Serial No. 17337 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 16230

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR441206211176539U
Certificate Issued Date	:	02-Nov-2022 02:48 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09709004948787 51U
Purchased by	:	SHASTHI INFRABUILD PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SHASTHI INFRABUILD PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	SHASTHI INFRABUILD PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,21,800(Five Lakh Twenty One Thousand Eight Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	5,43,300 (Five Lakh Forty Three Thousand Three Hundred only)

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. 08/11/2022 DIRECTOR

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. 08/11/2022 DIRECTOR

Deed No: 16230

Serial No. 17337

14

08.11.2022

TF/17833

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

This document was presented for registration on **08/11/2022** by **Rama Paul**
A Stamp Duty of Rs. **521800**/- 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. **16230** in Book No. **1**, Volume No. **365** on pages from **540** to **551** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **56** / Year **2022**

8/11/2022

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

Date: 08/11/2022 Token No: 17833 /2022

08/11/22

SCANNED BY

Rama Paul 08/11/22

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

JD 0002588597

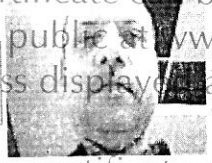
VOID VOID VOID

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

District Registry Office,Patna

Token Number 17833 | Reg. Year 2022 | Serial Number 17337 | Deed Number 16230

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Santosh Kumar (Director)						
Sig.	Santosh Kumar 08/11/2022						
Claimant	Shatrudhan Kumar (Director)						
Sig.	Shatrudhan Kumar 08/11/2022						
Presented By	Rama Paul						
Sig.	Rama Paul 08/11/22						
Executant	Rama Paul						
Sig.	Rama Paul 08/11/22	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant	Shishir Kumar						
Sig.	Shishir Kumar 08/11/22						
Executant	Tarun Kumar						
Sig.	8/11/22						
Identified By	Sanjiva Kumar						
Sig.	8/11/22						

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

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

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

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
DIRECTOR
08/11/2022

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
DIRECTOR
08/11/2022

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 08/11/2022 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. **भूस्वामीगण/जमीन मालिकगण का नाम एवं पूरा पता:-**

(1) **श्रीमति रमा पॉल,** पति स्व0 सुकुमार पॉल,उम्र-52 वर्ष, पेशा-गृहिणी,

(2) **श्री तरूण कुमार** उम्र-38 वर्ष, पेशा-नौकरी,

(3)**श्री शिशिर कुमार** उम्र-25 वर्ष, पेशा-नौकरी, **एवं**

दोनों के पिता का नाम स्व0 सुकुमार पॉल, निवासी- मकान नं0-613/108ए, रोड नं0-8, इन्द्रा नगर, पोस्टल पार्क, थाना-जक्कनपुर, जिला-पटना, पिन कोड-800001, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक। भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष जिन्हें इसके पश्चात जमीन मालिक/भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया जायेगा। ''भूखण्ड स्वामीगण'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध इस भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि- वारिसान सदस्य / प्राधिकृत उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि है।

भूस्वामीगण/प्रथमपक्ष कुल रकवा - 5444 वर्गफीट।

Aadhaar No.- 7328 4519 3907 (रमा पॉल)

PAN- BQBPP5029A (रमा पॉल)

Mobile No.- 9801335188(रमा पॉल)

Shishir 08/11/22

Tarun Kumar 8/11/22

Rama Paul 08/11/22



Rama Paul
08/11/22

Aadhaar No.-6880 8014 1474(तरूण कुमार)
PAN- CCFPK 3745R(तरूण कुमार)
Mobile No.-9430002990(तरूण कुमार)
Aadhaar No.-4101 6108 7149(शिशिर कुमार)
PAN-EMSPK5877H(शिशिर कुमार)
Mobile No.-7091137678(शिशिर कुमार)

एवं

2. **मेसर्स षास्थी इन्फाबिल्ड प्रा०लि०,** (M/S Shasthi Infrabuild Pvt. Ltd.) (PAN-AAZCS6376D) जो कम्पनी रजिस्ट्रार बिहार के द्वारा निबंधित कंपनी/निर्माण एजेंसी अंदर कम्पनी एक्ट 1956 है, जिसका कॉरपोरेट पहचान सं०/निबंधन सं०–U4503BR2017PTC036660 है। इसका निबंधित कार्यालय–सगुना मैनपुरा, मस्जिद के पीछे पहली गली, थाना– दानापुर, पोस्ट ऑफिस– दानापुर, जिला– पटना बिहार राज्य है। इसके निदेशकगण **(i) श्री संतोष कुमार**, उम्र– 38 वर्ष, पिता का नाम– राम विनोद शर्मा, निवासी– ग्राम– अहुआरा, पोस्ट– बेला, थाना– नौबतपुर, जिला– पटना, बिहार राज्य, पिन कोड– 801109, जाति– भूमिहार भारतीय नागरिक, पेशा– व्यवसाय, एवं दुसरे निदेशक **(ii) श्री शत्रुधन कुमार**, उम्र 40 वर्ष, पिता का नाम श्री राजेन्द्र महतो, निवासी सगुना मैनपुरा मस्जिद के पीछे पहली गली, पोस्ट ऑफिस– दानापुर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, राज्य– बिहार, पेशा– व्यवसाय, जाति– कुशवाहा, भारतीय नागरिक, दोनो (i) एवं (ii) निदेशक को इस विलेख में "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) कहा जाएगा। यहाँ आगे "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी/प्रधिकृत एजेंट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या परोक्ष (अप्रत्यक्ष) रुप से द्वितीय पक्ष विकास कर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। निदेशक (i) एवं निदेशक (ii) के क्रमशः

Aadhaar No.- 5932 6691 9950 (संतोष कुमार)
PAN- DFHPK9504J (संतोष कुमार)
Mobile No.- 9060988394 (संतोष कुमार)
Aadhaar No.-4077 63867729(शत्रुधन कुमार)
PAN- DPKPK0974B(शत्रुधन कुमार)
Mobile No.-8789808527(शत्रुधन कुमार)
निबंधित कम्पनी का निबंधन सं० U4503BR2017PTC036660

3. यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका सर्वे पार्ट प्लॉट सं० 161 का अंश, रकवा– 5444 वर्गफीट यानि 12.5 डी० है, जिसमें टिन शेड दुकान एराजी– 1097 वर्गफीट में तथा आवासीय मकान भूतल्ला पर 1674 वर्गफीट, प्रथम मंजिल पर 1674 वर्गफट एवं द्वितीय मंजिल पर 1674 वर्गफीट अर्थात् कुल आवासीय संरचना– 5022 वर्गफीट है जो

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
DIRECTOR
08/11/22

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
DIRECTOR
08/11/2022

आमजन उपभोगी शाखा सड़क (Branch Public Main Road) महल्ला–पोस्टल पार्क, मौजा– पुरन्दरपुर (Patna M.V.R, Serial No. 288, Zone-3, Year 2017) प्रगना– अजिमाबाद, सर्वे थाना– फुलवारी, वर्त्तमान थाना जक्कनपुर, सब वो अन्दर सदर निबंधन कार्यालय पटना वो जिला पटना है। यह सम्पत्ति पटना नगर निगम के अंदर है, जिसका तौजी नं०– 247 (दो सौ सैतालिस), थाना नं० 21 (इक्कीस), खाता सं०– 10 (दस), वो खेसरा सर्वे पार्ट सं० 161 (एक सौ एकसठ) का अंश है जिसका वार्षिक भू लगान मो० 5/– (पाँच रुपया) मात्र, जमाबंदी नं० 455/406, पृष्ठ सं० 455 से अपने पति/पिता सुकुमार पॉल के नाम से रसीद कटाते हुए जमा करते आ रहे है और इन सबकी जाँच दोनो निदेशक, (द्वितीय पक्ष) द्वारा, भूखण्डस्वामी (प्रथम पक्ष) के घर जाकर, सभी कागजातों का अवलोकन कर पूर्ण संतुष्ट होने पर भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) को उक्त प्लॉट पर को विकसित कर बहुमंजिला इमारत (आवासीय) G+4बनवाने, निर्माण करवाने का प्रस्ताव दिया गया। दोनो पक्ष इस प्रस्ताव पर सहमत होकर कि बहुमंजिला (ग्राउण्ड + चार तल्ला) आवासीय फ्लैट का निर्माण निम्नलिखित शर्तो के अधीन किया जाय जिस भूखण्ड की चौहद्दी इस प्रकार है और कुल रकवा (क्षेत्रफल) 12.5 डिसमिल है।

चौहद्दी

उत्तर	:	कैलाश राय प्लॉट नं० 159
दक्षिण	:	सक्षुमशा प्रसाद
पुरब	:	सहायक सड़क
पश्चिम	:	राम चन्द्र यादव

भूमि से संबंधित राजस्व विवरणी:

1. जिला का नाम– पटना।
2. राजस्व अंचल का नाम– पटना सदर।
3. राजस्व हल्का का नाम–नुतन राजधानी–2
4. राजस्व ग्राम का नाम– पुरन्दरपुर
5. राजस्व थाना का नं. 21.
6. राजस्व थाना का नाम– फुलवारी
7. जमाबंदी नं.–455/406, पृष्ठ सं० 455.

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं–288, जोन–3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो० 2,45,40,000/– (दो करोड़ पैतालीस लाख चालीस हजार) रूपया है, जिसमें जमीन का मूल्य अंकेन् 1,87,50,000/– रूपये, टिन शेड दुकान एराजी–1097 वर्गफीट का मूल्य अंकेन् 7,68,000/– रूपये एवं आवासीय मकान एराजी– 5022 वर्गफीट का मूल्य अंकेन् 50,22,000/– रूपये मात्र है।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया।

जांच लिपिक
8/11/2022

For Shasthi Infrabuild Pvt. Ltd.
Director
08/11/2022

For Shasthi Infrabuild Pvt. Ltd.
Director
08/11/2022

4. यह कि उपरोक्त वर्णित अचल सम्पति प्रथम पक्ष की खानदानी/पुश्तैनी खरीदगी दस्तावेज के आधार पर हिन्दु उत्तराधिकारी अधिनियम के अन्तर्गत वैध उत्तराधिकारी की हैसियत से पूर्ण स्वामितव व दखल कब्जा में है। उक्त वर्णित जमीन सर्वप्रथम दिनांक 28/06/1973 ई० में देवराज पॉल अपनी पत्नी सुशीला पॉल पति का नाम श्री देवराज पाल के नाम से, श्री हीरा लाल यादव पिता श्री सुखलाल यादव, निवासी– विग्रहपुर, थाना– फुलवारी जिला पटना से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा खरीद किए है। जिसका बुक नं० 1, जिल्द नं०–128, पृष्ठ संख्या– 236 से 241, वसीका संख्या–8292 वर्ष 1973 ई० निबंधन कार्यालय पटना का है जिसपर खरीदार (1) श्रीमति सुशीला पॉल पति– देवराज पॉल (प्रथम पक्ष) (ii) एवं (iii) के दादी–दादा थे, काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुई वो रहती चली आई। बादहु वह अपने पीछे एकमात्र पुत्र श्री सुकुमार पॉल को छोड़कर स्वर्गवासी हुई। माता–पिता की मृत्यु पश्चात् श्री सुकुमार पॉल, हिन्दु उत्तराधिकारी अधिनियम के अनुसार एक मात्र वैद्य उत्तराधिकारी हुए और आजीवन शांतिपूर्वक उक्त अचल–व–चल सम्पति का उपभोग करते रहे है। जमीन का रसीद सुकुमार पॉल के नाम से कटता रहा है और भू–राजस्व जमा होता रहा है। सुकुमार पॉल की मृत्यु होने के पश्चात् उनकी जीवित पत्नी(i) श्रीमति रमा पॉल व उनके दो पुत्र क्रमशः (ii) तरुण कुमार (iii) शिशिर कुमार हिन्दु उत्तराधिकारी अधिनियम के अन्तर्गत वैध कानूनी उत्तराधिकारी है जो उक्त जमीन पर पूर्ण स्वामित्व व शांतिपूर्ण दखल कब्जा में काबिज है और मालगुजारी का भुगतान जमाबंदी नं०– 455/406 पृष्ठ सं० 455 से, जमीन मालिकगण अपने पति/पिता सुकुमार पॉल के नाम से करते चले आ रहे है।

इस प्रकार भूस्वामीगण उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्मित मकान का उपयोग व उपभोग, शांतिपूर्ण दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे है और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नही है। यह लेख्य सम्पति सभी तरह से ऋणभार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस प्रकार प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण, अपने परिवार में; बहैसियत कर्त्ता, परिवार हित मे; आवश्यक खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पति का डेवलपमेंट सहित किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने हेतु कानूनी रुप से सक्षम हैं।

5. यह कि भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष), आन्तरिक इच्छा से, ऊपर वर्णित भू.खण्ड का रचनात्मक विकास के साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत (आवासीय, जो ग्राउण्ड + 4 मंजिला होगा), आधुनिक तकनीक से भूकम्परोधी 16 (सोलह) फ्लैटों, प्रत्येक फ्लोर पर दो 2 रुम फ्लैट और दो 3 रुम फ्लैट होगें, ग्राउण्ड फ्लोर पर 16 (सोलह) कारपार्किंग होगे, का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष, विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादन, आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता की हालत में अपना नफा–नुकसान सोच समझकर बिना किसी के जोर दबाव के किया जाता है जो निम्नप्रकार से है :–

For Shasthi Infrabuild Pvt. Ltd. Director 08/11/22

For Shasthi Infrabuild Pvt. Ltd. Director 08/11/22

6. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच यह तय हुआ है कि उभय पक्ष एक विकास एकरारनामा (Development deed) निबंधित करने में आपसी अपेक्षित सहयोग करेंगें और उस निबंधन में जो भी खर्च होगा वह विकासकर्त्ता द्वारा भुगतेय होगा प्रथम पक्ष कुछ भी भुगतान नहीं करेंगें यहाँ तक कि ईमारत निर्माण पूर्ण होने व शेयर हस्तान्तरण तक, भूखण्ड पर निर्धारित सभी प्रकार के टैक्स का भुगतान द्वितीय पक्ष करेंगें।

7. यह कि भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो कॉपी दिया जाएगा, जरुरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष स्वयं कार्यालय में प्रस्तुत करेंगें और पुनः अवलोकन पश्चात् वापस ले सकेंगें। भूमि संबंधित किसी भी विवाद, यदि कोई हो, तो विवादमुक्त होने की दिशा में जवाब देही प्रथम पक्ष की होगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष बिल्डिंग निर्माण हेतु पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत करावेंगे अगर उसमें जमीन मालिक की हस्ताक्षर की जरुरत पड़ी तो प्रथम पक्ष हस्ताक्षर करेंगें बशर्ते विशेषज्ञ जैसे रचनाकार (आर्किटेक्ट), अंभियंता, सर्वेयर ठेकेदार आदि की नियूक्ति विकासकर्त्ता को प्राधिकृत होते हुए भी आपसी सहमति पर सहमत रहे।

9. यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके उत्तराधिकारी निर्माण अवधि में कार्य का निरिक्षण कर सकते है तथा कराये जा रहे निर्माण कार्य के संबंध मे गुणवत्ता बनाए रखने हेतु मौखिक एवं लिखित निर्देश विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को दे सकते है।

10. यह कि द्वितीय पक्ष प्रधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शे में किसी प्रकार का विचलन नही करेंगें। यदि द्वितीय पक्ष बहुमंजली इमारत (ग्राउण्ड + चार मंजिल) बनाने में किसी प्रकार का विचलन किया तो इसके लिए जो भी कानूनी व्यवधान उत्पन्न होगा या उसमें जो भी समय लगेगा उसकी गणना निर्धारित समयावधि के अधीन होगा, अर्थात् निर्धारित तिथि निबंधन से 18 माह के अंदर ही निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें। इसके अतिरिक्त 6 महीना का समय ग्रेस पीरियड के रुप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जा सकेगा। यह व्यवस्था दोनो पक्षों की आपसी लिखित सहमति के आधार पर होगा।

11. यह कि विकास कर्त्ता, द्वितीय पक्ष, निर्माण कार्य पूरा करने की निर्धारित अवधि, एकरारनामा (विकास करने हेतु) निबंधन की तिथि से 18 (अट्ठारह) माह के अन्दर, के पश्चात्, कुल निर्मित क्षेत्रफल का 50%(पचास प्रतिशत) भूखण्ड स्वामी, प्रथम पक्ष, का पूर्ण रुप से विकसित कर सभी सुविधा के साथ सौपेंगे। शेष 50%हिस्सा (निर्मित क्षेत्रफल का 50%हिस्सा) विकासकर्त्ता, द्वितीय पक्ष का होगा।

12. यह कि विकासकर्त्ता, द्वितीय पक्ष अपने खर्च पर निर्धारित अवधि 18 माह (विकास एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर की तिथि से) के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर में सोलह कार पार्किंग एवं पहले तल्ला से चौथे तल्ला तक दो बेडरुम का दो एवं तीन बेडरुम का 2 फ्लैट दो–दो शौचालय, बालकनी, डाइनिंग स्पेस, किचन आधुनिक तरीके का निर्माण, कुल 16 फ्लैट का निर्माण करेंगें। निर्मित (G+4) बहुमंजिला इमारत के प्रथम एवं तृतीय तल्ला प्रथम पक्ष का और द्वितीय एवं चौथा तल्ला, विकासकर्त्ता, द्वितीय पक्ष का हिस्सा माना जाएगा।

Shishir 08/11/22

Dhumar 8/11/22

Rama Paul 08/11/22

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. DIRECTOR 08/11/2022

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. DIRECTOR 08/11/2022

13. यह कि (G+4) इमारत के तीसरे तल पर प्रथम पक्ष के तीन बेडरुम वाला दो फ्लैट में प्रथम पक्ष के निर्देशानुसार, उनके मनमुताबिक सुविधा के साथ पूर्णरुप से फिनिशिंग करेंगें। आपसी सहमति से 6 महीना ग्रेस पीरियड का आगे बढाया जा सकता है किसी विशेष परिस्थती में।

14. यह कि प्रथम एवं द्वितीय पक्ष, अपने–अपने हिस्से का फ्लैट, कारपार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराया लगाने तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है। साथ ही उभय पक्ष कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनीटिंग, फ्लैटों का उपयोग एवं उपभोग, उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदारी बगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी प्रकार के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा, जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन ससमय हो सकें। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के खरीदार किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य, आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से (50%क्षेत्रफल का) के निर्मित क्षेत्र पर ही किया जा सकता है ताकि प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार से आर्थिक क्षति न हो।

16. यह कि सरकारी नितियों में बदलाव, प्राकृतिक, दैविक प्रकोप आदि के मामला मे; कानूनी प्रक्रिया (सरकारी निति में बदलाव, यदि कोई हो, के कारण) समाधान मे लगे समय को उभय पक्ष द्वारा सहमति से निर्धारित 18 महीना से आगे बढाया जा सकेगा जितना समय किसी न्यायालय से आदेश प्राप्त करने में लगा हो।

17. यह कि उक्त (G+4) बहुमंजिली इमारत, योजना के प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य हेतु ब्रान्डेड कम्पनी के सिमेन्ट, लोहे का छड़ आदि का उपयोग करना होगा। साथ ही सिमेंट, औजार ईंट, विघुत कनेक्शन, लोहा छड़ आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारीयों के पास आवेदन विकासकर्त्ता करेंगें।

18. यह कि विकासकर्त्ता, द्वितीय पक्ष, अपने हिस्से मे पड़ने वाले फ्लैट तथा पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगें तथा प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्षों के शेयर हस्तान्तरण के समय, आवश्यकतानुसार दोनों पक्ष एक दुसरे के शेयर पर हस्ताक्षर कर मालिकाना हक प्रदान करेंगें।

19. यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्ष किसी अन्य डेवलपर या व्यक्ति के साथ विकास एकरारनामा, विक्रयनामा पर हस्ताक्षर नहीं करेंगें।

20. यह कि विकास एकरारनामा निबंधित होने पश्चात् द्वितीय पक्ष द्वारा, प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) को किराया वाला फ्लैट का जो भी किराया बिजली सहित लगेगा, प्रतिमाह भूखण्ड स्वामिणी सं० (i) श्रीमति रमा पॉल के खाता, बैंक का नाम ससमय दिया जाएगा, में प्रत्येक माह, प्रथम सप्ताह 10 तक निश्चित रुप से जमा करवा दिया जाएगा, जब तक प्रस्तावित बहुमंजिला (G+4) इमारत निर्मित कर प्रथम पक्ष को दखल कब्जा नही दे दिया जाता है। लिखित रुप से Possession Certificate Handoverकरेंगें।

Rama Paul 08/11/22

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. DIRECTOR 08/11/2022

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. DIRECTOR 08/11/2022

21. यह कि द्वितीय पक्ष, डेवलपकर्त्ता प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) को, उपरोक्त भूखण्ड के उपयोग हेतु मो० 15,00,000/– (पन्द्रह लाख रुपये) मात्र दिया जाएगा। आपसी सहमति पर मो० 7,50,000/– (सात लाख पचास हजार रुपये) मात्र एवं भूगतान विकास एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर के समय देंगे एवं शेष मो० 7,50,000/– (सात लाख पचास हजार)मात्र का भुगतान, डेवलपमेंट एग्रीमेंट के निबंधन, पश्चात् 5 महीना के भीतर कर देंगे जो नन रिफण्डेबुल होगा।

22. यह कि डेवलपर उपर्युक्त जमीन का विकास व उसपर 16 फ्लैटों निर्माण (G+4) "मेसर्स षास्थी इन्फ्राविल्ड प्राइवेट लि०" के नाम से करेंगें और भवननिर्माता (द्वितीय पक्ष) तथा भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) का हिस्सा सहित सम्पुर्ण इमारत का नाम **पॉल भवन (PAUL BHAWAN)** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च, सहित अन्य सभी प्रकार का खर्च द्वितीय पक्ष के द्वारा ही होगा।

23. यह कि उक्त भूखण्ड पर निर्मित मकान है। मकान तोड़ने से पहले प्रथम पक्ष को कुल 15,00,000/– (पन्द्रह लाख रुपये) का भुगतान कर, मासिक किराया बिजली बिल सहित भुगतान द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को देते हुए, इमारत (G+4) निर्माण प्रारम्भ करेंगें।

24. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा निर्धारित **18 महीने** व उसके आगे 6 महीना ग्रेस पिरियड के भीतर काम अधुरा छोड़ने की स्थिति, आर्थिक कारण या अन्य कारण, जो भूखण्डस्वामी, प्रथम पक्ष से संबंधित न हो की हालत में भूखण्ड स्वामी को बैंक रेट से हर्जाना राशि पर ब्याज अदा करना होगा।

25. यह कि इमारत निर्माण पूर्ण होने, प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्षों द्वारा अपने–अपने हिस्से में दखल कब्जा पाने पश्चात् अपने–अपने हिस्सो का मालगुजारी आदि टैक्स का भुगतान, अपने स्तर से करेंगें।

26. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष आपस मे साझीदार नही समझे जाएगें। अपने–अपने हिस्से का मलिक समझे जाएगें जो अपनी पूर्ण स्वतंत्रता से उपयोग, उपभोग उक्त इमारत का कर सकेंगें।

27. यह कि भूखण्ड स्वामी के शेयर (तीसरा तल्ला पर) स्थित फ्लैटों में इन्टीरीयर डेकोरेशन, फाल्स सिलिंग (Pop steel fencing), wardrobe, TV unit, Dinning Room, Moduler Basin, Moduler Kitchen with steel Rack/Self, Designer Light, Granite finish marble at floor, Direct Pipe connection in kitchen, separate puja room, at main gate of the flat, steel gate with wooden gate). सभी लकड़ी सामग्री आई०एस०आई मार्का और Water proof का देते हुए द्वितीय पक्ष, भूस्वामी प्रथम पक्ष को सौपेंगे।

28. यह कि उपर्युक्त भूखण्ड पर वर्तमान में स्थित बहुमंजिला मकान को तोड़ना, मलवा हटाने आदि का खर्च उसके निस्तारण आदि की व्यवस्था करना द्वितीय पक्ष का दायित्व होगा। इसमें प्रथम पक्ष की कोई खर्च नही लगेगा। उभय पक्ष, इस विकास एकरारनामा में उल्लेखित तथ्य के अलावे आपसी सहमति पर जो भी जरुरी समझे, समय–समय पर निर्णय ले सकते है।

Rama Paul 08/11/22

For SHASTHI INFRABUILD PVT. L... DIRECTOR 08/11/2022

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD. DIRECTOR 08/11/2022

परिशिष्ट 'क'

1.	फ्लैट का प्रकार	:–	सुपर डिलक्स निर्मित, 24 घंटे सी०सी०टी०वी० कैमरा लगा होगा।
2.	फाउन्डेशन	:–	आर०सी०सी० पाईलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार
3.	स्ट्रक्चर	:–	आर०सी०सी० फ्रेम स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार (Earthquake Resistant)
4.	सिविल वर्क	:–	1st Classलाल ईंट सिमेंट मोटाई के साथ(1/4)
5.	फर्श	:–	सिरामिक टाईल्स/मार्बल I.S.Iबेरिफाइडटाईल्स (Kajaria Brand)
6.	छत	:–	आर०सी०सी० फ्रेम स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार, सबसे ऊपरी छत पर चेखा (Chekha) टाईल्स, (With one single bathroom)
7.	प्लास्टर	:–	वॉल पुट्टी के साथ सिमेंट मोटाई 1:6 सिलिंग 1:4
8.	दरवाजा	:–	मुख्य द्वार पर डिजायनिंग पल्ला, लकड़ी का चौखट (With spy hole in main gate)
9.	खिड़की	:–	स्टील विण्डोज ग्लास के साथ (Three traker)
10.	किचन	:–	ग्रेनेनाइट किचेन टेबुल स्टेनलेस स्टील सिंक के साथ, ग्लेज्ड टाइल्स दो फीट टेबुल की तरह, गीजर की सुविधा सहित, गर्म एवं ठंढा जल उपलब्ध सिंक।
11.	बाथरुम	:–	दिवाल 7.5 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह सिरामिक टाईल्स फ्लोरिंग साथ ही जल आपुर्ति नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, हर फ्लैट मे दो वाथरूम रहेगा, एक इण्डियन एवं एक वेस्टर्न, ठंढा एवं गर्म पानी के लिए दोनो बाथरुम में गीजर आदि लगाने की सुविधा होगी।
12.	दिवाल फिनिशिंग	:–	अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग प्लास्टर बाहर का रंग सिमेंट वाश (Texture coat paint)

13. टी०वी० प्वाईन्ट/टेलीफोन प्वाईन्ट :–सभी फ्लैट में एक केवुल प्वाइंट और सभी कमरा में एक ए०सी० प्वाइन्ट

14.	विधुत कनेक्शन	:–	छुपा हुआ विधुतिकरण, आग विरोधी तार और मोड्लर स्वीच (ISIमार्क, Havells), पावर डिस्ट्रीव्यूशनM.C.B (ISI – Havells)पर्याप्त प्रकाश और पावर प्वाइंट सहित
15.	जेनेरेटर	:–	हैवी जेनेरेटर जो पुरे 16 फ्लैटो सहित ग्राउण्ड फ्लोर, परिसर को पर्याप्त विधुत सप्लाई दे सके 1000 वाट या अधिक, जो भी जरुरी हो। (KirloskarBrand)
16.	जलापुर्ति	:–	सबमर्सवल (डीप बोरिंग) (CRI BRAND)
17.	ओभररेड वाटर	:–	सुचारु रुप से टैंक जलापुर्ति हेतु दक्षता में सक्षम
18.	अग्निशमन	:–	फायर पाईप, आवश्यकतानुसार

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
DIRECTOR

19.	रेलिंग	:—	स्टील रेलिंग सभी जगह (सभी— तल्ला पर)
20.	पार्किंग एरिया	:—	चेका टाईल्स एवं एक बाथरुम, मार्बल फोटो दिवाल में
21.	सी०सी०टी०वी० कंट्रोल	:—	सी०सी०टी०वी० कैमरा (CP+) Brand with garden एक नियंत्रण भूखण्ड स्वामी के पास भी रखना है।
22.	इन्टर कॉम	:—	गार्ड के पास इन्टर कॉम फोन सुविधा होगी जिसका सम्पर्क सभी फ्लैटो से होगा।
23.	Lift	:-	Automotic with Glassdoor (Kone Brand)
24.	Plumbing	:-	As per PHE designer (CPVC pipe of supreme brand)
25.	Door frame	:-	Hard teak wood

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. 08/11/22
(SANJIVA KUMAR)
S/O- ARUN PRASAD KARN
BUDHNAGAR, ROAD NO-2
POSTAL PARK, PATNA-800001

2. Ravi Kumar
08/11/22
RAVI KUMAR
S/o Jagdish Prasad
Hari Bhajan Path
Bigrhapur JAKKANPUR

1. Rama Paul
08/11/22
2. 8/11/22
3. 08/11/22

जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
1. Santosh Kumar
08/11/2022
DIRECTOR

2. For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
DIRECTOR
08/11/2022

विकासकर्तागणका हस्ताक्षर

मुद्रित किया:- PATNA

Santosh Kumar
(संतोष कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

Chamber of Jay Anand 8/11/2022 Advocate
(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

Drafted by
Rajendra Lal Das
Advocate
8-11-2022

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. 521800/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 543300/-**

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**

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 08/11/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 08th November 2022 by Rama Paul Late Sukumar Paul by profession Others. Status - Executant

Rama Paul
08/11/22

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:08/11/2022**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjiva Kumar' age '50' Sex 'M', 'Arun Prasad Karn', resident of 'Budh Nagar, Road No 2, Postal Park, Kankarbagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 08/11/2022

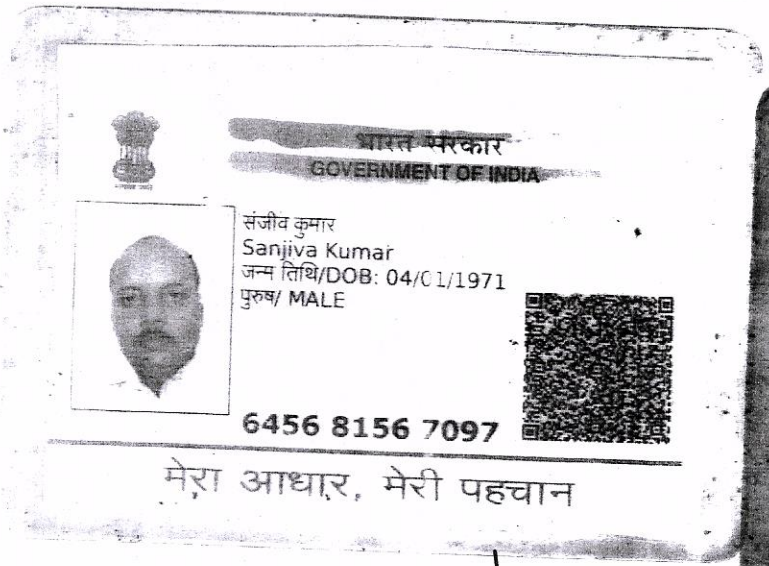
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

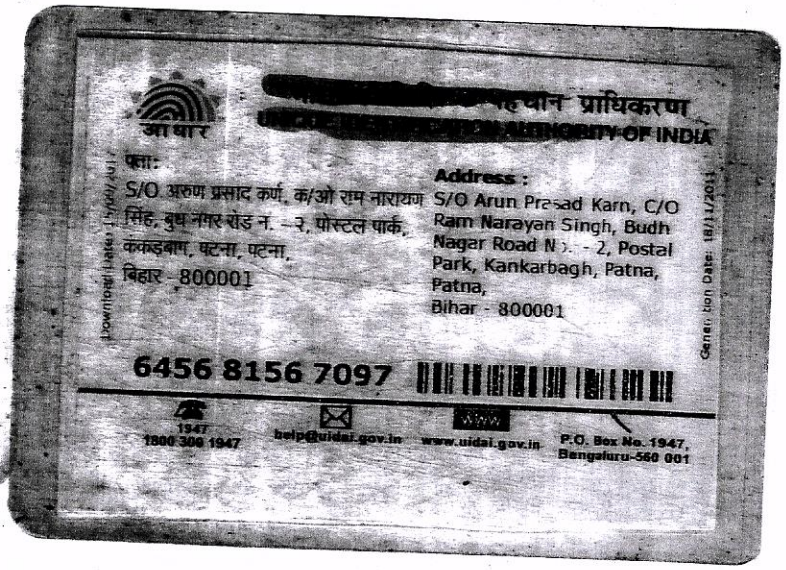
Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 365 on pages on 540 -551, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-56 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 08/11/2022

Token No. : 17833 Year : 2022 S.No. : 17337 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 16230


भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA
संजीव कुमार
Sanjiva Kumar
जन्म तिथि/DOB: 04/01/1971
पुरुष/ MALE
6456 8156 7097
मेरा आधार, मेरी पहचान


आधार
पता:
S/O अरुण प्रसाद कर्ण, क/ओ राम नारायण सिंह, बुध नगर रोड नं. -२, पोस्टल पार्क, कंकड़बाग, पटना, पटना, बिहार - 800001
Address :
S/O Arun Prasad Karn, C/O Ram Narayan Singh, Budh Nagar Road No. - 2, Postal Park, Kankarbagh, Patna, Patna, Bihar - 800001
6456 8156 7097
1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No. 1947, Bangaluru-560 001

08/11/22

पहचान

भारत सरकार
Government of India



रमा पौल
Rama Paul
जन्म तिथि/DOB: 21/06/1970
महिला/ FEMALE

7328 4519 3907

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
W/O सुकुमार पौल, रोड नो ८, इन्द्रा नगर, पोस्टल पार्क, पटना,
बिहार - 800001

Address:
W/O Sukumar Paul, Road No 8, Indra Nagar, POSTAL PARK, Patna,
Bihar - 800001

7328 4519 3907

help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

Rama Paul
08/11/22

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

BQBPP5029A



नाम/ Name
RAMA PAUL

पिता का नाम/ Father's Name
LAL BIHARI PAL

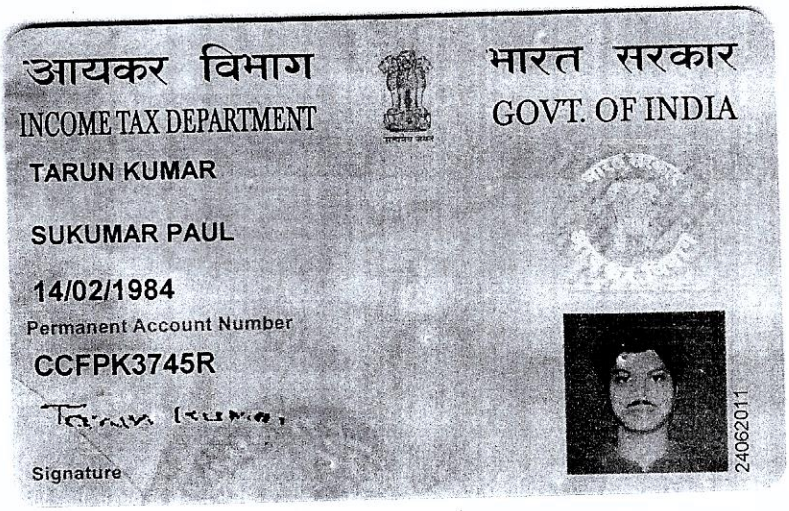
जन्म की तारीख / Date of Birth
21/06/1970

Rama Paul
हस्ताक्षर/ Signature



02062018

Rama Paul
08/11/22


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
TARUN KUMAR
SUKUMAR PAUL
14/02/1984
Permanent Account Number
CCFPK3745R
Signature
24062011

8/11/22

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



तरुण कुमार
Tarun Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1984
पुरुष / Male

6880 8014 1474

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O सुकुमार पाल, इन्द्र नगर रोड न् ८, पोस्टल पार्क, फुलवारी, पटना जि.पी.ओ., पटना, बिहार, 800001

Address:
S/O Sukumar Paul, Indra Nagar Road N 8, Postal Park, Phulwari, 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

8/11/22

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



शिशिर कुमार
Shishir Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1997
पुरुष / Male

4101 6108 7149

आधार — आम आदमी का अधिकार

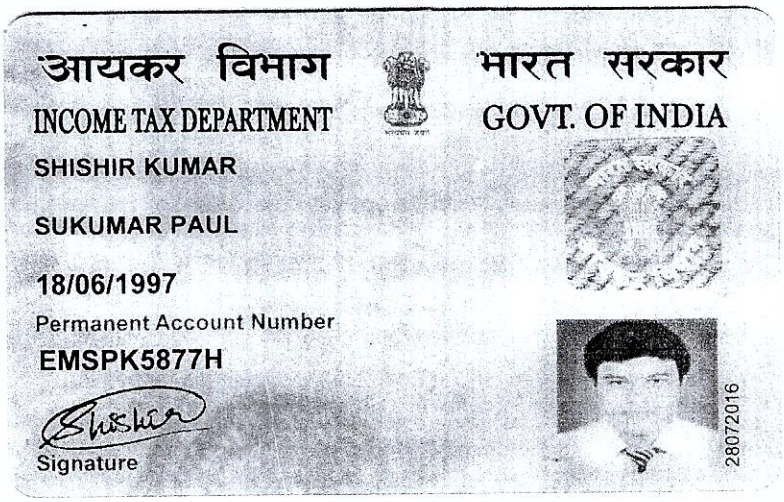
भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O सुकुमार पाल, हाउस न०- ६१३/ १०८ए, रोड न०- ८, इन्द्रा नगर, पोस्टल पार्क, पटना जी.पी.ओ., पटना, बिहार, 800001

Address:
S/O Sukumar Paul, House No- 613/ 108A, Road No- 8, Indra Nagar, Postal Park, 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

Shishir
08/11/22



Shishir
08/11/22

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



संतोष कुमार
Santosh Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 02/12/1983
पुरुष / MALE

5932 6691 9950

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: राम विनोद शर्मा,
ग्राम- अहुआरा, पोस्ट- बेला
तराड़ी, नौबतपुर, पटना,
बिहार - 801109

Address:
S/O: Ram Vinod Sharma, vill-ahuara, post-bela taradhi, Naubatpur, Patna, Bihar - 801109

5932 6691 9950

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

Santosh Kumar
08/11/2022

भारत सरकार
Government of India



Shatrudhan Kumar
Shatrudhan Kumar
जन्म तिथि/DOB: 12/08/1982
पुरुष/ MALE

Issue Date: 08/12/2014

4077 6386 7729
VID : 9167 6914 5038 5469
मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O: Rajendra Mahto, 81, new Mainpura, mahavir temple, new Mainpura, Mainpura, Patna, Bihar - 801503

Address:
S/O: Rajendra Mahto, 81, new Mainpura, mahavir temple, new Mainpura, Mainpura, Patna, Bihar - 801503

Download Date: 13/03/2022

4077 6386 7729
VID : 9167 6914 5038 5469
1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

Shatrudhan Kumar
08/11/2022


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AAZCS6376D
नाम / Name
SHASTHI INFRABUILD PRIVATE LIMITED
निगमन / गठन की तारीख
Date of Incorporation/Formation
26/12/2017
01022018

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
Santosh Kumar
02/11/2022 DIRECTOR

For SHASTHI INFRABUILD PVT. LTD.
Pradip Kumar
02/11/2022 DIRECTOR