



1223 दिनांक 23/11/21 क्रम संख्या 3977/21 सीट संख्या 413491

Deed No. 14518

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/11/2021** by **Rahul Singh** A Stamp Duty of Rs. **381975/-** and other Fees of Rs. **27025/-** 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. **14518** in Book No. **1**, Volume No. **367** on pages from **459** to **480** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **54 / Year 2021**

Date: 23/11/2021 Token No: 15564 / 2021

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

दस्तावेज की जाँच किया एवं
उपरोक्त में अंकित वर्णित
विवरणों का अनुक्रम सही पाया।
जाति लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

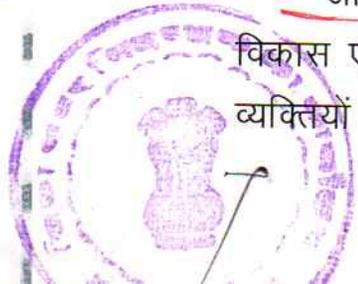
SCANNED BY

विकास एकरारनामा

(डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट / एग्रीमेन्ट टु सेल)

आज दिनांक 23 नवम्बर 2021 ई0 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

Rahul
23/11/2021



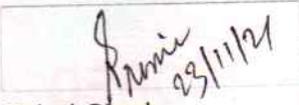
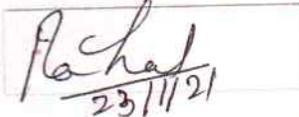
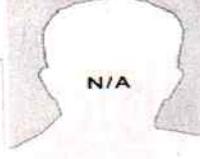
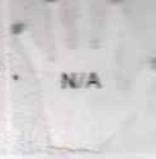
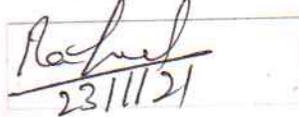
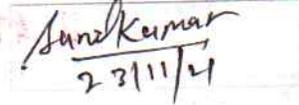
District Registry Office, Patna

Token Number 15564

Reg. Year 2021

Serial Number 15191

Deed Number 14

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Prince Kumar Singh (M. Dir.)						
Sig.							
Presented By	Rahul Singh						
Sig.							
Executant	Rahul Singh						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Sunil Kumar						
Sig.							

SCORE Ver.4.0

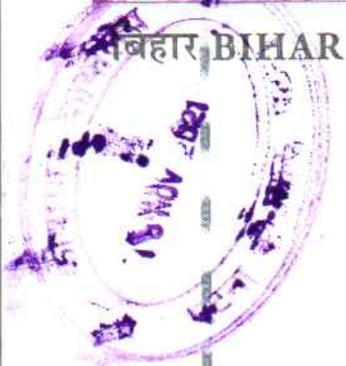
Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop128



Rahul Singh
23/11/2021





क्रम संख्या, 12238 तिथि 23/11/21 मूल्य 1000 सीट संख्या U 413492

केता का नाम एवं पता. बच्चू प्रसाद सिंह, मुद्रांक बिकेता
ला. सं-2/82, जिला निबंधन कार्यालय, पटना

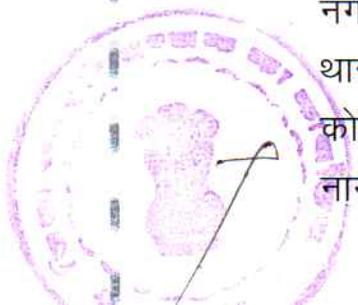
बच्चू प्रसाद सिंह, मुद्रांक बिकेता
ला. सं-2/82, जिला निबंधन कार्यालय, पटना

(2)

श्री राहुल सिंह उम्र 50 वर्ष (आधार नं. 8294
7764 1821, पैन: BMXPS0218L वो मो. 6207771524)
पिता स्वर्गीय राम पदारथ सिंह, निवास स्थान राजेन्द्र
नगर, रोड नं. 13/ए0, नजदीक नारायण अपार्टमेन्ट,
थाना बहादुरपुर, जिला पटना (बिहार) पिन
कोड-800016, पेशा-नौकरी, जाति-भूमिहार, भारतीय-
नागरिक। भुखण्ड स्वामी

12/11/21
Rahul Singh

Rahul Singh
23/11/2021



(3)

“भूखंड स्वामी” से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामी के भूखंड निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

एवं

APOGEE PROPERTY INDIA PRIVATE LIMITED

अपोजी प्रोपर्टी इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड,

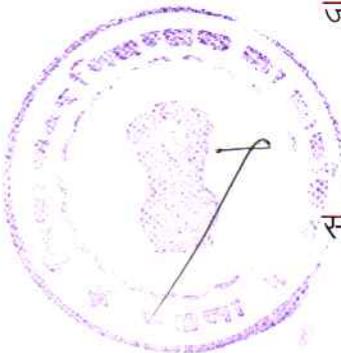
कम्पनीज एक्ट 2013 जिसका निबंधन संख्या U45309 WB2021PTC246882 पंजीकृत कार्यालय-हाउस ऑफ रुपेश कुमार सिंह, PS IXL, Unit #304 अटघोरा चीनार पार्क, तीसरा तल्ला, बीसवा बांगला, कोलकत्ता, वेस्ट बंगाल-700136 द्वारा प्रबंध निदेशक **प्रीन्स कुमार सिंह उम्र 32 वर्ष (PAN : DEHPS1146R & Mob. 9831148323)** पिता **सुभाष कुमार सिंह**, निवास स्थान 12/1, कृष्ण कमल भट्टाचार्य लेन, हावरा, वेस्ट बंगाल-711101, पेशा-व्यापार, जाति-राजपुत, भारतीय -नागरिक।

PAN : AAVCA5741L द्वितीय पक्ष

यहाँ “विकास कर्ता” द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

संदर्भ

विदित हो कि परिशिष्ट संख्या-1 में वर्णित सम्पत्ति भू-खण्ड स्वामी (उर्मिला देवी) की खरीदगी



2/11/2021
Rachid

Rachid
23/11/2021

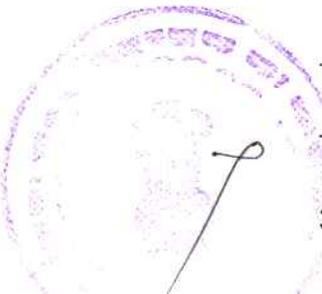
(4)

बजरिये रजिस्ट्री निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक 12.06.1962 ई०, जिसका वसीका न०. 3861, सिरियल न०. 4116, बुक न०. 1, वर्ष 1962 ई०, निबंधन कार्यालय पटना से क्षेत्रफल चार कटठा चार धुर मिनजुमला एराजी 24 डी० बजानिब दक्षिण, अन्दर तौजी न०. 229, थाना न०. 9, खाता नं० 279, प्लॉट नं० 197, खाता नं० 305, प्लॉट नं० 198 एवं खाता नं० 305, प्लॉट नं० 204, म्युनिसिपल सर्वे प्लॉट न०. 2669 वो 2771, वार्ड न०. 15, शीट न०. 94, वाके सर्वे मौजा सादिकपुर योगी महाल निरन्दरपुर खिरौनियाँ, परगना अजिमाबाद, सर्वे थाना पटना सिटी, जिला पटना नविस्ते श्री महावीर प्रसाद पिता महादेव लाल, वो दत्तक पुत्र बाबुलाल साह, निवास स्थान मोसल्लाहपुर, महेन्दु, थाना पीरबहोर, जिला पटना से खरीद किया, जिसपर उर्मिला देवी बहैसियत मालिक वो भू-स्वामी के दखलकार होकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाती चली आ रही हैं।

यह कि भू-खण्ड स्वामी (उर्मिला देवी) ने दाखिल खारिज करने हेतु अंचल कार्यालय में आवेदन दिया, जिसपर अंचलाधिकारी ने स्वीकृत करते हुये दाखिल खारिज केश न०. 302/4/2002-2003 दिनांक 01.10.2002 ई० को भू-खण्ड स्वामी (उर्मिला देवी) के नाम से पारित हुआ, जिसका जमाबंदी न०. 3429, भाग वर्तमान-35, पृष्ठ संख्या-6061 है।

Handwritten signature
28/11/2021

Handwritten signature
23/11/2021



(4)

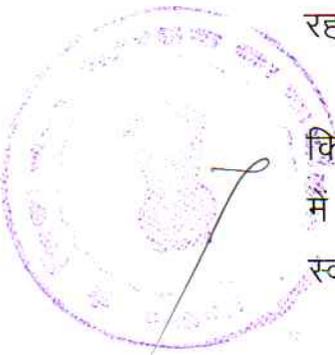
यह कि उर्मिला देवी (प्रथम पक्ष), राहुल सिंह (द्वितीय पक्ष), संगीता दीपक (तृतीय पक्ष) वो निहारिका सिन्हा (चतुर्थ पक्ष) के बीच याददास्त बंटवारा खानगी बखुदहा (मेमोरण्डम ऑफ फैमिली एरेंजमेन्ट) दिनांक 05.12.2017 ई0 समक्ष हुआ जिसमें तफरीकुल जायदाद वो तफरीकुल कारोबार होकर वो इलाहदागाना वो जुदागाना होकर वो रहकर बंट गये इसी प्रकार विकास मनोबंध पत्र के परिशिष्ट संख्या-1 में वर्णित सम्पत्ति भू-खण्ड स्वामी (राहुल सिंह) को खास हक वो हिस्सा में मिला वो दाज पाया जिसपर भू-खण्ड स्वामी (राहुल सिंह) बहैसियत मालिक वो भू-स्वामी के दखलकार हुये वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आ रहे हैं वो भू-खण्ड स्वामी (राहुल सिंह) के अलावा उपरोक्त सम्पत्ति में किसी दुसरे का कोई हक वो हिस्सा नहीं हैं एवं भू-खण्ड स्वामी को उपरोक्त भूमि को मनोबंध पत्र/बिक्रय-पत्र करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है जो हर प्रकार के ऋण भार दोष से मुक्त है।

यह कि संगीता दीपक वो निहारिका सिन्हा का वर्णित सम्पत्ति में हक हिस्सा नहीं है क्योंकि माँ एवं बहन के द्वारा पुर्व में ही अनापत्ति पत्र लिख चुकी हैं एवं भू-खण्ड स्वामी राहुल सिंह को उपरोक्त सम्पत्ति का मालिक वो भू-स्वामी बनाया वो दखल कब्जा दे दिया है जिसपर राहुल सिंह का दखल कब्जा चला आ रहा है एवं स्वामित्व प्राप्त है।

यह की भूखण्ड स्वामी ने यह भी सच्चाई प्रगट किया तथा विश्वास दिलाया है कि परिशिष्ट संख्या-1 में वर्णित सम्पत्ति हर तरह से पाक साफ है और स्वत्वदोष ऋण भार एवं अन्य प्रकार के विवादों से

23/11/2024
Rohit

23/11/2024
Rohit



(5)

मुक्त है और भुखण्ड स्वामी ने परिशिष्ट संख्या-1 में वर्णित सम्पत्ति के निम्नलिखित इस विलेख के अतिरिक्त कोई अन्य विलेख या दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम निष्पादित नहीं किया है एवं भुखण्ड स्वामी के अलावा कोई दूसरा हिस्सेदार या दावेदार नहीं है भुखण्ड-स्वामी मनोबंध-पत्र (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) करने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

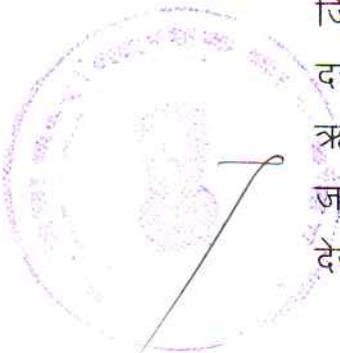
यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड-स्वामी ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस विकास मनोबंध-पत्र के नीचे दर्ज है, उसको द्वितीय पक्ष (डेभलपर) को बहुमंजिलीय भवन जिसका नाम "अपोजी टॉवर APOGEE TOWER" बनाकर विकसित करने के लिए कन्भर्शन पर देना स्वीकार की है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त भुखण्ड पर बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना सहर्ष स्वीकार किए है।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड-स्वामी ने इस लिखित एकरारनामा लिखवाकर द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या-1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखल कब्जा दे दिया है की वो उसपर बहुमंजिलीय भवन, प्लैट्स वो कार पार्किंग बनायेगे जिसका निम्नलिखित शर्तें हैं :-

1. यह कि प्रथम पक्ष/ भुखण्ड-स्वामी ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या-1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के सभी भारों से मुक्त वो ऋण-भार से मुक्त है, यह कि द्वितीय पक्ष ने पूरे जमीन मकान सहित Sale-Deed के अनुसार नापकर देख लिया वो सही पाया।

23/11/2024
Rahul

Rahul
23/11/2024



(6)

2. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन हो जाने के बाद तुरंत उस जमीन पर द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिलीय भवन बनाने की कार्रवाई शुरू कर देवेंगे।
3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस भूखण्ड पर बहुमंजिलीय भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिलीय भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताबिक आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना/नगर परिषद/नगर दानापुर सक्षम पदाधिकारी से नक्शा प्रोजेक्ट प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे जिसे (प्रोजेक्ट प्लान) भू-खण्ड स्वामी को दिखाने के बाद उनकी सहमति से ही दाखिल करेंगे तत्पश्चात् ही डेभलपर उस भूमि पर बहुमंजिलीय भवन का नक्शा पास तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।
4. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष इस वसीका में दिये गये परिशिष्ट-1 में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर यह विकास मनोबंध-पत्र कर रहे हैं कि विकसित किया हुआ बहुमंजिलीय भवन का कुल निर्माण रकबा (सुपर बिल्ड-अप एरिया) का 50% पचास प्रतिशत सुपर बिल्ड-अप एरिया भू-खण्ड स्वामी यानी प्रथम पक्ष को डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष बिना किसी जोर दबाव के दे देंगे, जिस पर भू-खण्ड स्वामी यानी प्रथम पक्ष का पूर्ण अधिकार एवं स्वत्व एवं दखल-कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहें उस तरह अपना उपयोग, उपभोग करेंगे एवं किसी दूसरे से भी हस्तानान्तरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग को प्रथम पक्ष/ भूखण्ड-स्वामी को ही रहेगा।

23/11/2024

Rahul
23/11/2024



An

(7)

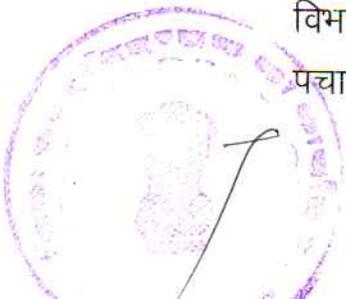
5. यह कि प्रथम पक्ष/~~भूखण्ड स्वामी~~ वो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने-अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या ~~उस पर~~ व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं ।

6. यह कि प्रथम पक्ष/~~भूखण्ड स्वामी~~ वो द्वितीय पक्ष को बने हुए ~~बहुमंजिलीय भवन~~ में अपना हिस्सा किधर मिलेगा इसको दोनों पक्ष आपस में बैठकर पटना नगर निगम/~~विघटित पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार~~ एवं सक्षम पदाधिकारी नक्शा पास वो रेरा रजिस्ट्रेशन होने के बाद तैय कर एकरारनामा (Allotment Agreement) बना लेंगे। बाकी अनिर्मित हिस्से जैसे सड़क उसके अगल-बगल के जमीन, खुले हिस्से, सीढ़ी पैसेज, बिजली, पानी लगने वाली जगह वगैरह आदि पर प्रथम पक्ष/~~भूखण्ड स्वामी~~ वो द्वितीय पक्ष को अपने-अपने हिस्सा मुताबिक इजमालन दखल-कब्जा में रहेंगे वो प्रथम-पक्ष/~~भूखण्ड स्वामी~~ वो उनके द्वारा जिनको फ्लैट का हस्तान्तरण करेंगे, उनको वो द्वितीय पक्ष या उसके हस्तान्तरण किये गये फ्लैटों के व्यक्तियों को उपरोक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।

6 क). यह कि प्रथम पक्ष/~~भूखण्ड स्वामी~~ वो द्वितीय पक्ष /विकासकर्ता के बीच ये भी तैय पाया है कि भू-खण्ड निर्माण होने के पश्चात जो भी जैसे फ्लैट/~~दुकान/ऑफिस एवं कार पार्किंग स्पेस का विभाजन या बिक्री होता है तो उसमें दोनो पक्ष का पचास प्रतिशत के बराबर-बराबर के मालिक होंगे।~~

23/11/2024
Rahul

Rahul
23/11/2024



[Handwritten signature]

(8)

7. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट-1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिलीय भवन निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माण करने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

8. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब-किताब, लेन-देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या सम्बन्ध प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी को या उनके वारिसान या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता के बीच यह तैय पाया है कि भूखण्ड का नक्शा स्वीकृत, रेरा रजिस्ट्रेशन इत्यादि करने के लिये दो वर्ष का समय प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को दिया है इसके लिये प्रथम पक्ष को सारा पेपर दे दिया है, इसी अवधि के अन्दर पटना नगर निगम/विघटित पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार एवं सक्षम पदाधिकारी के द्वारा नक्शा की स्वीकृत एवं रेरा रजिस्ट्रेशन करा लेना होगा इसके बाद विकास मनोबंध का निर्माण की अवधि तीन वर्ष तथा ग्रेस पिरियड छः महीना होगा इसी मियाद के अन्दर विकासकर्ता को बहुमंजिलिये भवन का सम्पूर्ण निर्माण कर लेना होगा ये पाबंदी विकासकर्ता पर होगी

28/11/2021
Ramesh

Ramesh
28/11/2021



(9)

तथा निर्माण समय सीमा के अन्दर नहीं हो पाता है तो
वैसी हालत में विकासकर्ता भू-खण्ड स्वामी को अंकन
1,00,000/- (एक लाख रुपया) प्रति माह पेनाल्टी के
रूप में देना होगा।

10. यह कि बहुमंजिलीय भवन/आवासीय पूर्ण रूप
से विकसित करने का निर्माण अवधि पटना नगर
निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना/नगर
परिषद/नगर दानापुर सक्षम पदाधिकारी से नक्शा
स्वीकृत वो रेरा रजिस्ट्रेशन होने के बाद तीन वर्ष के
अलावा 6 (छः) महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा
द्वितीय पक्ष खण्ड-खण्ड कर या जिस तरह से सुविधा
हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण
का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी को दिये
गये 50% पचास प्रतिशत हिस्से के अनुसार पूरा कर
लेंगे तथा उक्त अवधि के अन्दर ही पूर्ण रूप से निर्मित
फ्लैट एवं कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम
पक्ष/भूखण्ड स्वामी के हिस्से के अनुसार द्वितीय पक्ष
करा देंगे। भूखण्ड स्वामी के हिस्से में दिया गया 50%
पचास प्रतिशत फ्लैट एवं कार पार्किंग आदि सवेत
दिया जायेगा जो उक्त अवधि के अन्दर देंगे।

11. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की
कोप लीला से रुकावट इत्यादि के वजह से भवन
बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में
विलम्ब होगा उस अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं
लिया जाएगा।



23/11/2021
Rahul

Rahul
23/11/2021

(10)

12. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामी के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा भवन निर्माण सामग्री को जाँच करने का अधिकार प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामी एवं उनके वारिसान को होगा।

13. यह कि डेभलपर को यानी द्वितीय पक्ष को वर्णित सम्पत्ति पर एक ही ब्लॉक (खंड) में नियमानुसार भू-खण्ड पर भवन का निर्माण करने का अधिकार होगा। इस पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामी को किसी तरह का कोई एतराज या आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

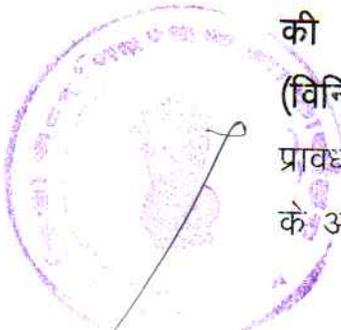
14. यह कि समय अनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर-बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामी से विचार कर उस कार्य को करने के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेंगे।

15. यह कि डेभलपर स्वयं या ईम्प्लॉय को रख कर भवन-निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधा अनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

16. यह कि दोनों पक्षकार सहमत हैं और दचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5(1) एवं 5(2) तथा बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 के सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद

23/11/2021
Ramesh

23/11/2021
Ramesh



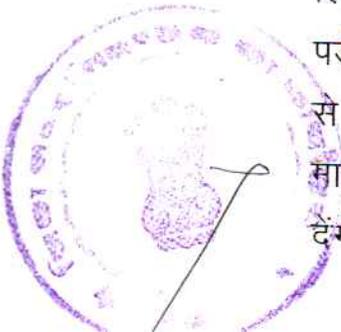
(11)

विकासक/संप्रवर्तक 50% पचास प्रतिशत एवं भू-स्वामी 50% पचास प्रतिशत अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। जिसके लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटर्नी या किसी एग्रीमेन्ट की जरूरत नहीं होगी क्योंकि बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर-सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर-सीप रूल 2006 में इस तरह का प्रवधान विकास कर्ता के पक्ष में किया गया है जिसके अनुसार विकास कर्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में दिये गए विवरणों के अनुसार करेंगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगे तथा विकासक (विकास कर्ता) अपने हिस्से का 50% पचास प्रतिशत क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए करारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामी के 50% पचास प्रतिशत हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

17. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या-1(एक) में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ-पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। परन्तु, इन सबों की सूचना भू-खण्ड मालिक या उनके प्रतिनिधि को लिखित रूप से कर देंगे उनकी लिखित अनुमति प्राप्त करेंगे।

Handwritten signature

Rahul
23/11/2021



(12)

18. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत जो भी अधिकार भू-खण्ड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी/वारिसान (Nominee) का भी रहेगा। भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह कैम्पस, लिफ्ट, पोर्टिको इत्यादि में जो अधिकार डेभलपर या उनके वारिसान का होगा वही अधिकार भू-खण्ड मालिक या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान का रहेगा इसमें विकासकर्ता या उनके किसी खरीदार को किसी प्रकार का आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

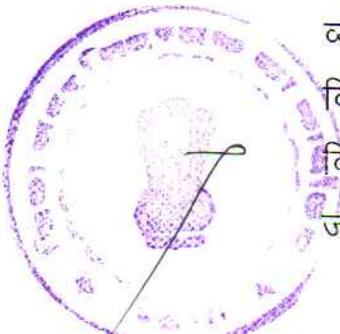
19. यह कि प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद खड़ा हो जाय, वैसी स्थिति में आपस में मिलजुल कर समझौता कर लेंगे फिर भी विवाद समाप्त नहीं होता तो वैसी हालत में पटना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में विवाद लाने का अधिकार रहेगा।

20. यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भूखण्ड पर डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष का अधिकार हो जायेगा और डेवलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारम्भ कर देगा। इसमें भू-खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

22. यह कि भू-स्वामी या उनके वारिसान किसी भी व्यक्ति को परिशिष्ट संख्या-1 में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वयवयाना करेंगे, न बेचेंगे, न किसी को इजारा रखेंगे, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं करेंगे। अगर ऐसा करते हैं तो इस

25/11/2024
Rohit

Rohit
25/11/2024



(13)

विकास एग्रीमेन्ट के समक्ष अवैध एवं गैर कानूनी होगा एवं विकासक को इस विकास एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत प्रदत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा।

23. यह कि विकासक (द्वितीय पक्ष) इस विकास एग्रीमेन्ट के तहत भवन निर्माण कार्य करेगे, अगर एग्रीमेन्ट से किसी तरह का विचलन करेगे तो प्रथम पक्ष (भूस्वामी) विकासकर्ता से हरजाना के हकदार होंगे अगर सरकारी नई नीतियों के कारण, या व्यवहार न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा। तथा किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रिशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

24. यह कि भविष्य में बहुमंजिलीय भवन का एक फ्लोर निर्मित करने का अनुमति गया नगर निगम वो सक्षम पदाधिकारी से अनुमति मिलने के पश्चात निर्माण करेगे उसमें भी भूखण्ड स्वामी का 50% पचास प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा शेष निर्माण के एवज में विकासकर्ता का 50% पचास प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा।

25. यह कि भू-सम्पदा विनियमन प्राधिकरण, बिहार (RERA) के प्रावधानों का विकासक द्वारा पालन किया जायेगा एवं केन्द्रिय जी0एस0टी0 कानून के अंतर्गत भूखण्ड स्वामी एवं विकासक को अपने-अपने हक वो हिस्सा में अव्यक्त प्लॉटों का कर भुगतान करना होगा।

23/11/2021
Rajesh

Rajesh
23/11/2021



(Handwritten signature)

(14)

26. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

परिशिष्ट-1 (एक)

क्षेत्रफल चार कटठा चार धुर अर्थात् 13.125 डी0 = 5716.20 वर्गफीट जमीन परती आवासीय भूमि, वाके सर्वे मौजा सादिकपुर योगी महाल निरन्दरपुर खिरौनियाँ, परगना अजिमाबाद, सर्वे थाना पटना सिटी, जिला पटना, अवर निबंधन कार्यालय वो जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना, अन्दर तौजी न0. 229, थाना न0. 9, खाता नं0 279, प्लॉट नं0 197, खाता नं0 305, प्लॉट नं0 198 एवं खाता नं0 305, प्लॉट नं0 204, म्युनिसिपल सर्वे प्लॉट न0. 2669 वो 2771, वार्ड न0. 15, नया वार्ड न0. 45, शीट न0. 94, भूमि मुल्याकन सुचि के अनुसार सिरियल न0 498, जोन-02, वार्ड नं0 34, मालगुजारी सालाना मो0 1/-रूपया पैसा अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी वमोकाम पटना सदर, जिसका जमाबंदी न0. 3429, वर्तमान भाग-35, पृष्ठ संख्या-6061, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

खाता न0	प्लॉट न0.	एराजी	मुल्य
279	197	8.902 डी0	अंकेन 1,24,65,000 /-रू0
305	198	1.698 डी0	अंकेन 23,80,000 /-रू0
305	204	2.525 डी0	अंकेन 35,35,000 /-रू0

चौहद्दी

उत्तर : नारायण बिहार अपार्टमेन्ट
दक्षिण : स्व0 हरिद्वार सिंह
पुरब : स्व0 हरिनन्दन सिंह
पश्चिम : सहायक रोड

कुल भूमि का मुल्य अंकेन 1,83,80,000 /-रूपया एवं बाउण्ड्री अंकेन 6,68,000 /-रू0 कुल अंकेन 1,90,48,000 /-रू0

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

Handwritten signature and date: 23/11/2024

Handwritten signature and date: 23/11/2024



(15)

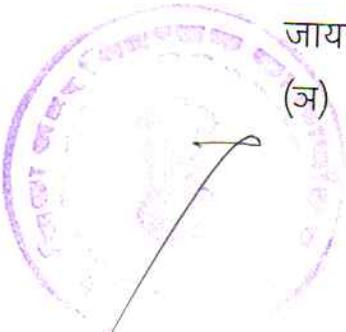
परिशिष्ट-2 (दो)

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण ।

- (क) जमीन सतह (फ्लोरिंग)- फ्लैट की सभी सतह पर विटरी फाईड टाइल्स फ्लोरिंग होगा।
- (ख) खिड़की-स्लाइडिंग विन्डो का फ्रेम जिसमें ग्लास के साथ लोहे का ग्रील पेन्ट किया हुआ रहेगा।
- (ग) दरवाजा-सखुआ के लकड़ी का चौखट के साथ 30 एम०एम० का मोट प्लस वाटर प्रूफ प्लाईबोर्ड का दरवाजा पेन्ट किया हुआ रहेगा।
- (घ) रसोई-रसोई का मेन स्लैब 20 इंच चौड़ा जिसका उँचाई जमीन से 30 इंच रहेगा, इस पर ग्रीन मार्बल ग्रेनाइट का स्लैब लगा हुआ रहेगा।
- (ङ) स्नानघर (बाथरूम)-बाथरूम के दीवाल पे छः फीट उँचा ग्लेज टाइल्स सभी तरफ लगा हुआ रहेगा। सभी फ्लैट में दो बास बेसिन तथा दोनों बाथरूम में हॉट-कोल्ड पानी का फाईप लगा हुआ रहेगा।
- (च) दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस किया हुआ रहेगा।
- (छ) टेलीफोन तथा केबल-टेलीफोन तथा केबल का ड्राइंग हॉल में प्वाइंट दिया हुआ रहेगा।
- (ज) बिजली-नक्शे के हिसाब से सभी जगह बिजली का प्वाइंट दिया हुआ रहेगा। सभी समान आई०एस०आई० का होगा।
- (झ) जेनरेटर लोड कैपिसिटी के अनुसार दिया जायगा।
- (ञ) लिफ्ट -- स्टैण्डर्ड कम्पनी का ।

Ravi
23/11/2021

Ravi
23/11/2021



Ravi

(16)

यह कि इस लेख्य में लिखी सारी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ-बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया


23/11/21

(राहुल सिंह)

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/मुखण्ड स्वामी



(प्रोन्स कुमार)

द्वारा प्रबन्ध निदेशक :-

अपोजी प्रोपर्टी इण्डिया प्राईवेट लिमिटेड

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष (डेवलपर)

हस्ताक्षर गवाहान-

शुभानल कुमार

स्व. शिवलाल कुमार

ग्रामतपो - मंगरपाल मुहुंजा

सोनपुर शारंग (बिहार)

Sunil Kumar

Sumit Kumar Singh

S/O Seshnath Singh

village : Dohare (Sarany)

city : Sonpur, Bihar

Sharma

मुखण्ड-स्वामी एवं विकास कर्ता के कथनुसार विकास मनोबंध पत्र 16 पन्नों में तैयार किया गया।



(मो० आरिफ हुसैन)

वसीका नवीस, सदर

रजिस्ट्री ऑफीस पटना

ला० न०. 02/02

23/11/21

Endorsement of Certificate of Admissibility

Stamp duty 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. 380960/-**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper **Rs. 1000/-**
Amt. paid through Bank Challan **Rs. 408000/-**

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge		
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	1000	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0		
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25	Total	0		
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0				
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0						
	TOTAL-													

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **26025**

Date: 23/11/2021


Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 23rd November 2021 by Rahul Singh S/O-Late Ram Padarath Singh by profession Service. Status - Executant


Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 23/11/2021


Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar' age '20' Sex 'M', 'S/O-Shivbachchan Giri', resident of 'R/O-Mangarpal Murtuza, Po-Tarwan Mangarpal, Ps-Dariyapur, Sonapur, Distt.-Saran (Bihar)-841101'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/11/2021


Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 367 on pages on 459 -480, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-54 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 23/11/2021


Registering Officer
Patna

Token No. : 15564

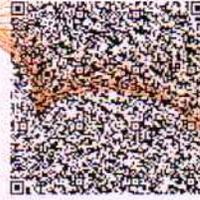
Year : 2021 S.No. : 15191

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 14518



INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



[Handwritten Signature]



Certificate No. : IN-BR25898322815269T
Certificate Issued Date : 20-Nov-2021 04:18 PM
Account Reference : SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference : SUBIN-BRBRSHCIL0135463401430242T
Purchased by : APOGEE PROPERTY INDIA PRIVATE LIMITED
Description of Document : Not Applicable
Property Description : Not Applicable
Consideration Price (Rs.) : 0 (Zero)
First Party : Not Applicable
Second Party : APOGEE PROPERTY INDIA PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By : APOGEE PROPERTY INDIA PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.) : 3,80,975 (Three Lakh Eighty Thousand Nine Hundred And Seventy Five only)
Reg. fee (Rs.) : 26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero)
Discore SC (Rs.) : 1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.) : 4,08,000 (Four Lakh Eight Thousand only)

15529181



Pravin
23/11/21



[Large Red Signature]

Pravin
23/11/2021

Do not write or type below this line

KC 0002933572



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA



स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

BMXPS0218L



नाम / Name
RAHUL SINGH

पिता का नाम / Father's Name
RAMPADARATH SINGH

जन्म की तारीख / Date of Birth
31/08/1971

Rahul
हस्ताक्षर / Signature



05122017

Rahul



भारत सरकार
Government of India



राहुल सिंह
Rahul Singh

जन्म तिथि / DOB: 31/08/1971
पुरुष / Male



8294 7764 1821

आधार - आम आदमी का अधिकार



भारतीय विशिष्ट पहचान अधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: आरमज: रामपदारथ सिंह
राजेंद्र नगर, रोड न 13 ए
नजदीक नारायण अपार्टमेंट
राजेंद्र नगर, राजेंद्र नगर, पटना
बिहार, 800016

Address: S/O: Rampadarath
Singh, rajendra nagar, road
no 13 A, near narayan
apartment, Rajendra Nagar,
Patna, Rajendra Nagar,
Bihar, 800016

8294 7764 1821

1847
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Rahul

भारत सरकार
संघीय प्रशासन विभाग



सुनिल कुमार
Sunil Kumar
जन्म तिथि/DOB: 10/01/2001
पुरुष/ MALE

Issue Date: 18/07/2021

2201 1441 6097
VID : 9127 6470 1484 4506

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विधि - अध्यात्म-आधिकरण
भारत सरकार, नई दिल्ली, भारत
Ministry of India



पता:
धारा: शिवबच्चन गिरी, मंगरपाल मुरुजा, पोस्ट- टरवां
मंगरपाल, थाना- दरियापुर, सोनपुर, सारन,
बिहार - 841101

Address:
C/O: Shivbachchan Giri, Mangarpal
Murtuza.post- Tarwan Mangarpal,ps-
Daryapur, Sonapur, Saran,
Bihar 841101



2201 1441 6097
VID : 9127 6470 1484 4506

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

Sunil Kumar

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

IGUPK5514D

28032019

श्री नाम
SUNIL KUMAR

श्री नाम / Father's Name
SHYBACHCHAN GIRI

जन्म तिथि / Date of Birth
10/01/2001

PAN Application Digitally Signed, Valid Until
Valid unless Physically Signed



[Handwritten signature]

Sunil Kumar

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA



स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

DEHPS1146R



03092019

नाम / Name
PRINCE KUMAR SINGH

पिता का नाम / Father's Name
SUBHAS KUMAR SINGH

जन्म की तारीख
Date of Birth
14/02/1990

Prince
हस्ताक्षर / Signature

Prince



भारत सरकार
Government of India



Issue Date: 11/06/2017

Prince Kumar Singh
DOB: 14/02/1990
MALE



3453 1956 6391

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India



Print Date: 20/11/2020

Address: S/O: Subhas Kumar Singh, 12/1
krishna kamal bhattacharya lane, Haora
(M.Corp), Howrah, West Bengal, 711101



3453 1956 6391



1947



help@uidai.gov.in



www.uidai.gov.in

Signature