verma 28/2/19

SCANNED BY

Do not write or type below this line

TQ 0011076485

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

उन्नयन मनोबंध

(Develoment Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28.02.2019 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया

1. श्री अरूण कुमार वर्मा,
2. श्री विजय कुमार सिन्हा
3. श्री अजीत कुमार सिन्हा,

तीनों के पिता स्व0 अम्बिका प्रसाद, निवासी महल्ला जक्कनपुर, थाना – जक्कनपुर, जिला – पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, ;प्रथम पक्षद्ध ''भू–स्वामी'' के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है। मोबाईल नं0

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन जिसका निबंधित प्रधान कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंटए फ्लैट नम्बर 202, रोड नम्बर 5, गर्दनीबाग पटना – 800001 है, जो वर्तमान मे कौलेश्वरी कूँज अपार्टमेंट फ्लॅट नंबर-G-

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया। 01/3/19 जाँच लिपिक

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

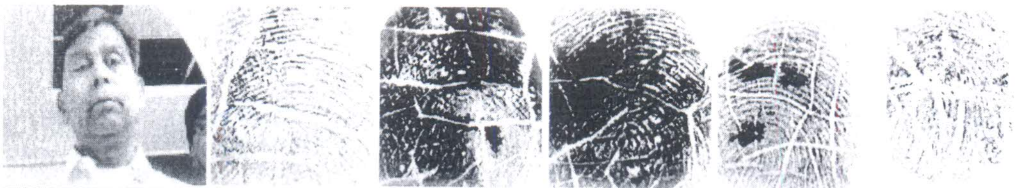
Arun Kumar Verma 28/2/19

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

District Registry Office,Patna

Token Number 2487	Reg. Year 2019	Serial Number 2476	Deed Numbe

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Lit
Claimant Sig. बच्चालाल 1.3.19	Bachchalal (Dir)						
Executant Sig. Ajit Kumar Sinha 1/3/19	Ajit Kumar Sinha						
Presented By Sig. Arun Kumar Verma 1/03/2019	Arun Kumar Verma						
Executant Sig. Arun Kumar Verma 1/3/2019	Arun Kumar Verma	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Sig. Vijay Kumar Sinha 01/03/19	Vijay Kumar Sinha						
Identified By Sig. Abhishek Kumar 01-03-19	Abhishek Kumar						

आदेशानुसार पक्षकार द्वारा दिखायी गयी विक्रय स्थल नामा का स्थल जाँच किया

मौजा जक्कनपुर थाना जक्कनपुर खाता 476 प्लॉट नं 49950 रकबा 3 डि 18 कड़ी चौहद्दी अन्य विवरणी दस्तावेज के अनुरूप पाया, श्रेणी आवासीय, पक्की सड़क सहायक सड़क ... पाया।

Arun Kumar Verma 28/2/2019

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय, पटना
1.3.19

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop028

1, कन्नुलाल रोड मीठापुर पटना-800001 मे चल रहा है, जो पार्टनर्शिप एक्ट 1932 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबधन संख्या 135/2010 द्वारा **प्रबंध निदेशक श्री बच्चालाल** वल्द स्व0 महावीर गोप, निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट फ्लैट नम्बर 303, रोड नंम्बर 5 गर्दनीवाग पटना –800001 है, जिन्हे आगे डेभलपर / भवन निर्माता / विकाशक 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 नामित किया गया है।

यह कि भू–खण्ड **वर्तमान अवस्थित मोहल्ला-मछलीगली, जिसका थाना कोड-301, जोन-3,** मौजा जक्कनपुर, परगना वो सर्वे थाना फुलवारी, थाना – जक्कनपुर, सब रजिस्टी वो जिला – पटना, मवाजी 5331.16 वर्गफिट यानि 3 कट्ठा 18 धुर, 7 धुरकी अर्थात 12.240 डिसमल लगभग है जिसका थाना नं0 29, तौजी नं0 –133, खाता नं0 21 एवं 16, सर्वे प्लॉट नं0 –49 एवं 50 का अंश, वार्ड नं0 37 पुराना, 20 नया, अन्दर पटना नगर निगम जिसका जिला रजिस्टी ऑफिस पटना हैं के भू–स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची –1 में वर्णित भूमि प्रथम पक्ष भू–स्वामी के दादा स्व0 इन्द्रदेव लाल ने अपनी पत्नी लक्ष्मी देवी **एवं बहु माधुरी देवी** के नाम से 2 कट्ठा 18 धुर **जिसका दस्तावेज़ संख्या-202** , **बूक संख्या:-01, दिनाक:-10/01/1963 है,** तथा बहु माधुरी देवी पति **अंबिका** प्रसाद के नाम से मवाजी 2 कट्ठा 4.5 धुर जिसका दस्तावेज़ संख्या:-7909, **बूक संख्या:-01, दिनाक:-08/12/1956 है, दोनों** का निवंधन कार्यालय पटना सदर है,भूमि खरीद किये थे तथा उनके मरणोपरान्त प्रथम पक्ष का वंशानुगत परम्परा के मुताविक वास्तविक उत्ताराधिकारी हुए जो स्वत्व धारित करते हुए उपरोक्त भूमि पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्ण दखल कब्जा में चले आ रहे हैं। जिसका पूर्ण विवरण अनुसूचि –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है। जिसका राजस्व रसीद प्रथम पक्ष अरूण कुमार वर्मा के नाम जमाबन्दी सं0 829 (**एराजी 2325.33 वर्गफिट**), वो अजीत कुमार सिन्हा के नाम से जमाबन्दी सं0 491,**कुल एराजी 3.129 डिस्मिल हैं जो पुर्व मे जमीन का आधा भाग बिक चुका है और शेष बचा हुआ एराजी 680.50 वर्गफीट है,**वो विजय कुमार सिन्हा के नाम से जमाबन्दी सं0 828(**एराजी 2325.33 वर्गफीट**) से बिहार सरकार के अन्दर अद्यतन 2018–19 तक अलग अलग कटती चली आ रही है। जिसका सर्कल ऑफिस पटना सदर है जो पटना नगर निगम के अन्तर्गत है। इस प्रकार जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष मिलकर सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है –

उत्तर	–श्री राहुल कुमार ।
दक्षिण	– श्री कमलेश कुमार और राजेश कुमार गुप्ता ।
पूरव	– श्री विबेकानंद वगैरह ।
पश्चिम	– 20 फिट चौड़ी सड़क।

"...DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
28/2/19

जिसका सरकारी मूल्य मो0 1,31,59,000/;एक करोड **एकतीस** लाख **उनसठ** हजार रूपया होता है।

यह कि विकासक को भू-स्वामियों ने अनुसूची -1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक -साफ एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिको प्रथम पक्ष की होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भू-स्वामी - प्रथम पक्ष का होगा।

यह कि दोनों पक्षों में स्वस्थ मनोदशा, आन्तरिक इच्छा, भूत - भविष्य का नफा नुकसान, उचित-अनुचित सभी तथ्यों पर पूर्ण विचार करके बिना किसी दबाव व बहकाव के, निम्नलिखित शर्तो पर सहमति बनी -

1. यह कि उपरोक्त भूखण्ड जो अनुसूचि -1 में वर्णित है पर पी0 एम0 सी0 / सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप आधुनिक तकनिक से बहु मंजिला इमारत बनायेगे।
2. यह कि भू-स्वामियों -प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिये जमीन का अधिग्रहण करेंगे और जमीन मालिको को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचाऐगे और यह भी कि वे जमीन मालिको को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि भू-स्वामियों -प्रथम पक्ष के आन्तरिक इच्छा से उपर वर्णित भू-खण्ड पर रचनात्मक विकास के साथ - साथ उक्त भूखण्ड पर आधुनिक तकनिक से एक बहुमंजिला इमारत का ;आवासियद्ध निर्माण करवाने हेतु सहमत हुए।
4. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भू-खण्ड पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिये सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।
5. **यह कि पटना नगर निगम एवं सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित स्वीकृत निर्मित भवन में दोनों पक्षों का आधे आधे हिस्सा होगा।**

Arun Kumar Verma 28/2/19

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
28/2/19

6. यह कि इस विलेख में वर्णित भूमि पर अनुसूचि–2 वर्णित मानक एवं मेटेरियल के अनुसार भवन का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा ताकि भवन सुविधायुक्त, मजबुत, टिकाउ व गुणवत्तापूर्ण हो।

7. यह कि विकासकर्ता इस विलेख के अनुसूची 1 में वर्णित शर्तों व बंधनों के साथ उक्त जमीन पर इमारत वनाने को सहर्ष स्वीकार करते है।

8. यह कि इस विलेख के निष्पादन की तिथि से द्वितीय पक्ष डेभलपर को जमीन अधिग्रहित कर, उसपर विकास कार्य करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर / विकासकर्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो **भवन निर्माण की समय सीमा 36 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा।** भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0एम0सी0 / सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृती की तिथि से प्रभावी माना जायेगा।

10. यह कि भू–स्वामी बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5;1द्ध एवं 5;2द्ध तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने –अपने हिस्से के अनुरूप स्वामी होंगे तथा वे अपने –अपने हिस्से को पृथक पृथक रूप से बेचने /अन्तरन करने के हकदार होंगे।

11. यह कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनिटिज फ्लैटों का उपयोग उनके कमशः आवंटित हिस्सा पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिये स्वतंत्र होगें।

12. यह कि भू–स्वामी प्रथम पक्ष का क्षेत्र पर उनके 50% पार्किंग एरिया सहित का अधिकार होगा जिसका इमारत पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिकों का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सामुहिक उपयोग की सभी चीजों का उपयोग सम्मिलित /अनुपातिक रूप से किया जायेगा।

13. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी प्रकार के कानुनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वियन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पुंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

खरीददार किसी भी बैंक अथवा वित्तिय संस्थान से आर्थिक त्रृण / बुकिंग कार्य / आर्थिक लोन उगाही सिर्फ अपने हिस्से पर ही करेंगे।

14. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाय तब वैसी हालात में विकासकर्ता का निर्माण कार्य सम्पादन करने में होने वाले बिलम्ब का दोष द्वितीय पक्ष विकासक का नहीं होगा।

15. यह कि सभी सम्बन्धित रचनाकार, अभियंता, आरकिटेक्चर, सर्वेयर, ठेकेदार आदि के नियुक्ति का अधिकार विकासकर्ता को होगा।

16. यह कि भू–खण्ड से सम्बन्धित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा तथा जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को सहयोग करेंगे।

17. यह कि निर्मित क्षेत्र के फ्लैटो के स्थानान्तरण का भार केता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्युटि खर्च एवं निबंधन खर्च का वहन खरीदार स्वंय करेंगे।

18. यह कि बहुमंजिला इमारत में विद्युत कनेक्सन की जमानत राशि सहित हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन, टेलिभिजन प्वांइट, जेनरेटर कनेक्शन इत्यादि की सुविधायुक्त फ्लैटों का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा होगा।

19. यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन करने का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैटों को बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान tenement के द्वारा जो पी.एम.सी./सम्बन्धित प्राधिकार और/अथवा अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये भू–स्वामियों डेभलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिये डेभलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :–

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिको के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिये आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिये उन्हें जगा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C. बिजली और अन्य सुविधाओं के लिये सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका नोटिश या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और भू–स्वामियों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, प्राधिकार या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या प्राधिकार के समक्ष ऐसे सम्पति

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

28/2/19

Arun Kumar Verma 28/2/19

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना आदि कार्य द्वितीय पक्ष करेंगे।

E. जेसे कहा जा चुका है कि उक्त भू–खण्ड पर भवन बनाना और उसकी बिक्री / समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिये खरिदारो एवं समेंम लेने वालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना पूर्ण या आंशिक हिस्सा, सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेभलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना वशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेभलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिये उपयोग की जायगी।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेभेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के फ्लैटों को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिको ने स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग –अलग नक्शा बनाकर और अगल –बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निररत करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सारी जमीन पर बने ईमारत के लिये होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते मे अपने लिये रखें । ऐसी कार्रवाई के लिये किसी भी जमीन मालिकों को आपत्ति का

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

8/2/19

Arun Kumar Verma 28/2/19

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी0 एम0 सी0 / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन तथा बचनवद्धताओं को अगर डेभलपर चाहें तो जमीन मालिकों ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, शपथ — पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी. एम.सी./ सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिये हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

20. यह कि भू–स्वामी घोषणा करतें हैं --

(i) यह कि भू–स्वामियों को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिये कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिये अधिकार है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दादा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी कराधान अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक द्वारा निर्धारित सूद के साथ जमीन मालिकों से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि भू–स्वामियों के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भू–स्वामी किसी जमीन मालिको के वेनामीदार नहीं है और अगर भविष्य में ऐसा दावा पेस होता है तो वो भू–स्वामी अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेभलपर का उसमें कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेभलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसे मामले से बाहर एवं स्वतंत्र व सुरक्षित होगा।

(v) यह कि भू–स्वामियों द्वारा यह दावा किया गया है कि प्रसंगाधीन जमीन सभी तरह से पाक साफ है इस पर किसी प्रकार का ऋणभार आदि नहीं है और अगर किसी प्रकार का झूठा दावा कोई करता है या ऋण भार पाया जाता है तो उससे निवटने में आने वाली परेशानियों से जमीन मालिक स्वंय अपने खर्च पर निवटेंगे।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

28/2/19

PARTNER

Arun Kumar Verma 28/2/19

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

(vi) यह 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 जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जायेगा तो इसका भुगतान भू–स्वामी स्वंय करेंगे।

(vii) यह कि भू–स्वामियों द्वारा जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य मनोबंध हो जाने के पश्चात प्रस्तावित इमारत में डेभलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और वह बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) यह कि भू–स्वामियों को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, एकरारनामा करने, पट्टा देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से सम्बन्धित किसी तरह का कर जैसे वस्तु कर, सेवा कर, नगर निगम का कर एवं अन्य किसी भी तरह का सेवा कर जो जमीन मालिकों पर लागू होगा आय कर को छोड़कर उनका भुगतान जमीन मालिकों को करना होगा एवं इसमें किसी भी तरह का विवाद विकाशकर्ता से नहीं करेंगे।

21. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेभलपर निर्मित भवन में जमीन मालिको और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेभलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है वशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिकों की पूर्ण संतुष्टी के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

22. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेभलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50% बिक्री योग्य हिस्से को डेभलपर उनके नागित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिये विकाशकर्ता सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

23. यह कि उक्त जमीन पर बने इमारत / कम्पलेक्स **"जहांजी पैलेस"** नाम से जाना जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल द्वितीय पक्ष करेंगे।

24. यह कि पी.एम.सी द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत के निर्माण में असफल होते हैं अथवा भू–स्वामियों को बिक्री करने योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ होते है ;प्राकृतिक आपदा, दैविक कारण, बालू, गिट्टी, सरिया, आदि की अनुपलब्धता को छोड़करद्ध तो वैसी स्थिति में दोनों पक्षों के आपसी सहमति से ही आगे का कार्य करना सम्भव होगा।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

28/2/19

PARTNER

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

28/2/19

25. यह कि इमारत में सभी सामन्य (Civil) बिजली, Plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है वे पी. एम.सी. के नियम, परिनियम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. यह कि इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेभलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेभलपर पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे ।

यह लेख्य प्लॉट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिये भू–स्वामियों से ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूत्रि हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची –1.

डेभलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

यह आवासीय परती जमीन जो की **वर्तमान अवस्थित मोहल्ला-मछलीगली, जिसका थाना कोड-301, जोन-3,** मौजा -- जक्कनपुर, परगना वो सर्वे थाना – फुलवारी,हाल थाना –जक्कनपुर, सब रजिस्ट्री वो जिला – पटना, मवाजी 5331.16 वर्गफीट, यानि 3 तीन कट्ठा 18 अठारह धुर, 7 धुरकी, 12.240 डिसमल लगभग जिसका थाना नं0 –29,उन्नतीस, तौजी नं0 –133 एक सौ तेंतीस, खाता नं0 21 एवं 16 इक्कीस एवं सोलह, सर्वे प्लॉट नं0 49 एवं 50 उन्चास एवं पचास का अंश, वार्ड नं0 –37 परगना, नया 20, अन्दर पटना नगर निगम, थाना कोड–155, जोन –03, अन्दर पटना नगर निगम। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

उत्तर	–श्री राहुल कुमार ।
दक्षिण	– श्री कमलेश कुमार और राजेश कुमार गुप्ता ।
पूरव	– श्री विबेकानंद वगैरह ।
पश्चिम	– 20 फिट चौड़ी सड़क।

उपरोक्त वर्णित **भूमि** जिसका **वर्तमान अवस्थित मोहल्ला-मछलीगली, जिसका थाना कोड-301, जोन-3,** सरकारी **मूल्य-10,75,000/- प्रति डिस्मिल है,जिसका कुल मूल्य** मो0 **1,31,59,000/-** एक करोड़ **एकतीस** लाख **उनसठ** हजार रूपया होता है।

Arun Kumar Verma 28/2/2019

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/02/19

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
28/2/19

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संछिप्त ढ़ाचागत विवरण !

ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।

छत :- आर . सी . सी . का छत ।

ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।

सीमेंट :- अल्ट्राटेक का लगेगा ।

आयरन :- टाटा कंपनी का लगेगा ।

फर्श :- Marble अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।

परिसज्जन :- समस्त अंदर और बाहर छेत्र मे वाल पुट्टी रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट होगा।

दरवाजे :- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा),मेन गेट (ISI MARKA) कंपनी का होगा ।

खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।

शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 7fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट सिर्फ एक बाथरूम मे होगा, सावर पॉइंट रहेगा । (एक गर्म और एक ठंढा बाथरूम होगा)।

सेनेटरी :- सेनेटरी फिट्टिंग,बेसिन पेरिवेयर या उसके सामान्य, नल (ISI MARKA) का होगा ।

रसोई घर :- Green Marble का कर्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।

रेलिंग :- बालकनी का रेलिंग स्टील का होगा ।

लिफ्ट :- 4 वायक्ति का भार वहन करने योगय लिफ्ट उच्च कोटी कोने कंपनी का होगा ।

जेनरेटर :- जेनरेटर सेट किर्लोस्कर का होगा ।

नोट ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परि यह साधरन भवन का -:वर्तन जमीन मालिक दारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिक को भुगतान करना होगा ।

Arun Kumar Verma 28/2/19

Ajit Kumar Sinha 28/2/19

Vijay Kumar Sinha 28/2/19

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

28/2/19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Arun Kumar Verma 28/2/19

2. Vijay Kumar Sinha 28/2/19

3. Ajit Kumar Sinha 28/2/19

गवाहगणः—

1. Ripusuan Sharan Singh S/O- Arun Kumar Singh Purendar pur Patna, 28/2/19

2. संजय कुमार S/o श्री शिव शंकर प्रसाद गौतम नगर, जनता रोड पटना-1 6202865571 28/2/19

Abhishek Kumar S/o AK Verma Jakkanpur, Patna 8147718147 28/2/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

28/2/19

PARTNER

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

जाँच लिपिक

Endorsement of Certificate of Admissibility

ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian np 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.	263180/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	284180/-

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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**20000**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Registering Officer
Patna

Date: 01/03/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 01st March 2019 by Arun Kumar Verma Late Ambika Prasad by profession Others. Status - Executant

Arun Kumar Verma
01/3/2019

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:01/03/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhishek Kumar ' age '25' Sex 'M', 'Arun Kumar Verma ', resident of 'New P.P.Colony, Patna '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 01/03/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 69 on page no. 1 to 15 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 10 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार
SCORE 4.1

Registering Officer
Patna

Date : 19/03/2019

Token No. : 2487 Year : 2019 S.No. : 2476 SCORE Ver.4.1 DEED NO: 2987 **Deed No . :d No . :**

मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग, बिहार सरकार
Prohibition, Excise & Registration Dept. Govt. Of Bihar

PORTAL FOR e SERVICES

Help

View GRN Details Live

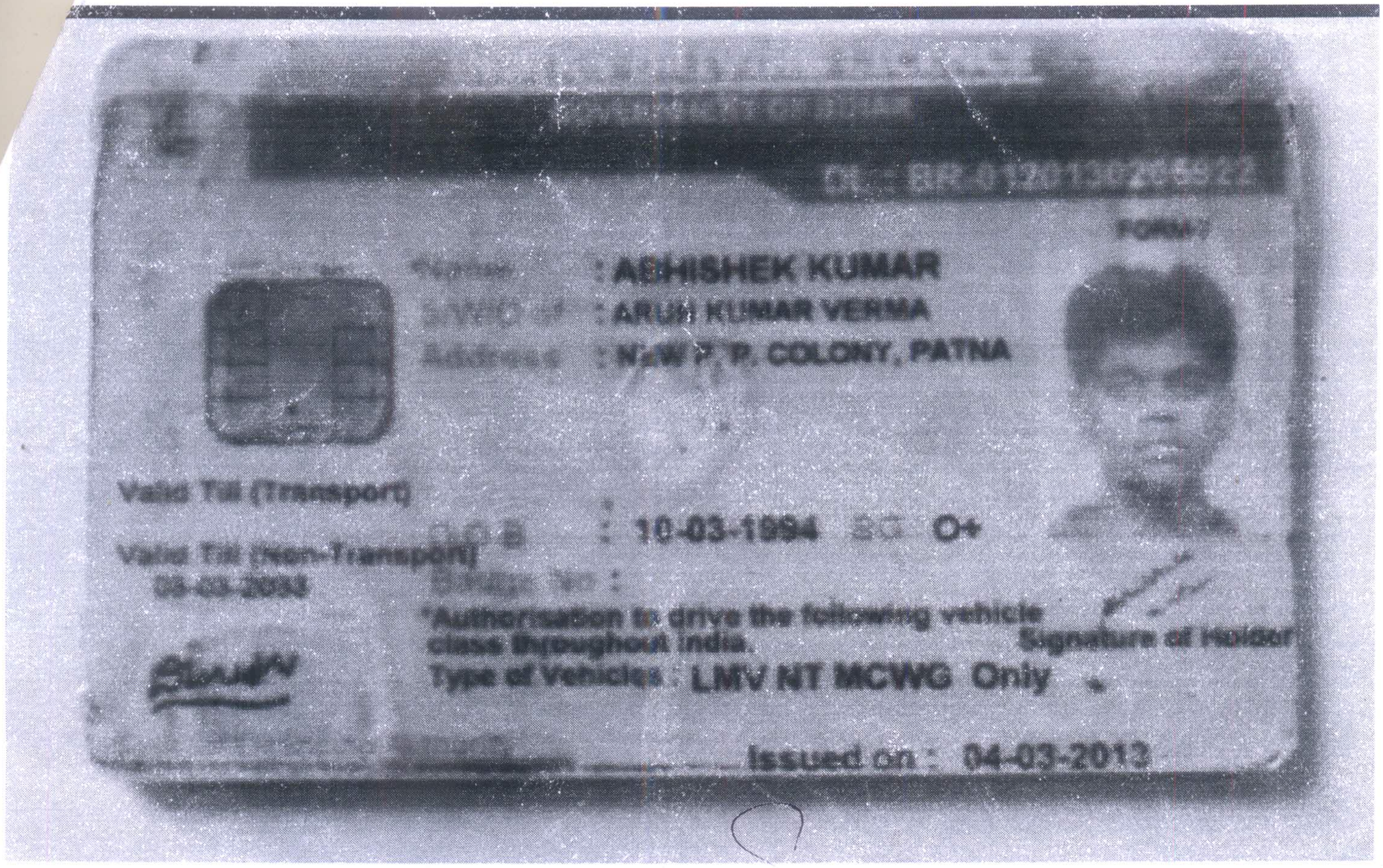
Download e-Challan

7-2487/19

GRN	: BHR201902310591M
	VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**DURGA HOME CONSTRUCTION**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**263180**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**20000**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**283180**
Status	**Success**
Payment Date	2019-02-28 12:17:29.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department



FORM 7

Name : ABHISHEK KUMAR

S/W/D of : ARUN KUMAR VERMA

Address : NEW P. P. COLONY, PATNA

Valid Till (Transport)

D.O.B : 10-03-1994 BG : O+

Valid Till (Non-Transport) 09-03-2033

Badge No :

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.

Signature of Holder

Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

Issued on : 04-03-2013

Abhishek Kumar
28-02-19

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

आधार

Unique Identification Authority of India

पता: आत्मज: स्व अम्बिका प्रसाद
न्यू एरिया जक्कनपुर, पटना, फुलवारी
पटना जी.पी, पटना, बिहार, 800001

Address: S/O: Late Ambika Prasad, New Area Jakkanpur, Patna, Phulwari, Patna G.p, Patna, Bihar, 800001

8004 3714 2509

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

भारत सरकार

Government of India

अरुण कुमार वर्मा
Arun Kumar Verma

जन्म तिथि / DOB: 26/08/1953
पुरुष / Male

8004 3714 2509

आधार - आम आदमी का अधिकार

Arun Kumar Verma

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

अजित कुमार सिन्हा
Ajit Kumar Sinha
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1969
पुरुष / Male

7895 0291 4552

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O अम्बिका प्रसाद, जहाजी कोठी, जक्कनपुर, पटना जी.पी.ओ., पटना, बिहार, 800001

Address: S/O Ambika Prasad, Jahajee Kothi, Jakkanpur, Patna G.P.O., Patna, Bihar, 800001

1947
1800 180 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

Ajit Kumar Sinha
28/2/19

भारत सरकार
Government of India

विजय कुमार सिन्हा
Vijay Kumar Sinha
जन्म तिथि / DOB : 03/10/1958
पुरुष / Male

2413 7816 8615

आधार - आम आदमी का अधिकार

आधार

Unique Identification Authority of India

पता:
आत्मज: अम्बिका प्रसाद, जहागी कोठी, नई एरिया जाक्कनपुर, फुलवारी, पटना जी.पी, पटना, फुलवारी, बिहार, 800001

Address:
S/O: Ambika Prasad, Jahagi Kotti, New Area Jakkanpur, Phulwari, Patna G.p, Patna Phulwari, Bihar 800001

2413 7816 8615

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

Vijay Kumar Sinha
28/2/19

रकबा = 3 कट्ठा 18 धुर 7 धुरकी
आवासीय, परती, [illegible]