D. Haider 911648

Serial No. 11038 Circle - Samastipur Book No. 1 Deed No. 10897

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AC 517848

Serial No. 11038 Deed No. 10897

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Samastipur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/08/2019** by **Nemi Chand Jain**

A Stamp Duty of Rs. **541220**/- 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. **10897** in Book No. **1**, Volume No. **155** on pages from **44** to **56** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **24** / Year **2019**

Signature with Date

(**Pramod Kumar**)

Registering Officer, **Samastipur**

Date: 02/08/2019 Token No: 11235 /2019

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02.08.2019 ई० को निष्पादित किया गया है।

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar

Director

District Registry Office,Samastipur

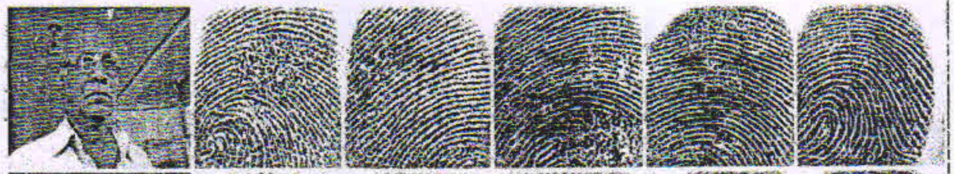
Token Number 11235 | Reg. Year 2019 | Serial Number 11038 | Deed Number 10897

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Mesars Jiwansree Aditya Infra Pvt. Ltd. Throu. Dir. Of Sanjay Kumar						

Sig. Sanjay Kumar 2/8/2019

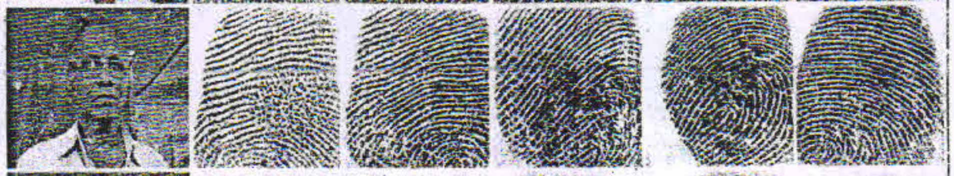
Presented By Nemi Chand Jain

Sig. Nemichand Jain 2.8.19



Executant Nemi Chand Jain

Sig. Nemichand Jain



Executant Vimla Devi Jain

Sig. विमला देवी जैन 2-8-2019.

Identified By Paras Jain

Sig. पारस जैन Paras Jain 02/08/2019

Nemi Chand Jain

SCORE Ver.4.0 | Powered By IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 1900sop028

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AC 626298

Dastagir Haidar
Stamp Vendor
Licence No-4/94-95

1. श्री नेमीचंद जैन उम्र 63 वर्ष पिता स्व0 गोपी राम जैन 2. श्रीमती विमला देवी जैन उम्र 60 वर्ष पति श्री नेमीचंद जैन पेशा व्यवसाय वो गृहिणी, निवास स्थान समसुद्दीनपुर उर्फ समस्तीपुर,मोहल्ला मारवाड़ी ठाकुरवाड़ी गली अन्दर टाउन समस्तीपुर वार्ड न0 22 नया परगना सरैसा वो डाकघर वो थाना वो सब डिविजन वो सब रजिस्ट्री वो जिला समस्तीपुर राज्य बिहार राष्ट्रीयता भारतीय, पिन कोड 848101 मो० न0 1. 9472303295 2. 9431898282 (जिन्हे आगे जमीन मालीक के नाम से संबोधित किया गया है,इसमे इनके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि इत्यादी सम्मिलित है) जिन्हे इसमे प्रथम पक्ष कहा गया है।
① PAN No - AEZPJ0983J ② PAN No. - AWUPJ3806F

एवं

मेसर्स जीवनश्री आदित्य इंफ्रा प्राईवेट लिमिटेड पंजीकरण न0 U45200BR2011PTC017951 रजिस्टर्ड ऑफिस 101 मजुषा अपार्टमेंट,गोल्ड जिम के सामने नागेश्वर कालोनी, बोरींग रोड पटना 800001 बिहार PAN NO AACCJ7604G द्वारा निदेशक संजय कुमार उम्र 41 वर्ष पिता स्व0 सजन कुमार निवासी 405 दिनेश एन्क्लेव, वेस्ट आनन्दपुरी, बोरिंग रोड, एस.बी.आई के पास पटना बिहार पिन कोड 800001, नागरीकता भारतीय के माध्यम से संपादित किया जाता है जिन्हे आगे डेभलपर/ भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप मे वर्णित है, के बीच संपादित हुआ मो0 न0 9431460000 Email ID-Jsahomes2018@gmail.com.

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar
Director

3

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AC 626299

Dastagir Haidar
Stamp Vendor
Licence No-4/94-95

यह कि अनुसूची 1 मे वर्णित कुल भूमि 81.85 डिसमील अर्थात 35653 वर्गफीट है जो मौजा जितवारपुर निजामत परगना सरैसा थाना वो अनुमंडल कार्यालय वो निबंधन कार्यालय वो जिला समस्तीपुर अन्दर पट्टी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी अंचल जितवारपुर समस्तीपुर तौजी नं0 3942 थाना न0 201 है।

प्रथम पक्ष के श्री नेमीचंद जैन की पैतृक समपत्ति है जिसका विभाजन वाद संख्या 236/2003 अवर न्यायाधिश न्यायालय समस्तीपुर के द्वारा पारित डिक्री के फलस्वरूप खाता न0 1 एवं खेसरा न0 106 पुराना 812 नया मे 31 एक्तीस कट्ठा 13 तेरह धुर जमीन नीजी हिस्से मे प्राप्त हुई और जब से वो उक्त जमीन पर शान्तिपुर्ण दखल कब्जा कर जमाबंदी न0 1506 पर लगान भुगतान करते आ रहे है, मे से उन्होने 51.05 डिसमील अर्थात 22236 वर्गफीट जमीन तथा प्रथम पक्ष के ही श्रीमती विमला देवी जैन कि स्वअर्जित भूमि जिसे कि उनहोने दो निबंधित केवाला दिनांक 31.03.2013 ई0 जिसका दास्तावेज न0 5069 के माध्यम से 26 छब्बीस डिसमील अर्थात 11326 वर्गफीट जिसका खाता न0 01 एवं खेसरा न0 106 पुराना 812 नया है जिसका जगाबंदी न0 2017 है वो भी निबंधित केवाला दिनांक 22.10.2018 ई0 जिसका दास्तावेज न0 15986 के माध्यम से 4.8 चार दशमलव आठ डिसमील अर्थात 2091 वर्गफीट जिसका खाता न0 110 पुराना 424 नया एवं खेसरा न0 102 वो 103 पुराना 818 नया से अर्जित है और उक्त भूमि पर उनका शन्तिपुर्ण दखल कब्जा चला आ रहा है जिसका जमाबंदी न0 47 कायम होकर अधतन लगान का भुगतान करते आ रही है अतः इस तरह प्रथम पक्ष अर्थत भूःस्वामी संयुक्त रूप से उपर वर्णित कुल भूमि 81.85 डिसमील अर्थात 35653 वर्गफीट का स्वत्व धारित करते है।

Executed deed of Development Agreement read over the contents.

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar
Director

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AC 626300

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची 1 मे वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणो पर किया जाये:–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची 1 की जमीन पर संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे। उलेख्यनिय है की जमीन मालीक द्वारा प्रस्तावित भवन निर्माण का नक्सा एवं प्लान तैयार कराकर राज्य अग्निसमन पदाधिकारी पटना के कार्यालय से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है जिसका पत्रांक 1564 दिनांक 22.05.2019 है। द्वितीय पक्ष उसी नक्से और प्लान के आधार पर सक्षम प्रधिकार से भवन निर्माण की सविकृति प्राप्त करेंगे ।
2. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया की सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधिन भवन मे जमीन मालिक का हिस्सा 45% परम निर्मित क्षेत्र (Super Builtup Area) एवं डेवलेपर (विकासक) का हिस्सा 55% परम निर्मित क्षेत्र (Super Builtup Area) होगा। प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष दोनों का हिस्सा समानुपातिक रूप से भवन के हर तल में होगा जिसे कि उभय पक्ष आपसी सहमति से एक (MOU) सहमति पत्र के माध्यम से तय करेगें जो सहमति पत्र इस Development Agreement का ही हिस्सा माना जायेगा।
3. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भ्वन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुण्वत्ता वाले लगाए जायेगें।

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar

Director

4. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाले इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **(elevation)** आकृति तैयार करने, उसमें किये जाने वाले कार्य का **Specification** तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानो का विवरण जो प्रथम कोटि के हाने चाहिए के लिएएक वास्तुकार **architect** की नियुक्ति करेंगें।

5. यह कि इसपर होने वाले सभी खर्च और **architect** को दिये जानेवाला परिश्रमिक **(Fees)** डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमन का उन्नयन कार अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायीं जाएगी और उसे भवन निर्माण स्वीकृति हेतु संबंधित प्राधिकार को भेजीजाएगी।

6. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार **(architect)** द्वारा निर्मित प्लान विहित प्राधिकारो मे जमीन मालीक की ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. यह ि कइस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मलिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओ एवं मजदुरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व यथा नक्सा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा संबंधित प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

8. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर कि शक्ति के नियंत्रन के बाहर के कारणो को छोड़कर जिससे अर्थाभाव शामिल नही है, जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवण निर्माण की समय सीमा तीन वर्ष की होगी और अगर अपरिहार्य कारणो से उक्म सींमा के अन्दर कार्यपुर्ण नही हो, तो उसके बाद कार्य पुर्ण करने का एक वर्ष का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित भवन का नक्सा पास होने के बाद या सम्पूर्ण जमीन का वास्तविक कब्जा देने के आखरी तिथि के वाद से गिनी जाएगी। अगर इस अवधी के बाद अतिरिक्त विलम्ब होता है तो विकासकर्ता भू–स्वामी को पचास हजार रू0 प्रतिमाह का भुगतान अलग से विलम्ब शुल्क के तौर पर करेंगे।

9. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 कि धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू–स्वामित्व अपने अपने हिस्से के निरंकुश स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथम रूप से बेचने /अन्तरण अथवा स्वंय उपयोग करने के हकदार होगें और उसका अन्तरण नियमानुकूल सक्षम निबंधन

Witness by Manish Kr Agarwal
Narayani Bhawan, A/207
C.C. Colony Kankarbagh Patna
PS - Kankarbagh, Dist - Patna
Date - 02/08/2019

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar
Director

कार्यालय में विहित रूप से निष्पादन कर निबंधन करेगे जिसमें उक्त अधिनीयन एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें जिसमें उक्त निर्मित परिसर में जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र एवं निर्माण एवं सम्मिलित नही रहेगा।

10.यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत/कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर सम्पूर्ण निर्मित इमारत का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत सूर्पुद कर देगें।

11.यह कि यथा वर्णित प्रस्तावित भवन पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत का अधिकार होगा तथा फ्लैट एवं पार्किंग का निर्माण नक्सा स्वीकृत होने के बाद दोनो पक्ष कर लेगें। तत्पश्चात दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से की सम्पति को विक्री करने किराया पर देने इत्यादि के लिए स्वतंत्र होगें। सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जनरेटर घरं, खुला वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय, एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनो द्वारा संयुक्त रूप से उपयोग की जाएगी परन्तु भवन निर्माण के पश्चात इसमें मासिक शुल्क (**Society Maintanance**) दोनो पक्षो द्वारा दिया जाएगा।

Nemi Chand Sah
2.8.19

12. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य **Tenements** के द्वारा जो संबंधित प्राधिकार के स्वीकृत नक्सा की शर्तो और बॅधेजो के अनुसार करेगे तथा उक्त उद्देश के लिए जमीन मालिक निम्नलिखित बातों एवं कार्यो के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है।

A. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन पर सम्बंधित प्राधिकार के नियमो एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इंमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिए आवेदन तैयार करना कानूनी कदमो बचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृत के लिए उन्हे जमा करना।

B. यह कि इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर एवं अन्य लोगो की नियुक्ती करना।

C. यह कि पानी बिजली और अन्य सुबिधाओ के लिए संबंधित अधिकारियों का आवेदन करना।

D. यह कि किसी भी याचिका **Writ** नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया में निर्गत सुचना प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक मजिस्ट्रेट **Tribunal** या अन्य पदाधिकारियों के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar
Director

Tribunl उच्च न्यायालय, उच्चतम न्यायालय के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। यह कि इस विकास एकरारनामा के निबंधन के पश्चात विकासक उक्त जमीन से संबंधित सभी प्रकार के वाद–विवाद , केस– मुकदमों को स्वयं ही देखेगें तथा उसमें संबंधित कार्य को अंजाम देगें

E. यह कि उपर्युक्त उपबंधों के अंतर्गत प्राप्त अधिकार एवं स्वामित्व का पूर्ण रूप से हस्तानांतरण डेवलपर तब तक नहीं करेगें, जब तक की उपबंधों के अधिन स्वीकृत भू–स्वामी का अंश उन्हे सुपुर्द नहीं किया जाता है।

Nemi chand Jain
28.8.19

F. यह कि इमारत कॅम्पलेक्स में फ्लैट/**Tenemets** आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट/**Tenemets** के एवंज आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. यह कि डेवलपर को यह अधिकार होगा की वे अपने 55 प्रतिशत हिस्से कि विक्री कर सकें, आवंटित कर सके तथा निबंधित वसीका के माध्यम से खरीदारो के नाम विक्रय पक्ष निष्पादित कर सके।

H. यह कि जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ती नहीं होगीं।

I. यह कि रास्ते में या जमीन में किसी भी प्रकार का कोई विवाद होने कि दशा में मध्यस्तता कराकर सुलह करने, सुलहनामा करने, हेतु डेवलपर पूरी तरह से अधिकृत होगें। तथा उनके द्वारा किया गया कृत्य जमीन मालिक का किया हुआ माना जायेगा। वसर्ते वह जमीन मालिक के विरूद्व में नहीं हो।

J. यह कि डेवलपर को अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किग स्थान और अन्य **Tenemets** इमारत के नक्से के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हे बेंचेगें, आवंटित करेगें अथवा शर्तो के उलधंन के कारण आवटंन निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हे डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा। जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयो/ **Tenemets** तथा सम्बंध पाकिंग स्थान जिसमें खुला पाकिंग स्थल शामिल नहीं है, का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिए रखें।

17. यह कि जमीन मालिक धोष्णा करते है:–

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar
Director

a- यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिकरण अधिग्रहण या अधियाचना के लिए -कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

b- यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा मांग निषेधाज्ञा या संलग्न्ता किसी कारारोपण अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

c- यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहीं है। और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसुल करने का अधिकार होगा।

d- यह कि यह जमीन मालिक के आलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार हिस्सा या हक नहीं है।

e- यह कि जमीन मालिक ने धोषणा कि है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अबभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपेन खर्च पर चुनौती देगें। एवं निस्तार कराऍगें जिसमें डेवलपर भी जहॉ–जहॉ जरूरत होगा सहयोग करेगे।

f- यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टेक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसक भूगतान करेगें।

g- यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति मे अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निबटाना करने का अधिकार होगा।

18. यह कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स जीवनश्री आदित्य इंफा प्राइवेट लिमिटेड के नाम से केरेगें। और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम आशा ओर्चिड(**Asha orchid**) रखा जाएगा और पार्किंग स्थान एवं खुला पार्किंग स्थान सहित, सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

19. यह कि उभय पक्षो में किसी भी तरह के मतान्तर या विवाद होने कि स्थिति में ARVITRATION ACT 1996 के अन्तर्गत मामले को सुलझाया जाएगा।

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar

Director

Nemichand Jain
9.8.19

20. यह कि प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार द्वरा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्ठ के अनुसार निर्मित होगी।

21. यह कि भवन निर्माण के क्रम में आने वाले किसी भी तरह के कानूनी कर (टैक्स) का भुगतान विकासक द्वारा किया जयेगा किन्तु प्रस्तावित भवन के तैयार होने के उपरांत आने वाले आयकर विभाग के किसी भी तरह (कैपिटल गेन इत्यादि) के कर (टैक्स) के भुगतान की जिम्मेदारी दोनो पक्षों की अपने अपने हिस्से के हिसाब से होगी अर्थात भू- स्वामी अपने 45 प्रतिशत हिस्से के एवज मे मिलने वाले फ्लैट्स इत्यादि पर लगने वाला कोई भी कर (टैक्स) स्वयं भुगतान करेगें।

Nemichand Jain 2.8.19

अनुसूचि–1

मवाजी 81.85 डिसमील अर्थात 35653 वर्गफीट, मौजा जितवारपुर निजामत परगना सरैसा थाना वो सदर रजिस्ट्री के जिला समस्तीपुर अंदर पट्टी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी अंचल जितवार मुंतजमा नम्बर 3942 तौजी थाना न0 201 है उक्त भूमि 50 फीट चौड़ी सड़क पर अवस्थित है वो अन्य विवरण निम्नलिखित हैः–

चौहद्दी

खाता	खेसरा	रकवा	
01	106	51.05 डी0	दक्षिणः– विमला देवी
पुराना	पुराना	आवासीय	पूरबः– पेट्रोलपम्प वो हाल खरीदार
	812	संरचना मुक्त	पश्चिमः– खूबी गोप वो हाल खरीदार
	नया	1,68,47,000	

(उत्तरः– सड़क)

रकवा 51.05 डिसमल जो नेमीचन्द जैन के हिस्से का है।

खाता	खेसरा	रकवा	उत्तरः– नेमीचन्द जैन
01	106	26 डी0	दक्षिणः– अशोक कुमार जैन
पुराना	पुराना	आवासीय	पूरबः– नेमीचन्द जैन
	812	संरचना मुक्त	पश्चिमः– नेमीचन्द जैन
	नया	85,80,000	

रकवा 26 डिसमल जो श्रीमती विमला देवी के हिस्से का है।

खाता	खेसरा	रकवा	उत्तरः– रामदेव राय वगैरह
110	102	1.8 डी0	दक्षिणः– खे0 पु0 103
पुराना	पुराना	आवासीय	पूरबः– नेमी चन्द्र जैन
424	818	संरचना मुक्त	पश्चिमः– राज कुमार राय
नया	नया	5,94,000	

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar

Director

खाता	खेसरा	रकवा	
110	103	3 डी0	उत्तरः– खे0 पु0 123
पुराना	पुराना	आवासीय	दक्षिणः– नेमी चन्द्र जैन
424	818	संरचना मुक्त	पूरबः– नेमी चन्द्र जैन
नया	नया	9,90,000	पश्चिमः– राज कुमार राय

रकवा 4.8 डिसमल जो श्रीमती विमला देवी के हिस्से का है।

कुल भूमि 81.85 डिसमील अर्थात 35653 वर्गफीट है

Nemichand Jain
2-8-19

अनुसूची –2 (ANNEXTURE- II)

SPECIFICATIONS FOR CLASSIC TYPE CONSTRUCTION

STRUCTURE:-	Earthquake resistant RCC Frame Structure With 5" thick infill brick panels.
FLOORING:-	Vitrified Tiles of Reputed Company (32x32 or 24x48).
TOILETS:-	Anti skid ceramic tiles and edgecut tiles for Toilets.
KITCHEN:-	Granite counter with double bowl s/s sink alongwith 2 feet height dado tiles.
DOORS:-	Wenge finished Europian style 32mm flush doors.
WINDOWS:-	Powder coated Aluminium farames with Glass.
WASHROOM:-	White Sanitary ware, ware, wall hung EWC and basin, PVC sistern And CP fittings with Hot and Cold connections. (Hindware/Parryware /jaquar or equivalent).
ELECTRICAL:-	Modular Switches/sockets and Points for Light, Fan Intercom, T.V., A.C., Geyser, R.O. etc with Copper/Aluminium wiring in concealed conduits. (Havells/Cona/Anchor/Philips.)
STAIRCASE:-	Granite flooring with ss failing with etching Glass.
POWER:-	Silent D.G. set with provision of 500 watt connection to each Flasts. (Kirloskar/Mahindra or equivalent).
LIFT:-	In each Block separate Lift of Reputed Company.

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar
Director

PAINT:- **Internal-POP/Putty with oil based distemper of reputed company.**

External- weather coat paint with texture of Reputed company.

उपर्युक्त specification में **Promoter/architect** द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है।

Nemichand Jain
2.8.19

यह कि एकरानामा **(Development Agreement)** अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवंम प्रमाण रहे।

प्रमाणित किया जाता है की दस्तावेज में वर्णित भूमि खास महाल, गैरमजरूआ आम या खास, परचाधारी, भूदान धार्मिक न्यास, वक्फ बोर्ड की या अन्य सरकारी भूमि नहीं है। यह प्रथम पक्ष की व्यक्तिगत स्वामित्व वाली भूमि है।

गवाह

पारस जैन

प्रथम पक्ष जमीन मालिक
का हस्ताक्षर

Nemichand Jain

विमला देवी जैन

Manish Kr Agarwal
02/08/2019

द्वितीय पक्ष विकाशक
का हस्ताक्षर

For Jeevanshree Aditya Infra ...

Sanjay Kumar Director

प्रारूपकर्ता का हस्ताक्षर

मो० आरिफ नबी
शाकिर कासमी ...
L.No. 154/2001
02/08/2019

समस्तीपुर

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar
Director

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. 541220/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	4000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	558220/-

Registration Fee

FEE PAID										
A1	20000	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-	20000	

LLR + Proc Fee **Service Charge**

LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Date: 02/08/2019

Registering Officer
Samastipur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Samastipur on Friday, 02nd August 2019 by Nemi Chand Jain Late Gopi Ram Jain by profession Agriculture. Status - Executant

Nemichand Jain

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/08/2019**

Registering Officer
Samastipur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Paras Jain' age '33' Sex 'M', 'Nemi Chand Jain', resident of 'At- Marvari Thakurwari Gali, P.S+dist- Samastipur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/08/2019

Registering Officer
Samastipur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Samastipur in Book 1 Volume No. 155 on pages on 44 -56, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-24 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Samastipur

Date : 02/08/2019

Token No. : 11235 Year : 2019 S.No. : 11038 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10897

Jeevanshree Aditya Infra Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar
Director