—F.No. 180 V.

रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल। नाम मौजा मय थाना व थाना नम्बर

V

बि०स०मु०, पटना।
फरद मालकी / फरद रैयती।
नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो सकूनत

X 101

00444020

अराजी

जोत का सालाना मांग मय तफसील (पूर्णांक में) मौजूदा साल

मांग बाबत 2015-2016	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष	2रा वर्ष	1ला वर्ष	मोतालबा हाल
माल-गुजारी (नकदी)	11.00			11.00	11.00
(भावली)	2.75			2.75	2.75
सेस	5.50			5.50	5.50
*सुद	5.50			5.50	5.50
मुतफर्रकात	2.20			2.20	2.20
मीजान	26.95			26.95	26.95

तफसील अदायकारी। 53=90

अदायकारी बाबत 2015-2016	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष	2रा वर्ष	1ला वर्ष	मोतालबा हाल	फाजिल
माल-गुजारी (नकदी)				11.00	11.00	
(भावली)				2.75	2.75	
सेस				5.50	5.50	
*सुद				5.50	5.50	
मुतफर्रकात				2.20	2.20	
मीजान अदायकारी				26.95	26.95	

53=90

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — तिरपन रुपया नब्बे पैसा मात्र
(2) नाम देहिन्दा —
कुल बकाया —

दस्खत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

*खार, महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) ... जाता है।

बि.स.मु.(राजस्व)

12-6-15

GOVT. OF BIHAR
Registration, Excise & Prohibition Deptt.
PATNA SCORE, PATNA
COURT FEE
Authorization No. 2014

भारत STAMP DUTY 00000 Rs 0000100 375269 INDIA ..Zero.Zero.Zero..

समक्ष,

नोटरी पब्लिक, पटना सदर।

शपथ-पत्र

मैं पृथ्वीनाथ राय पिता- स्व0 देवनाथ राय पता- ग्राम - इलाहीवाद, थाना-गोपालपुर, जिला-पटना शपथ पूर्वक घोषणा करता हूँ कि :-

1. यह कि मैं उपरोक्त पते का स्थाई निवासी हूँ।

2. यह कि मेरा परिवारिक वंशावली निम्न प्रकार है।

वंशावली

स्व0 तिलक महतो

↓

स्व0 नथु महतो उर्फ स्व0 छठु महतो

↓

स्व0 देवनाथ राय

↓

पृथ्वीनाथ राय | रामनन्दन प्र0यादव | जयनन्दन प्र0 | शंभुनाथ प्र0 | रामनाथ प्रसाद

उपरोक्त शपथ पत्र में लिखी गई सारी बातें मेरे जानकारी में सत्य एवं सही है।

पिरथीवीनाथ राय

शपथकर्त्ता का हस्ताक्षर

Mr/Mrs./Miss... Prithi Nath Ray who is identified by .... Advocate, Solemnly affirmed and declared before me.

Mukul Kumar Sharma, Notary, Patna, Bihar, India 18/12/17

No. 149 Date 18/12/17

GOVT. OF BIHAR Exp. Date

Identify the deponent who signed/L.T.I. in my presence

18/12/17

Serial No. 13156 Deed No. 11821

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

This document was presented for registration on **12/12/2017** by **Prithwinath Rai**
A stamp duty of Rs. **243800**/- and other fees of Rs. **25525**/- 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. **11821** in Book No. **1**, Volume No. **277** on pages from **575** to **592** 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: 12/12/2017 Token No: 13685 /2017

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd.
Director

विकास कार्य एकरानामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 12 माह दिसंबर ..... सन् 2017 ई० को

1. लेख्यकारी (जमीन मालिक) का नाम एवं पता: -

श्री पृथ्वीनाथ राय पिता- स्व० देवनाथ राय, पता- इलाहीबाग बैरिया, पटना धाना- गोपालपुर, पत्रालय बैरिया, जिला- पटना भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिमूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

District Registry Office,Patna

Token Number 13685 | Reg. Year 2017 | Serial Number 13156 | Deed Number 11821

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Claimant | Santosh Kumar(Dir)

Sig. Santosh Kumar 12/12/2017

Presented By | Prithwinath Rai

Sig. पिरथीनाथ राय 12-12-20-17

Executant | Prithwinath Rai

Sig.

Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Identified By | Dharmendra Kumar

Sig. धर्मेन्द्र कुमार 12/12/17

CORE Ver.4.0 Presented by:

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop028

पिरथीनाथ राय
12.12.17

एवम्

2. *लेख्यधारी (विकासकर्त्ता) का नाम एवं पताः -*

मेसर्स गीताजंली वाटिका प्रा० लि० जो कम्पनी अनिधियम 1956 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित संस्थ है, जिसका निबंधन संख्या U45200BR2011PTC17242 है जिसका निबंधत कार्यालय- कमरा नं०- 207, फजल इमाम कम्पलेक्स, फ्रेजर रोड, पटना- 800001 द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संतोष कुमार**, पिता का नाम श्री फुलेना कुँअर, निवास स्थान मेट्रो आईसक्रीम फैक्ट्री, करबिगहिया, थाना- जक्कनपुर, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें इसके आगे डवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्निलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित हुआ है।

3. *लेख्य प्रकार : -*

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला/ डुपलेक्स भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 50% (पच्चास प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 50% (पच्चास प्रतिशत) डेव लपर (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा होगा। जो प्राधिकार द्वारा स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. *विकास एकरारनामा की सम्पतिः -*

(जो इसके पश्चात अनुसूची संख्या- 1 के नाम से वर्णित है) उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः-

मौजा - इलाहीबाग परगना एवं सर्वे थाना- फुलवारी हाल थाना गोपालपुर, जिला- पटना, राजस्व थाना संख्या- 119 (एक सौ उन्नीस), खाता संख्या- 08 (आठ), सर्वे खसरा

संख्या- 46 (छियालिस) बएराजी मवाजी 12 कट्ठा अर्थात 37.5 डी० या मापी से जो भी एराजी आवेगा, जो अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना के क्षेत्राधीन है। जिसकी चौहद्दी निम्न रूप से वर्णित है:-

चौहद्दी

उत्तर - नीज

दक्षिण - सर्वे खसरा संख्या- 44 एवं 45

पूरब - श्री गया प्रसाद एवं बेसर राय

पश्चिम - सर्वे खसरा संख्या- 47

यह कि उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो० 1,21,88,000/- (एक करोड इक्कीस लाख अट्ठासी हजार रूपये) मात्र है। (MVR Code No. 171)

संदर्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या- 46 सर्वे खतियान में तिलक महतो के नाम दर्ज है। तिलक महतो अपने पीछे एकमात्र पुत्र छठु महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपने पिता का के स्वर्गवास के बाद छठु महतो स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे एकमात्र पुत्र देवनाथ राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियों पर देवनाथ राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे पांच पुत्र यथा पृथ्वीनाथ सिंह, रामनन्दन प्रसाद यादव, जयनन्दन प्रसाद, शम्भूनाथ प्रसाद एवं रामनाथ प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मरणोपरान्त अपने पिता द्वारा छोड़ी गयी लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियों पर पृथ्वीनाथ राय, रामनन्दन प्रसाद यादव, जयनन्दन प्रसाद, शम्भूनाथ प्रसाद एवं रामनाथ प्रसाद संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए आपस में खानगी तौर

12/12/17

12.12.17

पर बंट गये। जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ लेख्यकारी के हिस्से में मिली जिस पर वे स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आ रहे है तथा परिवार के कर्ता की हैसितय से लेख्यकारी/ जमीन मालिक किसी भी तरह का एकरारनामा करने का अधिकार रखते है जिसके निमित इस वलेख का निष्पादन किया जा रहा है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर ऊपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय सह डुपलेक्स इमारत एवं आधुनिक तकनीक से बहुमंजिला सह डुपलेक्स का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरानामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैक ऋण, बिजली बिल, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी सम्पतचक अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अत: भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वयं जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एंव भौतिक कब्जा पाकर उपसर निर्माण कार्य करने के लिए भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते है। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd.
12/12/17 Director

12.12.17

यह कि आवासीय बहुमंजिला सह डुपलेक्स कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा जिसका नक्शा पूर्व में संबंधित विभाग द्वारा पास हो चुका है जिसका प्लान केश संख्या- 121/161 Regd. G+7/PAT dated 05.12.2016 है। जिसके अनुसार भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में 50% (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण करके दिया जायेगा तथा अन्य सभी सामूहिक सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 50% (पचास प्रतिशत) एवं उसी भुगतान अनुपात पार्किंग में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा। जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि, उत्तराधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एंक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा- 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भू-विकासक के बीच यह शर्त्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात् भू-विकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड़कर शेष पर अपना स्वामित्व से अग्रिम प्राप्त करके सकते है, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित कर सकते है। प्रससे प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नही होगा तथा इसके लिए भू-विकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला सह डुपलेक्स प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के पश्चात्

Director

12.12.17

भूस्वामी एवं भू-विकास के बची उनके हिस्से के निश्वत आपस में एक Memorandum of Share Partition निष्पादित किया जायेगा। जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) के अनुसार निर्मित (फ्लैट एवं पार्किग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला सह डुपलेक्स इसमारत में किया जायेगा। इसी प्रकार भू-विकासक के हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) का आवंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of share Partition) में किया जायेगा भू-विकासक एवं भूस्वामी अपने-अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री निबंधन बंधक एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगे।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति के खर्च पर प्राप्त कर लिया जायेगा। जिसके लिये नक्शा द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायेगी और इन्हें प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से नक्शा सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृत है।

भूखण्ड स्वामी- प्रथम पक्ष एवं द्वितीय प्ख (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्त होगें:-

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देंगे ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होंगे। भू-विकासक उपरोक्त जमीन पर कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी या उनके उत्तराधिकारी का आबंटित क्षेत्र 50% (पच्चास प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) का दखल कब्जा डेवलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपुर्द निर्मित क्षेत्रों को तीसरे पक्ष खरीदार

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd.
Director
12/12/17

12.12.17

अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेंगे या बिक्रय करेंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पांच वर्ष छः माह तक में पूरा करके प्रथम पक्ष के हिस्सा का स्वामित्व प्रथम पक्ष को दे देंगे। इसके अतिरिक्त निर्माण कार्य करने के लिए छः माह का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निमार्ण कार्य में बाधा न पहुँचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नही की जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होंगे। उपरोक्त अवधि की गणना प्राधिकार द्वारा भवन निर्माण हेतु विकास एकरारनामा के निष्पादन होने की तिथि से की जायेगी।

2 (क) यह कि उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर विकासक उक्त इमारत को पूर्ण सभी सुविधाओं के साथ निर्मित करके जमीन मालिक को दखल कब्जा देने में बिलम्ब करेंगे, तो वैसी हालत में विकासक को जमीन मालिक के हिस्से का बिलम्ब दण्ड देना होगा। जो मो० 10,000/- (दस हजार रूपया) प्रतिमाह हर्जाना के रूप में दिया जायेगा। विकासक के हिस्से के फ्लैट के निमार्ण में यदि देरी होती है तो वैसी हालत में जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड नहीं देना होगा।

3. यह कि निर्माण कार्य में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेंगे। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र में किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते है। जिसके भुगतान की पूरी

जिम्मदारी सिर्फ भू-विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

4. यह कि यदि भूस्वामी द्वारा भुखण्ड के कारण उत्पन्न किसी तरह के कानूनी अड़चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या ठप हो जाये, तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नही माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा, उन सभी समयों को उपरोक्त निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी।

5. यह कि निर्मित भवन में जमीन मालिक एवं भू विकासक के हिस्सा का निर्धारण इस प्रकार से होगा कि जमीन मालिक अपने हिस्से में मिलने वाली कुल परम निर्मित क्षेत्र में आधा हिस्सा को अपने मर्जी से चुन लेगे तथा आधा हिस्सा विकासक के मर्जी से जमीन मालिक को आबंटित किया जायेगा द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/ डुपलेक्स/पार्किग स्पेश/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेंगे साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा में जायेगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय एकरारनामा किरायानामा तथा पट्टा। अभिलेख निर्धारित बिक्रय राशि को नियम कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें। लेकिन यदि विकासक यदि अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी द्वितीय संस्था से अपने लिये या अपने क्रेताओं के लिये किसी प्रकार का कोई ऋण लेते है तो उसके भुगतान की पूरी जिम्मदारी विकासक ही होगी।

6. यह कि विकासक यदि अपने परियोजना के विस्तार हेतू इस भूखण्ड के साथ किसी अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विभिन्न ब्लॉक के रूप में करते है तो इससे जमीन मालिक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd.
Director

7. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू-स्वामी के द्वारा निम्नलिखित कार्य करने के हेतु विकासकर्ता निम्नलिखित अधिकार दिये जाते है।

(क) विकासक प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेंगे, उसका सुधार करेंगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी करेंगे, जो विधि संगत होनी चाहिए तथा हर तरह के वसिका का निष्पादन विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया-कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवाने का अधिकार होगा।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष, जैसे योजना रचनाकार अभियता सर्वेयर ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते है, जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेंगे।

(ग) बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यो हेतु सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है।

(घ) उन सभी कार्यो के लिये डेवलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेंगे।

(ड.) इसी प्रकार डेवलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेंगे।

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा ।

8. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा:-

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू-स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरहे के ऋण भारों से विमुक्त

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd
Director
12/12/17

12.12.17

है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाईसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओ को भी नहीं दिया गया है।

ख. भूस्स्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डो के अंश या पूर्ण के लिये किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नही की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा सम्पति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नहीं किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

ङ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके सम्पति पर नही है

12/12/17

12.12.17

और उक्त भूखण्ड न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति है।

च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण, किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नही किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह कि उक्त समस्त बहुमंजिला या डुप्लेक्श नक्शा पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्सा भवन निमर्णकर्त्ता अपने स्तर से और अपने खर्च से सम्बन्धित विभाग के पास करवायेंगे और आरम्भ लेकर अन्य तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने/ खर्च नही करेंगे। यदि किसी सरकारी नियम या उपनियम के कारणवश निर्माण कार्य बन्द हो जाता है तो स्वत्वधारी लिये गये अग्रिम राशि को बगैर किसी सूद के भू-विकासक को वापस कर देंगे।

ज. भवन निर्माण काल में नीव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी सयम-समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके। निर्माण कार्य के लगने वाली सामग्री के गुणवत्ता की जॉच तकनीकि विशेषझों (Architect) द्वारा की जायेगी। यदि साम्रगी के गुणता दीर्घ कालीन होगी। यदि सामग्री के गुणवता में कमी पाये जाती है तो जमीन मालिक को द्वितीय पक्ष के विरूद्ध कारवाई करने का अधिकार होगा ।

झ. डेवलपर्स उपरोक्त भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेंगे।

(ञ) यह कि इस वसिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला सह डुप्लेक्स इमारत बनाने हेतु विकास

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd.
12/12/17 Director

12.12.17

योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेटबैक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

(ठ) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद, इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद, लाभांश के सम्बंध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत् किया जायेगा।

(ड) यह कि यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋृण भार जो जमीन मालिक द्वारा पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी और उसके चलते होने वाले कर्जा-खर्चा तथा क्षतिपूर्ति भुगतान करने का का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

9. डेभलपर्स बहुमंजिला सह डुपलेक्स ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जवादेही का निर्वहन करते हुए इस एगीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखित कार्य भी करेंगे, जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना, जो किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है, तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व करते हुये किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्यूनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेंगे और किसी तरह का सूट, केश तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल-जवाब एवं

पटना

रिज्वाइन्डर देने का अधिकारी होगें और अपना दावा हकियत सम्बंधित भी पेश करेंगे। उसके लिए आवेदन पत्र, शपथ-पत्र व अन्य कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगे।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेंगे। अगर किसी तरह का त्रुटि भूस्वामी के भूखण्ड में पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द नहीं होगा।

(ग) यह कि विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र की बिक्री किसी भी क्रेता के साथ कर सकते है, बिक्रय मनोबंध का निष्पादन कर सकते है, अग्रिम राशि प्राप्त करें, बिक्रय पत्र का निष्पादन करें, बिक्रय पत्र के निबंधन हेतू निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करें, निबंधन एकरार स्वीकार करें या जिस प्रकार के प्रकार के प्रक्रिया की आवश्यकता हो उसे विकासक अपनाये।

(घ) सम्पूर्ण इमारत सह डुपलेक्स का नाम **गीतांजली वाटिका (ग्रीन सिटी) ब्लॉक-सी एवं डी** होगा।

(ड.) यह कि जमीन मालिक को विकासकर्ता द्वारा जो भी फ्लैट उनके हिस्से में प्राप्त होगा उस फ्लैट का सर्विस टैक्स, जी०एस०टी० तथा अन्य किसी भी प्रकार का टैक्स सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक स्वयं करेंगे।

परिशिष्ट

एपार्टमेन्ट के निर्माण के प्रस्तुत होने वाली सामग्री का विवरण

ढ़ाँचा	:-	भूकम्प विरोधी आर०सी०सी० फ्रेम पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।
स्ट्रक्चर	:-	आर०सी०सी० फ्रेम स्ट्रक्चर
सिविल वर्क	:-	प्रथम श्रेणी का ईट वर्क उच्च कोटि सीमेन्ट के साथ।
छत	:-	आर०सी०सी०
फर्श	:-	भिट्रीफायड/ मार्बल टाइल्स (cut size) Common Area and parking छोड़कर
प्लास्ट	:-	सिमेन्ट मोर्टार 1:6 ईट एवं सिलिंग 1:4
दरवाज़ा	:-	लकड़ी के अच्छे किस्म का चौखट एवं दरवाजा फ्लस डोर के साथ।
खिड़की	:-	अच्छे किस्म के मेटेरियल से निर्मित

Geetanjali Vatika Pvt. Ltd.
12/12/17 Director

12.12.17

रसोईघर :- भट्रीफायड/ मार्बल का फर्श

बाथरूम :- दिवाल में 5 फीट का टाईल्स एवं सतह एन्टी स्कीड टाईल्स, साथ हीं जल आपूर्ति फिटिंग्स नल फिटिंग्स।

विद्युत वायरिंग :- कॉन्सिल पी०भी०सी० कन्ड्यूट, वायरिंग सहित, स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ।

दिवाल फिनिसिंग :- व्हाइट वास किया हुआ

सिवरेज :- सिवरेज डिजाइन के अनुसार उपयुक्त

समरसिबुल पम्प :- एक

रेसिडेन्सिल लिफ्ट :- अच्छे किस्म का (डिनाईन के अनुसार)

भवन निर्माण की उपरोक्त विशिष्टता सिर्फ जमीन मालिक के क्षेत्र पर हीं लागू रहेगा। भवन के अन्य हिस्से के निर्माण से जमीन मालिक को किसी प्रकार की कोई सरोकार नही होगा। इसके अतिरिक्त सुविधा प्राप्त करने के हालत में जमीन मालिक को अतिरिक्त खर्च वहन करना होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ्य एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

साक्ष्यगण

1. धर्मेन्द्र कुमार पिता आलिंदी प्रसाद शेरपुरा अंचल सम्पतचक पटना

पिरथी भी नाथ राय 12.12.17

लेख्यकारी/ प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (भू-स्वामी)

2. रोहित वर्मा जगदीश प्रसाद पोस्टल पार्क ... नगर

लेख्यधारी/ द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

Geetanjali Vatika Pvt.
12/12/17
Director

...ान का सत्यापन ... से किया।
12/12/17
जाँच लिपिक
(महजबीन ...)

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. 243800/-**	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**	**0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**269325/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**0**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**25025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Date: 12/12/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 12th December 2017 by Prithwinath Rai Late Devnath Rai by profession Others. Status - Executant

पृथ्वीनाथ राय
12.12.17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:12/12/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dharmendra Kumar' age '36' Sex 'M', 'Alandi Prasad Singh', resident of 'Sheikhpura,sampatchak,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 12/12/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 277 on pages on 575 -592, 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.

Date : 12/12/2017

Registering Officer
Patna

Token No. : 13685 Year : 2017 S.No. : 13156 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11821

बिहार सरकार

Help

View GRN Details

Download e-Challan

GRN	BHR201712019756M
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**SANTOSH KUMAR**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**243800**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**25025**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	**268825**
Status	**Success**
Payment Date	2017-12-11 13:40:53.0
CIN	00001532017120845806

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

तौजी फाजिल कुनराजे विवरन (handwritten, partly illegible)

...० ६६ ।
...स्त पद्धति १९२७, फारम सं० ७३ (आधा)

क्रमिक खतियान

बिहार गवर्नमेंट प्रेस, गया
(ग०-गो०-ई०-टे०)

...दी बाग महाल फीरोजपुर परगना ... | तौजी सं० 55 | स्वत्वधारी का नाम और उसकी खेवट संख्या
फुलवारी पट्टी | थाना सं० 125 | मध्यवर्ती भू-स्वामी का नाम और उसकी खेवट संख्या, यदि हो।

GOVT. OF BIHAR
Registration, Excise & Prohibition Deppt.
PATNA SCORE, PATNA
COURT FEE
Authorization No. 2491

भारत STAMP DUTY 00000 बिहार JUDICIAL
Rs 0000005 9. 12. 2014
375270 BIHAR
INDIA ..Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Five....
6281 6456368

...धारी का नाम, पिता का नाम, जाति और निवास ।	खेत खसरा संख्या ।	चौहद्दी ।		रकबा एकड़ ए०	डि०				
२	३	४	५	६		७	८	९	१०
[illegible] महतो वो	35	उ केवटी	भीठ		23				
[illegible] महतो वो	बेलगा पू० जागेश्वर महतो								
[illegible] महतो		पू० कुंवर लाल महतो							
[illegible] लाल		प० धनु महतो							
[illegible]									
[illegible] राम									
[illegible] महतो									
[illegible]									
महतो [illegible]									
गोविन्द महतो									
[illegible]									
[illegible]									
[illegible]									
[illegible]									
जानकी महतो	46	उ० गोपी महतो	धनहर		8	09		① 105 ③ 17 / 105 स्वा ...	② [illegible]
वो [illegible]	बेलगा द० [illegible] लाल महतो								
[illegible]		पू० गजराज महतो						[illegible]	
महतो वो राम		प० [illegible] महतो						[illegible]	
लाल महतो [illegible]									
[illegible] महतो वो									
धनराज महतो									
[illegible]									
महतो वो [illegible]									
लाल महतो [illegible]									

[illegible] सं० ६६ ।
बंदोबस्त पद्धति १९२७, फारम सं० ७३ (आधा)

क्रमिक खतियान

बिहार गवर्नमेंट प्रेस, गया
(गो०पी०ई०२०)

महाल परगना तौजी सं०

पट्टी थाना सं०

स्वत्वधारी का नाम और उसकी खेवट संख्या
मध्यवर्ती भू-स्वामी का नाम और उसकी खेवट संख्या, यदि हो :

रैयत का नाम, पिता का नाम, जाति और निवास ।	खेत: खसरा संख्या ।	खेत: चौहद्दी ।	भूमि का स्वरूप ।	रकबा एकड़ में । ए०	रकबा एकड़ में । डि०		गैर नगदी लगान वाले हरेक प्लाट के सामने बताएँ कि उसपर कब्जा कैसे है । राजस्व पदाधिकारी द्वारा अभिनिश्चित लगान । १। लगान। २। सेस।	बंदोबस्त उचित लगान यदि हो । १। लगान। २। सेस।	(१) अधिभोगी रैयत की हैसियत और कब्जे की अवधि । (२) लगान किस प्रकार नियत किया गया, यदि आंशिक (प्रोग्रेसिव) हो तो विशिष्टियाँ । (३) कोई विशेष शर्त्त और आनुषंगिक बातें यदि हों ।
२	३	४	५	६		७	८	९	१०
[illegible]जीत									
महतो वो टोल									
[illegible] महतो वल्द									
जोगी महतो									
[illegible] महतो									
वो नेता महतो									
[illegible] लाल									
[illegible] महतो [illegible]									19668 / 29/12/14
वो लालदास									
महतो वल्द									
[illegible] महतो वो									
[illegible] महतो									
वल्द नीलकमहतो									
वो हेमराज									
महतो वल्द [illegible]									
महतो जोग									
रामलाल साकिन									
[illegible]									

प्रतिलिपि शुल्क [illegible]
(1) प्रतिलिपि हेतु आवेदन शुल्क
(2) न्यायालय शुल्क
(3) ट्रेसिंग/कॉपिंग
(4) अत्यावश्यक शुल्क
(5) अधिक शुल्क
(6) [illegible]
(7) विविध शुल्क
कुल शुल्क
कुल [illegible]

उप समाहर्ता प्रभारी
राजस्व अभिलेखागार, पटना
06/01/15 05/01/15

Record of Rights finally framed and Published under Section 103 A (2) of the Bengal Tenancy Act VIII of 1886 and as amended by Act III (B.C.) of the 1898 on 26/11/1915
Settlement Officer

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि
अभिलेखपाल-सह प्रभारी सहायक
धारा-७६ अधिनियम सन-१८७२
के अन्तर्गत अधिकृत ।

3/1/15
प्रतिलिपिक

प्रदायक

तुलना किया
06/01/15

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

2601/15-16

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

नाम श्री कृष्ण प्र० S/o परमानन्द राय, पृथ्वीनाथ राय S/o स्व० देवनाथ राय, श्री चनारिक राय S/o स्व० महताब राय, ज्योतिष राय S/o स्व० रामखेलावन राय, राम एकबाल राय S/o स्व० रामसागर राय, चन्द्रिका राय S/o स्व० रामकली राय, सुरेश प्र० S/o स्व० किशुन राय ग्राम ग्रा०:- इलाहीबाग

थाना गोपालपुर जिला पटना

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा एकड़	रकवा डि०
इलाहीबाग (119)		8	46	1	146
			अ०आ० प्रश्नगत जमीन का रसीद आवेदक के नाम पर निर्गत किया गया है। 1.145 डी० का रसीद निर्गत वर्ष 2015-2016 तक भुगतान की जमीन देखी है। अतः भूस्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा सकता है।		

आवेदक का हस्ताक्षर

चनारिक राय

कार्यालय की मुहर

राम इकबाल राय

सुरेश प्रसाद

चनारिक राय

श्री कृष्ण प्रसाद

चन्द्रिका राय

कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचलाधिकारी संपतचक (पटना)

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर