Serial No. 13103 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11774

Serial No. 13103 Deed No. 11774

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

This document was presented for registration on **11/12/2017** by **Jai Prakash Singh**
A stamp duty of Rs. **791500**/- and other fees of Rs. **26525**/- 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. **11774** in Book No. **1**, Volume No. **276** on pages from **420** to **437** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **43** / Year **2017**

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

Date: 11/12/2017 Token No: 13657 /2017

SCANNED BY

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11.12.2017 को **श्री जय प्रकाश सिंह**, पिता का नाम स्व. इन्द्रदेवन सिंह, निवासी ग्राम- रूकनपुरा, पोस्ट- बी.भी.कॉलेज, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मोबाईल : 9835232555.

जय प्रकाश सिंह
दि:- 11-12-17

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director
11/12/17

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Patna

Token Number 13657 Reg. Year 2017 Serial Number 13103 Deed Number 11774

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ranjeet Kumar (Dirictor)						
Sig.	Ranjeet Kumar 11.12.17						
Claimant	Ranvijay Kumar (Director)						
Sig.	Ranvijay Kumar 11.12.17						
Presented By	Jai Prakash Singh						
Sig.	जय प्रकाश सिंह 11.12.17						
Executant	Jai Prakash Singh	✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little
Sig.							
Identified By	Geeta Singh						
Sig.	Geeta Singh 11.12.17						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop027





जय प्रकाश सिंह
11.12.17

Scanned by CamScanner

एवं

लस्टर इन्फ्रा प्राईवेट लि0, निबंधन कार्यालय- 402, ग्राउण्ड प्लाजा, फ्रेजर रोड, पटना-800001, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या-U45500BR2017PTC035393, पैन नं. -AADCL3831C एवं टैन नं.-PTNL00792B dt. 31-07-2017 द्वारा निदेशक (1) **श्री रणविजय कुमार** पिता का नाम श्री उमेश प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- शेखपुरा, पोस्ट एवं थाना- शास्त्रीनगर, पटना, बिहार, (2) **श्री रंजीत कुमार** पिता का नाम श्री उमेश चन्द्र प्रसाद, निवासी-फ्लैट नं.- 201, हीरा मोती अपार्टमेंट, आर.एम.एस.कॉलोनी, कंकड़बाग, पटना-20 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मोबाईल :

यह कि जमीन मालिक मौज़ा- रूकनपुरा, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के थाना नं.- 18 (अठारह), तौजी नं.- 5281, खाता नं. 153 (एक सौ तिरेपन), सर्वे प्लौट नं. 597 (पाँच सौ संतानवे) का अंश, एराजी- 46.5 डिसमील है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है, जो सर्वे खतियान में कुल एराजी- 93 डिसमील जमीन अबीलाख महतो वल्द लीलबरन महतो, साकिन-देह के नाम दर्ज है, खतियानी रैयत अबीलाख महतो उर्फ अभिलाख महतो अपने पीछे दो पुत्र दीपनारायण सिंह एवं इन्द्रदेवन सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में दीपनानारायण सिंह नावल्द स्वर्गवास कर गये, जिसके अनुसार उनके हिस्से की पूर्ण सम्पति पर इन्द्रदेवन सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपनी पत्नी अजनासो देवी एवं एक पुत्र जयप्रकाश सिंह को छोड़कर

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

जया प्रकाश सिंह
11.12.17

Scanned by CamScanner

स्वर्गवास कर गये। अपने माता एवं पिता की मृत्यु के पश्चात् जय प्रकाश सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 2282 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध 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 मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/पी.एम.सी.** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक 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 उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत का संचालन करेंगे।

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Ranjeet Kumar
11/12/17 Director

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Ranjeet Kumar
11/12/17 Director

जय प्रकाश सिंह
दि:- 11.12.17

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर परिषद दानापुर निजामत/पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर परिषद दानापुर निजामत/पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

जय प्रकाश सिंह
दा.- 11.12.17

29. प्रस्तावित इमारत न.प.दा.नि./पी.एम.सी./सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- तिलक नगर, मौजा- रूकनपुरा, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के थाना नं.- 18 (अठारह), तौजी नं.- 5281, खाता नं. 153 (एक सौ तिरेपन), सर्वे प्लौट नं. 597 (पाँच सौ संतानवे) का अंश, एराजी- 46.5 डिसमील के समतुल्य है यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 2/- रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- देव भवन बी.एन.सिंह चाणक्य कॉलोनी
दक्षिण :- सहायुक सड़क
पूरव :- निर्मल कुमार वर्मा
पश्चिम :- संजय कुमार सिंह 'सुरभि निवास'

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.- 052 एवं जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 3,95,25,000/- (तीन करोड़ पंचानवे लाख पच्चीस हजार) रूपये मात्र है।

अनुसूची II

ऐस्पेसीफिकेशन (ISI Mark)

1. भूकम्प रोधी भवन निर्माण- आर.सी.सी. एवं ब्रिक फालिंग, विरला गोल्ड या प्रिज्य इत्यादि।
2. दिवार- अंतरिक सीमेन्ट प्लास्टर के उपर स्नोसेम वाहय-सीमेन्ट प्लास्टर के उपर सीमेन्ट पेन्ट, विरला गोल्ड, प्रिज्म इत्यादि।

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

उप्र प्रकाश सिंह
11.12.17

3.	सतह/फ्लोर-	भेट्रीफाईड टाईल्स
4.	बाथरूम -	दिवार 7 फीट ग्लेजड टाईल्स, फिटिंग एक वास वेसिन, ढंठा गरम पानी, सप्लाई और इंडियन स्टाईल पैन/इंगलिश
5.	किचेन -	प्लेटफार्म ग्रीन मार्वल प्लेटफार्म के साथ स्टील सिंक एवं 18 इंच ग्लेज्ड टाईल्स, 2.5 फीट टाईल्स
6.	दरबाजा-	फ्रेम लकड़ी का चौखट, पल्ला-32 एम.एम. फ्लस डोर
7.	खिड़की -	लोहे का ग्रील एवं एल्मूनियम खिड़की
8.	बिजली -	पी.भी.सी. पाईप के अन्दर तांबा का तार टोटल अंकर वायरिंग इत्यादि तथा टी.भी. टेलीफोन लाईट एवं फैन का प्वाईट आई. एस.आई. मार्क का मॉड्यूलर स्वीच।
9.	पानी-	निजी बोरिंग (समरसेबुल)
10.	जनरेटर -	साउण्ड प्रुफ (आई.एस.आई)
11.	लिफ्ट-	6 व्यक्ति भार वाले (आई.एस. आई मार्क का)
12.	फायर -	(आई.एस.आई)
13.	कैमरा-	सी.सी.टी.वी.
14.	पार्किंग-	टेरा कोटा या चेकर टाईल्स
15.	ट्रान्सफर्मर -	बिजली विभाग से जो सैगसंन होगा

16. कचरा प्रबंधन का प्रवधान होगा।

नोट :- अन्य सभी कार्यो के लिये सभी फ्लैटधारी को अपना खर्च वहन करना होगा।

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Director

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।



Scanned by CamScanner

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

1. Geeta Singh
W/o Jai Prakash Singh जय प्रकाश सिंह
Bailey Road Rukanpur दि - 11.12.17
2. Patna - 14
11.12.17
दिनेन्द्र कुमार
पिता स्व. शिवप्रसाद
रुकनपुरा पटना सिंह
14

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. For LUSTRE INFRA PVT. LTD. 11/12/17
2. Director

For LUSTRE INFRA PVT. LTD.
Ranjeet Kumar 11/12/17
Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

Jay Prakash 11/12/2017
Chamber of Advocate

मुद्रित किया:-
Bailey
(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डॉ०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

पतांन का

(अनिल कुमार)

(जनार्दन कुमार)

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

... under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ...mp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

... duty paid under Indian Stamp Act — Rs. 791500/-

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

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	818025/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	26025

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 11/12/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 11th December 2017 by Jai Prakash Singh Late Indradevan Singh by profession Others. Status - Executant

जय प्रकाश सिंह
11.12.17

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:11/12/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Geeta Singh' age '53' Sex 'F', 'Jai Prakash Singh', resident of 'Bailey Road, Opp. Swadesh Tower Apartment, Rukunpura, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 11/12/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 276 on pages on 420 -437, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-43 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 11/12/2017

Token No. : 13657 Year : 2017 S.No. : 13103 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11774

Scanned by CamScanner