Serial No. 8466 Circle: :Patna Book No. :- 1 Deed No. 7528

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR क्रम संख्या 4073 तिथि 12.3.2015 मूल्य 1000 शीट संख्या 337971

क्रेता का नाम एवं पता

Serial No. 8466 Deed No. 7528

रमेश प्रसाद, मुद्रक विक्रेता

लाइ० नं० 11/77 समाहरणालय,पटना

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

This document was presented for registration on **18/08/2015** by **Parma Devi**.
A Stamp Duty of Rs. **35000/-** and other Fees of Rs. **21350/-** 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. **7528** in Book No. **1**, Volume No. **178** on pages from **260** to **273** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **28** / Year **2015**.

बिहार सरकार

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

Date: 18/08/2015 Token No. 8615/2015

SCANNED

विकास एकरारनामा दिनांक 18.08.2015

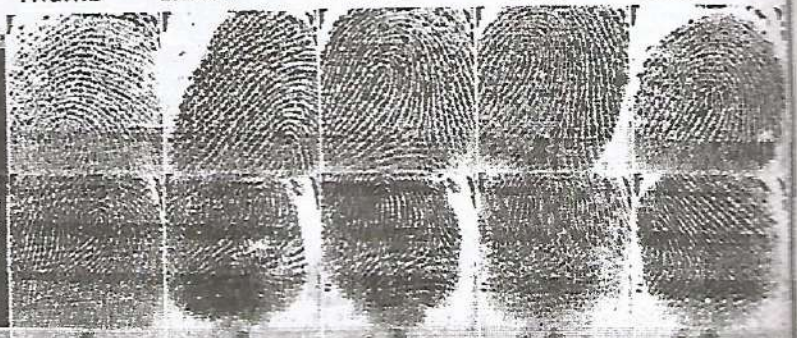
1. लेख्यकारीणी का नाम – श्रीमति परमा देवी पति श्री कपिलदेव प्रसाद निवासी – भीखना पहाड़ी, परगना – अजीमाबाद थाना – कदमकुँआ, जिला–पटना, जिसे इस विलेख में जमीन मालकिन कहा जाता है।

...जमीन मालकिन/प्रथम पक्ष।

SHARDA KAMAL CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director
18/8/15

District Registry Office,Patna

Token Number 8615 | Reg. Year 2015 | Serial Number 8466 | Deed Number 7528

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Vimal Kumar (Dir.)						
Sig.	18/8/15						
Presented By	Parma Devi						
Sig.	18/8/2015						
Executant	Parma Devi						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Shashi Kumar						
Sig.	18/8/2015						

SOPS ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop009





18/8/2015

2. लेख्यधारी का नाम एवम् पुरा पता – मेसर्स श्री अनुआनन्द कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, रजिस्ट्रड कार्यालय पता – 102, कुमार टावर, प्रथम तल्ला, बोरिंग रोड, पटना– 800001, जिसका कंपनी नं0– U45203 BR2009PTCO14563, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री बिमल कुमार पिता– स्व0 आनन्द किशोर श्रीवास्तव, निवासी– मित्र मंडल कॉलोनी, थाना– गर्दनीबाग, पोस्ट– अनीसाबाद, जिला– पटना, भारतीय नागरिक, यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से जिसका संबंध प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रुप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। जिसे इस विलेख में विकासक/डेवलपर कहा जाता है।

.....विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष।

3. वसीका का प्रकार – (Nature of Deed) विकास एकरारनामा (Development Agreement)
4. सम्पति का मूल्य – 17,00,000/– (सत्तारा लाख) मात्र।
5. सम्पति का विवरण – मवाजी 548 वर्गफीट (पाँच सौ अड़तालिस) वर्गफीट यानी 1.2580 डी0 (एक दशमलव दो पाँच अस्सी) डी0 परती भुमि अवस्थित पुरानी दर्ज [redacted] मुसल्लहपुर, मौजा– मुसल्लहपुर प्रगना– अजीमाबाद सर्वेयाना–हाल थाना–कदमकुआँ सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका अन्दर वार्ड नं0–13 पुराना वार्ड नं0–37 नया सीट नं0–98/1932 सर्किल नं0–36, होल्डिंग नं0–ए/118 वादहु होल्डिंग नं0–371, वादहु होल्डिंग नं0–392 वादहु होल्डिंग नं0– 652 ए, वर्तमान होल्डिंग नं0– 1004/652 म्युनिसिपल सर्वे प्लौट नं0–1216 (एक हजार दो सौ सोल्ह) का अंशे वजमिन्दारी बिहार सरकार बजरिय अंचलाधिंकारी पटना सदर जिसका वार्षिक लगान सो0 50 पैसा अलावे शेष है। एवं जिसका चौहदी निम्न प्रकार है–

चौहद्दी

उत्तर – श्रीमती संजू सोनी
दक्षिण – राजू रजक
पुरब – मकान से सटे पुरब नाली सहित 4 फीट चौड़ा सहायक रास्ता आने–जाने के लिए जो म्यूनिसिपल कॉरपोरेशन का प्लॉट नं0 1219 है। वह भू–स्वामी को है उसके बाद वक्फ की जमीन
पश्चिम – श्रीमती संजू सोनी

SRIANUANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

संदर्भ

हकिकत यह है कि उपरोक्त सम्पत्ति लेख्यकारिणी का खास खरीदारी वजरिये वसीका निर्विवाद विक्रय-पत्र मरकुमा तारीख 27.03.2009 ई0, जिसका वसीका नं0-5301, बुक नं0-1, जिल्द नं0 89, पेज नं0-348 से 356 तक, जिसका सी0डी0 नं0-14 निबंधन कार्यालय, पटना से निबंधित है नविस्ते श्री इन्द्रदेव कुमार नारायण सिंह, पिता का नाम स्व0 कृष्णा मुरारी नारायण सिंह, निवासी- ग्राम- बदलपुरा फरीदपुर, परगना- फुलवारी, थाना+पोस्ट- खगौल, जिला- पटना से खरीदकर लेख्यकारिणी उपरोक्त जयदाद पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुई वो आज तक शान्तिपूर्वक रहती चली आ रही है वो सालाना मालगुजारी रसीद लेख्यकारिणी अपने नाम से साल वो साल कटाती चली आ रही है जिसका दखिल खारीज वाद संख्या-1439/4/2011-12 है जिसका जमाबन्दी नं0 138/A जिसका रसीद वर्ष 2011-12 कटा हुआ है वो भूखंड हर तरह के स्वत्वदोष वो ऋणभार से मुक्त तथा नुक्स हकियत वो वारदेन से पाक-साफ है एवं किसी तरह का विवाद नही है।

2. विकास कर्ता द्वितीय पक्ष

यह कि वर्णित सम्पति पर बहुमंजिलीये इमारत (अपार्टमेन्ट), बनवाया जाए। भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता दोनो एक साथ विकास-पत्र अपने इच्छा के अनुसार लिखना मुनासीब समझा तथा भूखंड स्वामी अपने हार्दिक इच्छा से उपर वर्णित भूखंड का रचनातमक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखंड पर एक बहुमंजिले इमारत आवासिय/व्यवसायिक एवं आधुनिक तकनिक से फ्लैटों का निर्माण कराने हेतु द्वितीय पक्ष यानि विकासकर्ता के साथ इस भूखंड पर निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उक्त दोनों पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता के हालत में अपना-अपना मुनाफा सोंच - समझकर बिना किसी जोर-दबाव के किया जाता है वो भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता को विश्वास दिलाया है कि लेखकारिणी के अलावे कोई दूसरा हिस्सेदार नहीं है तथा उक्त सम्पति ऋण-भार से दोषमुक्त है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाएगा:-

1. यह कि विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी की सहमती से यह तैय किया कि उपरोक्त जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐगें।

2. यह कि जमीन मालिक और विकासकर्ता/डेवल्पर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता /डेवल्पर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को डेवल्पमेंन्ट के लिए कनवर्सन पर भूमि ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का डेवलपमेन्ट/विकास करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि भूखण्ड स्वामी सहमत हुए कि विकासकर्ता/डेवल्पर के डेवलपमेन्ट से वचनबद्ध करते हैं कि उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेगा।

SRI ANJANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

3. यह कि भूखण्ड स्वामी सहमत हुए कि विकासकर्ता/डेवल्पर के डेवलपमेन्ट से वचनबद्ध करते है कि उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर छत का सार्वजनिक व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता द्वारा बनाये गए सदस्य ही अपने अपने उपयोग एवं उपभोग में लायेगे।
5. यह कि जमीन मालकिन एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तैय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का हिस्सा निर्मित क्षेत्र, फ्लौट इत्यादि में होगा। इसमें जमीन मालकिन श्रीमती परमा देवी को विकासकर्ता 548 वर्गफीट सुपर बिलटअप एरिया का कुल 4 फ्लैट देंगे (निचे से उपर तक) जो 2-b.h.k का होगा जिसमें एक किचंन एवं एक बाथरुम होगा फ्लैट प्रथम, द्वितीय तल, तृतीय तल एवं चतुर्थ तल पर होगा। इस जमीन के निर्मित आपार्टमेन्ट में जो रास्ते होगें इसमें रहने वाले सभी दुकान एवं फ्लैट के लिए आम रास्ते के रुप में रास्ता का प्रयोग होगा इसके अलावा विकासकर्ता 10 × 12 का जगह भी जमीन मालकिन को बेसमेन्ट में देगें।
6. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तैय हुआ कि दोनों पक्षों का हिस्सा जमीन के वास्तविक करीब 548 वर्गफीट (पाँच सौ अड़तालीस) है यानि 1.2580 डेसिमल उसके अनुसार होगा।
7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और बनाये गये इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवता वाले लगाए जायेगें।
8. यह की जमीन मालिक की सहमति और लिखित डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट से डेवल्पर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का तथा प्रयोग करने वाले समानो जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, इस के लिये एक वस्तुकार की नियुक्ति करेगें। इस पर होनेवाली सभी खर्च डेवल्पर द्वारा दिया जाएगा। जाने वाला पारिश्रमिक डेवल्पर द्वारा वहन किया जाएगा और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पटना नगर निगम, नगर परिसद खगौल नगर परिसद दानापुर को भेजी जाएगी
9. यह कि डेवल्पर उक्त वस्तुकार द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम और कई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो जमीन मालिक/डेवल्पर अथवा दोनों पक्ष से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवल्पर करेगें। इसमें भूखंड स्वामी का पैसे के लेन-देन में कोई सरोकार नहीं होगा।
10. यह कि उक्त जमीन पर नक्शा पास होने पर डेवल्पर और जमीन मालिक अपने -अपने हिस्से के भागीदार होगें जिसमें डेवल्पर जमीन मालिक का हिस्सा होगा निर्मित भवन आवासिय एवं कार पार्किंग एवं प्रस्ताविक भवन के भूखण्ड में होगा।
11. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद अपने-

SRI ANJANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

अपने हिस्से का बँटवारा/ स्पष्टीकरण किया जाएगा। प्रत्येक फ्लैट के लिए कार पार्किंग अलग होगा तथा सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवल्पर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

12. यह कि डेवल्पर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/ फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पटना नगर और बंधनों के अनुसार ही करेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन डेवल्पर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य जैसे निर्मित भवन का निबंधन करना एवं अन्य आवश्यक कार्य के लिए डेवलप करने के लिए डेवल्पर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है –

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक/विकासकर्त्ता के नाम में प्रस्ताविक इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सरवेयर, इंजीनियर, अधिवक्ता, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना।

(ग) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए किसी कम्पनी को आवेदन करना।

(ध) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना बचाव करना, मुकदमा दायर करना, पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना यह सब कार्य डेवल्पर/विकासकर्त्ता स्वंय अपने हस्ताक्षर से करेगे।

(इ) उक्त जमीन में एग्रीमेन्ट के अनुसार उक्त भूखण्ड पर निर्मित भवन में जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को अपने-अपने हिस्सा को बेचने का पूर्ण अधिकार होगा और भवन का बिक्री करना, आवंटन खरीदारो के साथ करना विलेख की शर्तो के अनुरूप एग्रीमेन्ट करना और उक्त इमारत में डेवल्पर अपना हिस्सा खरिदारों के साथ बेचना।

(च) यह कि विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे या आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारो के नाम विक्रय पत्र निस्पादित करें ।

(छ) विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का डेवलप उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य सुविधाओं सहित इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उस बेचेगें, आवंटित करेगे अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूतर हो वैसा करेगे यह अधिकार उन्हे डेवल्पर को अपने हिस्सा क्षेत्र निर्माण पर होगा जैसा उचित समझे। उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम के सक्षम पदाधिकारीयों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन वचनबद्धताओं अगर विकासकर्ता चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक

SRI ANUANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

योजनाओं विशिष्टीयाँ, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

13. यह की जमीन मालिक घोषणा करते है कि :-

1. यह कि उक्त जमीन का क्षेत्रफल करीब 548 वर्गफीट है।
2. यह कि सभी जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अग्रिहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या आंधेसुचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका डेवलपमेन्ट करने या कराने के लिए अधिकार है ।
3. यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निशोध्या या संलग्नता कारारोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
4. यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी व्यक्ति का कोई अधिकार हिस्सा, या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
5. यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उक्त भूमि पर कोई झूठा दावा करता है तो सभी जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।
6. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मूकदमा 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 टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।
7. यह कि सभी जमीन मालिक को एग्रीमेन्ट के मुताबिक अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटारा करने का अधिकार होगा।
8. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अर्न्तगत डेवल्पर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपनी हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के डेवलप और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टी के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा । जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।
9. यह कि इस डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का बिक्री योग्य

SRI ANJANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

Authorised Signatory

9. यह कि इस डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का बिक्री योग्य हिस्से को डेवल्पर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठाएंगें।

10. डेवल्पर/विकासकर्ता उक्त जमीन का बैय-बेयाना अपने खरिदारों से करेगें। भवन निर्माता/विकासकर्ता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सम्पूर्ण इमारत में अपने-अपने हिस्से के अनुसार होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माणखर्च केवल डेवल्पर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेल्पर ही सरकार पटना नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के डेवल्पमेन्ट के लिए जवाब देय होगे तथा डेवल्पमेन्ट के क्रम में अगर कोई नुक्सान जमीन/हकियत से संबंधित हो तो इसकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को करना होगा।

11. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवल्पर के पक्ष में इस मनोबंध पत्र की शर्तो के अनुरूप उक्त जमीन के डेवल्पमेन्ट से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से डेवल्पर ही निष्पादित करेगें।

12. अगर विकासकर्ता **परिशिष्ट -1** में उल्लेखित जमीन के बगल मे कोई जमीन खरीदता है या एकरारनामा के तहत कोई निर्माण करता है तो उस सम्मिलित निर्माण परिसर में सिर्फ अपने निर्धारित फ्लैट जो **पेज 4 पारा नं0-5** में लिखा गया है, वहीं विकासकर्ता द्वारा दिया जायेगा। इसके अलावा जमीन मालिक **श्रीमती परमा देवी** को अपने जमीन को छोड़कर दूसरे किसी भी जमीन में कोई हक, हिस्सा, माँगा मालिकाना हक नहीं बनेगा, साथ ही अगर जमीन मालिक के परिवारिक उत्तरधिकारीगण के अन्तर्गत कोई विवाद उत्पन्न होता है तो उस विवाद का निपटारा जमीन मालिक के हिस्से से ही किया जाएगा, जमीन मालकिन की मृत्यु के बाद लिखित दुकान तथा फ्लैट पर उनके उत्तरधिकारीगण का अधिकार रहेगा। इससे विकासकर्ता को कोई लेना-देना नहीं है।

13. यह कि इस डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है डेवल्पर/विकासकर्ता या उनके नोमिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

14. **पटना नगर निगम** द्वारा इमारत की योजना को नक्शा पास होने के तिथि से **एक वर्ष एवं छः महीना** की कृपा अवधि के अर्न्तगत अगर डेवल्पर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में चुंकि समय सीमा इस एग्रीमेन्ट का प्रमुख अंग है असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवल्पर महीना अतिरीक्त समय देगें।

SHAMBHUNAND CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director

15. इस एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।
16. डेवल्पर पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लधंन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपुर्ति करायेगी।
17. इमारत की योजना में डेवल्पर सभी सामान्य बिजली मीटर इत्यादि कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वो पटना नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।
18. यह कि उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवल्पर किसी कार्यो के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवल्पर जमीन मालिक को पुरी तरह क्षतिपूर्ति करेगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान के अर्न्तगत किसी दुर्घटना से संबंधित मूकदमें में बचाव करने लिए जबावदेही नहीं होगें।
19. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृति हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।
20. यह कि भूखण्ड स्वामी ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में विकासकर्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेगें वो दिये गए एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अर्न्तगत वर्णित सम्पति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है इस लिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता को अपने हिस्से का फलैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने के अधिकार प्राप्त होगा।
21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतत्रं पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रेशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।
22. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और भूखण्ड स्वामी के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन

SRI ANJANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

बनाया जाएगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोशियशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार आरनसीप अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 के अनुसार करेगें।

23. यह कि सभी न्यायिका मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

24. यह की प्रस्वाविक बहुमंजलीय का निर्माण कार्य पुरा होने के बाद विकासकर्ता वो भूखण्ड स्वामी प्रस्ताविक बहुमंजलीय इमारत में अपना-अपना हिस्सा लेवेगें जो निम्न प्रकार है

(क) बेसमेन्ट में जो पार्किंग होगा उसमें कार पारकिंग भू-स्वामी एवं विकासकर्ता का हिस्सा फ्लैट के हिस्से के अनुसार होगा।

(ख) यह कि प्रस्तावित बहुमंजिलीय इमारत बनाने के क्रम विकासकर्ता को मनोबंध पक्ष डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार पर किसी प्रकार का ऋण किसी भी बैंक या सरकारी संस्थान से लेने की अनुमति होगी।

(ग) जमीन पर निर्माण करने से संबंधित किसी तरह का बिहार ऑनरशीप अर्पाटमेन्ट एक्ट 2006 एवं बिहार ऑनरशीप अर्पोटमेन्ट रुल 2006 के तहत किसी भी तरह का हक वो हिस्सा लेने वो दावा करने का हक वो अधिकार होगा।

परिशिष्ट फ्लैट में

1. फाउन्डेशन	–	आर0सी0 पाईलिंग, स्ट्क्चर डिजाईनर के अनुसार
2. स्ट्क्चर	–	आर0सी0 फ्रेम स्ट्क्चर
3. सिविल वर्क	–	प्रथम श्रेणी का ईट वर्क एवं, सिमेंट मोर्टर के साथ।
4. छत	–	आर0सी0सी0
5. फर्श	–	कट मार्वल 2 फीट 1,1/2 इंच
6. प्लास्टर	–	सीमेन्ट मोटर (1:6) सीलिंग (1:4)।
7. दरवाजा	–	लकड़ी का सखुआ लकड़ी। चौखट ,एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फलस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8. खिड़की	–	एलुमिनीयम विन्डो
9. रसोई घर	–	ग्रीन मार्वल का वर्किंग प्लैट फार्म, मार्बल सिंक तथा दिवार में टाईल्स, और डायनिंग रूम में भी एक वास वेसिंग रहेगा।
10. बाथरूम	–	7 फीट उँचा दिवाल में ग्लेज टाईल्स , कट मार्वल फलोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग आई एस आई मार्क नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिंग।
विधुत वायरिंग	–	कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वार्यरिंग सहित स्टैन्डर्ड (आई एस आई मार्क) क्वालिटि का फिटिंग, स्वीच।

SRI ANUANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.

12. दिवाल फिनिहिंग – अन्दर में प्लास्टर ऑफ पेरिस वो बाहर में स्नों सेम।
13. टी० वी० प्वाईट – सभी फलैटों, रूम एवं ड्रांइग रूम में एक-एक प्वाईट ।
14. टेलीफोन प्वाइंट – सभी फलैटों में एक प्वाईट।
15. सिवेज – सिवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।
16. जैनरेटर – जलापुर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पुरे फलैटों के लिए 300 वाट ।
17. समरसेबुल पम्प – बहुमंजिले इमारत निर्माण के अनुपात होगा ।
18. आउटर वाल – स्टैन्ड्ड एज पर डिजाईनर ।
19. लिफट – स्टैण्र्डड कम्पनी का ।
20. B + G + 5 – बहुमंजिले इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रारंभिक बहुमंजिलीये इमारत।

भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते है कि मिल जुलकर इस कार्य को सम्पन्न करेंगे।

गवाह के हस्ताक्षर

1. कपिलदेव प्रसाद

2. 18/8/2015
SHUKUL KUMAR SINGH
C/O BISHWANATH SINGH
GAUTAM NAGAR, KHATA ROAD
GARDANIBAGH, PATNA-800001

भू-स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

परमा देवी
18/8/15
श्रीमती परमा देवी
पति श्री कपिलदेव प्रसाद
PAN NO.BESPD5621R

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SRI ANUANAND CONSTRUCTION PVT. LTD.
18/8/2015
Managing Director

(विमल कुमार)
मेसर्स अनुआनन्द निर्माण कंपनी
प्रा० लि०, बोरींग रोड, पटना
PAN NO.AAPCS1018J

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. 35000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 55350/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	350
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21350

Date: 18/08/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 18th August 2015 by Parma Devi W/O- Kapildev Prasad by profession House Wife. Status - Executant

परमा देवी
पति कपिलदेव प्रसाद
18/8/2015

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:18/08/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shashi Kumar ' age '41' Sex 'M', 'Sudarshan Prasad ', resident of 'Purandarpur, Patna '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 18/08/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 178 on pages on 260 -273 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-28 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 18/08/2015

Registering Officer
Patna

Token No. : 8615 Year : 2015 S.No. : 8466 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 7521

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/38/206/594579



Elector's Name	:	SHASHI KUMAR
निर्वाचक का नाम	:	शशी कुमार
Father/Mother/Husband's Name	:	SUDARSHAN PRASAD
पिता/माता/पति का नाम	:	सुदर्शन प्रसाद
Sex/ लिंग	:	Male/ पुरुष
Age as on 1.1.1995	:	19 Years
१.१.१९९५ को आयु	:	19 वर्ष

Address : H.NO. 126A,
MOH. PURANDARPUR,
PATNA, DISTT. PATNA

पता : म.सं. 126क,
मोहल्ला पुरंदरपुर,
पटना, जिला पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 206-PATNA WEST Constituency

206—पटना पश्चिम निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : PATNA SADAR Date : 21.03.95
स्थान : पटना सदर दिनांक : 21.03.95

This card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इसका उपयोग सरकारी योजनाओं के अंतर्गत पहचान पत्र के रूप में किया जा सकता है।

6056 5301



बिहार BIHAR

184791

क्रम संख्या 2150 दिनांक 27/3/09 मूल्य 5000/ शीर्ष संख्या अंकित

क्रेता का नाम एवं [illegible]

[illegible]

[illegible] द्वारा निर्गत।

रु० सं०-25/87, समाहरणालय पटना

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, पटना

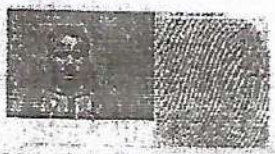
दिनांक 27/03/2009 को Indradev Kr. Narayan Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रु० 18720/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 5934/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है। इसे दस्तावेज सं0 5301 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 89 के पृष्ठ सं0 348 से 356 तक CD 14 में आज निबंधित एवं कुल 9 पृष्ठों में संधारित किया गया।

(Bidya Nand Paswan)
Date : 27/03/2009 निबंधन पदाधिकारी

(1) बिक्रेता का नाम और पता :-

श्री इन्द्रदेव कुमार नारायण सिंह, पिता का नाम स्व0 कृष्णा मुरारी नारायण सिंह, निवासी - ग्राम - बदलपुरा फरीदपुर, परगना - [illegible] थुलवारी, थाना + पोस्ट - खगौल, जिला - पटना, वर्तमान निवासी फ्लैट नं0 - 105, गंगोत्री एपार्टमेन्ट, एक्जीबिशन रोड, पोस्ट -

Serial No : 6056 Deed No : 5301
Token No : 6168 of 2009

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
In Favour of	Parma Devi						
Presented by Self	Indradev Kr. Narayan Singh						
Executed by	Indradev Kr. Narayan Singh						
Identifier	Ashok Kumar						

Signature of Party

Signature of Party

Signature of Party

Signature of Party

जी0पी0ओ0, पटना - 800 001, थाना - गाँधी मैदान, जिला- पटना, पेशा - कास्तकारी, भारतीय नागरिक।

(2) क्रेता का नाम और पता :-

श्रीमती परमा देवी, पति का नाम - श्री कपिलदेव प्रसाद, निवासी- ग्राम जगदीशपुर, थाना - मोफसिल, पोस्ट - दनौली फुलवड़िया, जिला - बेगुसराय, वर्तमान निवासी - चकमुसल्लहपुर (राय हसनपुर चांई टोला के बगल में), थाना - कदमकुआँ, जिला - पटना, पेशा - गृहिणी, भारतीय नागरिक।

(3) लेख्य प्रकार :-

निर्विवाद बिक्रय पत्र (केवाला वयला कलामी)

(4) लेख्य मूल्य :-

अंकेन् 1,80,000/- (एक लाख अस्सी हजार रूपये) मात्र खरीदगी मूल्य और अंकेन् 2,34,000/- (दो लाख चौंतीस हजार रूपये) मात्र सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य।

(5) बिक्रय भूमि का सम्पूर्ण विवरण :-

मकान के उत्तर तरफ से दक्षिण 68 फीट छोड़कर, इसके बाद का जमीन क्षेत्रफल लगभग 548 वर्गफीट (पाँच सौ अड़तालीस वर्गफीट) एराजी, परती भूमि मय आवासीय करकट का बना हुआ पुराना मकान कुल लवाजमात के साथ मय बिजली, पानी, एवं अन्य सकल सुविधा सहित मय सुखाधिकार, सर्वाधिकार, स्वत्वाधिकार और भोगाधिकार, जिसमें मकान का बनावट 200 वर्गफीट है, हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी, वाके महल्ला - चक मुसल्लहपुर, मौजा मुसल्लहपुर,, परगना-अजीमाबाद, वर्तमान आरक्षी थाना- सुल्तानगंज, अवर निबंधन कार्यालय पटना सिटी, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला पटना, अन्दर वार्ड नं0 - 13 पुराना वो 37 नया, सीट नं0 - 98/1932, सर्किल नं0 - 36, होल्डिंग नं0 - ए/118 वादहु होल्डिंग नं0 - 391 वादहु होल्डिंग नं0 - 392 वादहु होल्डिंग नं0 -

652-ए, वर्तमान होल्डिंग नं0 - 1004/652, म्युनिसिपल सर्वे प्लॉट नं0 - 1216 का अंश जो पटना नगर निगम के है जिसका वार्षिक लगान (मालगुजारी) अंकेन् 0.45 पैसे अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचल पटना सदर को देय है और भूमि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नांकित है :-

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- श्रीमती संजू सोनी
दक्षिण :- राजू रजक।
पूरब :- मकान से सटे पुरब नाली सहीत 4 फीट चौड़ा सहायक रास्ता आने-जाने के
लिए जो म्युनिसिपल कॉरपोरेशन का प्लॉट नं0 - 1219 है।
पश्चिम :- श्रीमती संजू सोनी।

नोट :- मकान के सटे पुरब प्लॉट नं0 - 1219 में नाली समेत 4 फीट चौड़ा रास्ता है। क्रेता तथा अन्य लोग के लिये वही रास्ता रहेगा । उत्तर के तरफ दूसरे खरीदारा संजू सोनी के जमीन से आने जाने का रास्ता किसी भी हालत में नहीं रहेगा। खरीदारा इसे समझ बुझ कर उपरोक्त सम्पत्ति को खरीदगी कर रहें है। वाद अगर खरीदारा को कोई दिक्कत होगी तो उसकी जिम्मेवारी बिक्रेता पर नहीं होगी और स्मरण रहे कि बिक्रय सम्पत्ति के पश्चिम में 10" का दिवाल है जिसमें 5" दिवाल क्रेता का होगा और 5" दिवाल दूसरे खरीदारा संजू सोनी का होगा ।

सम्पत्ति का मूल्यांकन

मकान का कीमत -	अँकेन् - 75,000/-
अन्तरण 15 प्रतिशत पटना नगर निगम के रसीद सं0 - 323/25 सन् 1989-90	अँकेन् - 11,250/-
	अँकेन् - 63,750/-
जमीन का कीमत -	अँकेन् - 1,70,000/-
यानि कुल -	अँकेन् - 2,33,750/-
यानि -	अँकेन् - 2,34,000/-

-::सन्दर्भ::-

विदित हो कि इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के कंडिका-5 में वर्णित सम्पत्ति बिक्रेता की खास अर्जित है जिसे बिक्रेता श्री इन्द्रदेव कुमार [illegible] सिंह ने अपने दो सहोदर भ्रातागण 1. श्री विरेन्द्र कुमार नारायण

सिंह, 2. श्री राजेन्द्र कुमार नारायण सिंह के साथ मिलकर समिलात रूप से एक निबंधित निविवाद बिक्रय पत्र दिनांक- 02.05.1959ई0 के द्वारा राम प्रसाद चौधरी, पिता का नाम - स्व0 रामधनी चौधरी, निवासी खजाँची रोड, पटना से खरीदगी किया है जो बुक सं0 - 1, जिल्द सं0 - 43, पेज सं0 - 378 से 383 तक और दस्तावेज सं0 - 2582 सन् 1959 ई0 के रूप में जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर में निबंधित होकर दर्ज है जिसपर तीनो भ्रातागण समिलात काबिज दखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आए। वाद तीनों भ्रातागण ने अपने सभी खरीदगी एवं खानदानी समपत्तियों के साथ-साथ उपरोक्त कंडिका-5 इमें वर्णित समपत्ति को निबंधित बटवारा दिनांक 24.01.1975ई0 के द्वारा आपस में बराबर बराबर बांट लिया जो बुक सं0 - 1, जिल्द सं0 - 9, पेज सं0 - 478 से 494 तक और दस्तावेज सं0 - 364 सन् 1975 ई0 के रूप में जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर में निबंधित होकर दर्ज है । जिसमें उपरोक्त कंडिका-5 में वर्णित सम्पत्ति के साथ साथ अन्य सम्पत्तियाँ बिक्रेता को सिडयुल -2 में खास दाज और हिस्से में मिला एवं करार पाया है। जिसपर बिक्रेता शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल होकर वो रहकर तथा उसपर पूर्ण स्वामी, सर्वाधिकारी, स्वत्वाधिकारी, एवं दखलकार रहते चले आते हैं और हैं और अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पटना सदर के पंजीयन-2 में नामांकित करवाकर राजस्व रसीद कटाते चले आते हैं और बिक्रेता होल्डिंग सं0 - 1004/652 पर पटना नगर निगम का घर कर वर्ष 2006-07 के चतुर्थ तिमाही तक अदाकर दिया है जिसका रसीद सं0 - 37929 दिनांक - 210.1.2008 है। अतएव बिक्रेता को इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के कंडिका-5 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व, स्वत्वाधिकार, सम्प्रभुता एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

अतएव बिक्रेता को तत्काल कानूनी पारिवारिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रुपयों की सख्त आवश्यकता है इसलिए अपनी अन्य जायदाद

खरीदने हेतू इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के कंडिका-5 में वर्णित सम्पत्ति को बिक्रय करने का प्रचार एवं प्रसार किया वो करवाया, इस दरमियान बिक्रेता ने क्रेता के साथ-साथ कई अन्य ग्राहकों से बातचीत की परन्तु क्रेता के इतना कीमत कोई अन्य ग्राहकों के द्वारा नहीं देने पर बिक्रेता ने अपने तन मन की स्वस्थवस्था में होकर वो रहकर अपने शुभ चिन्तकों और कानूनी सलाहाकारों से राय मशविरा लेकर, अपने सम्पूर्ण लाभ-हानियों को समझ बुझकर बिना किसी दवाब एवं धमकाव के उपर्युक्त कंडिका-5 में वर्णित सम्पत्ति को वर्तमान बाजार मूल्य के उचित कीमत अंकेन् अंकेन् 1,80,000/- (एक लाख अस्सी हजार रूपये) मात्र में बिक्रय की बातचीत क्रेता से पक्का और पोख्ता किया और कुल कीमत अंकेन अंकेन् 1,80,000/- (एक लाख अस्सी हजार रूपये) मात्र को बिक्रेता ने क्रेता से इस बिक्रय पत्र पर हस्ताक्षर और सही के समय वसूल पाया और अब इनका उपर्युक्त सम्पत्ति के बिक्रय के सम्बंध में कुछ भी मूल्य क्रेता के यहां बकाया नहीं है, न रहा और न कभी होगा। अतः अब कुल रूपये भुगतान के उपरांत जो कुछ भी हक, स्वामित्व, सम्प्रभुता, अधिकार तथा दखल कब्जा बिक्रेता एवं इनके उत्तराधिकारीगण को प्राप्त था वह उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल मूल्य के बदले क्रेता एवं इनके उत्तराधिकारीगण को प्राप्त हुआ तथा भविष्य में प्राप्त होता रहेगा।

अतएव क्रेता बिक्रेता के स्थान पर उपर्युक्त सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर वो रहकर जिस प्रकार से उपयोग और उपभोग में लावें तथा उसमें सपरिवार शान्ति पूर्ण निवास करें या जिस तरीके से भी चाहें किन्ही अन्य के पक्ष में हस्तानान्तरित करें और अपना नाम बिक्रेता के स्थान पर जहां-जहां और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य समझें नामांकित करा लेवेगें उस वक्त बिक्रेता या इनके उत्तराधिकारीगण कोई विरोध एवं आपत्ति नहीं करेंगे। अगर विपरीत इसके, बिक्रेता या इनके उत्तराधिकारीगण किसी तरह का दावा, विरोध, या आपत्ति करेंगें तो उनका दावा, विरोध एवं

आपत्ति इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के माध्यम से बिल्कुल गैरकानूनी होगा तथा किसी भी राजस्व, दिवानी, एवं फौजदारी न्यायालयों में कानूनी कारवाई करनें योग्य नहीं होगा।

अतएव बिक्रेता ने क्रेता के साथ यह भी सत्यता प्रकट किया है तथा विश्वास दिलाया है कि इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के कंडिका -5 में वर्णित सम्पत्ति हर तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, मुकदमों, ऋणभार सरकारी एवं गैरसरकारी तथा अन्य तरह के विवादों एवं झंझटों से बिल्कुल मुक्त है। तथा बिक्रेता ने इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के अलावे अन्य कोई दस्तावेज किन्हीं अन्य के पक्ष में आज तक न लिखा है न किया है। अगर, उपर्युक्त सम्पत्ति पर किसी प्रकार का नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, मुकदमा, ऋणभार सरकारी वो गैरसरकारी तथा अन्य तरह का विवाद एवं झंझट पायी जाए या बिक्रेता एवं इनके उत्तराधिकारीगण के किसी प्रकार का दावा करनें के फलस्वरूप क्रेता एवं उत्तराधिकारीगण उपर्युक्त बिक्रय सम्पत्ति के किसी अंश या कुल भू-भाग से बेदखल हो जाये या कर दिये जाये । वैसी स्थिति में क्रेता एवं उनके उत्तराधिकारीगण को यह अधिकार प्राप्त होगा कि वे अपने सम्पूर्ण क्षतियों को पूर्ण हर्जा-खर्चा एवं सूद सहित वअदालत कानूनी कारवाई कर बिक्रेता एवं उनके उत्तराधिकारीगण के अन्य चल एवं अचल सम्पतियों से वसुल कर लेगें । उस वक्त, बिक्रेता एवं उनके उत्तराधिकारीगण को कोई विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें ।

इस वास्ते बिक्रेता ने इस निर्विवाद बिक्रय पत्र को खुब अच्छी तरह से पढ़कर समझते हुये सोंच विचार कर क्रेता के पक्ष में आज दिनांक 27/3/09..... को निम्नांकित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

-:: इति ::-

टंकणकर्त्ता

(अवरजीत कुमार)
सन्दलपुर पटना

प्रारूपकर्त्ता

27/3/09

(रामचन्द्र प्रसाद केशरी)
अधिवक्ता
समाहरणालय वार एसोसिएसन
पटना

परमा देवी, पो० अशोक कुमार
साक्षी अशोक कुमार पो० मरे ग्राम पहाड़ बनाये

Sch. XIV—F. No. 180V. बिo गo प्रेस, गया।

रसीद मालगुजारी। | V | फरद मालकी/प.रव रैयती। पटे

नाम सर्कल। नाम मौजा मय पाना दो थाना नम्बर। | नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो सकूनत। नम्बर।

सदर पटना	बड़हलगंज	138

अराजी नगदी 2 अराजी भावली तफसील हिसाब लगान भावली।

548 श्रीमती परमा देवी w/o कपिल देव प्रसाद

पर्चा/स्रोत का सालाना मांग मय तफसील (नकदी व भावली) मौजा मोहसिला

मांग बाबत 2011-2012	सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	हाल
माल (नगदी)	0.50				0.00	0.50
गुजारी (भावली)	0.15				2.50	0.15
सेस ...	0.25				5.00	0.25
*सूद ...	0.25				5.00	0.25
मुतफरकात ...	0.20				2.00	0.20
मीजान	1.35					1.35

तफसील अदायकारी। 24.50

अदायकारी बाबत। 2011-2012	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	मौसादला हाल।	बाकिल
माल (नकदी)				10.00	0.50	
गुजारी (भावली)				2.50	0.15	
सेस ...				5.00	0.25	
*सूद ...				5.00	0.25	
मुतफरकात ...				2.00	0.20	
मीजान अदायकारी						

24.50
1.35
25.85

(१) मीजान कूल (लफ्जों में) — पच्चीस रुपये पचासी पैसे मात्र

(२) नाम देहिन्दा

(३) कूल बकाया

तहसीलदार कुर्सी [illegible]

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

बेबाक 1439 | 2011-2012

489
04/9/15

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय,

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

नाम श्रीमती परमा देवी ग्राम चक मुस्तहदपुर

थाना कदम कुआँ जिला पटना

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकबा एकड़	रकबा डि०
चक मुस्तहदपुर कदम कुआँ जमाबंदी 138	13	98 वाद्ध 13/37 लिलाम 36	12/2	-	5 4 8

RPSMD 00401 20/9/15

आवेदिका के नाम से रसीद कटती है। जमीन रैयती है, तथा आवेदिका के हक में कोई अन्य दावेदार नहीं है। वर्ष 2015 से रसीद कटी है।

परमा देवी W/O कलम दयाल

आवेदक का हस्ताक्षर

कार्यालय का मुहर

C.I.9

कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का मुहर



F 70490

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Tuesday, the 21st of June 2011 by Sanju So

A stamp duty of Rs. 117880/- and other fees of Rs. 929/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page

The document has been registered as deed no. 17059 in Book No. 1 , Volume No. 296 on pages from to 84 and has been preserved in total 25 pages in C.D. No. 45 / Year 2011 .

SCANNED

Signature with
(Ajay Krishna Misl
Registering Officer, P

Date : 21/06/2011 Token No. : 20667 / 2011

चालान नं0 069854, 250, 233 दिनांक 21-06-2011

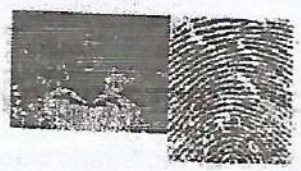
विकास कार्य एकरारनामा

नाम लेख्यकारिणी

श्रीमती संजु सोनी धर्मपत्नी श्री अनोज कुमार, निवासी मोहल्ला खगौल, थाना वो पोस्ट खगौल, जिला पटना, भारतीय–नागरिक। भूखड स्वामी (प्रथम पक्ष) "भूखड स्वामी" से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामी के भूखंड निहित, वारिसान सदस्य / उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

Serial No : 20304
Token No : 20667

Deed No : 17059
of 2011

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
In Favour of	Bimal Kumar (M. Dir.)					
Presented by Self	Sanju Sony					
Executed by	Sanju Sony					
Identifier	Shashank Kumar Sinha					

Signature of Party

Signature of Party

Signature of Party

Signature of Party

एवं

मेसर्स अनु आनन्द निर्माण कंपनी प्राइवेट लिमिटेड जो एक साझेदारी प्रतिष्ठान है रजिस्ट्रड कार्यालय पता – कुमार टावर प्रथम तल्ला, बोरिंग रोड, पटना–800001,द्वारा प्रबंध निदेशक बिमल कुमार पिता –श्री आनन्द किशोर श्रीवास्तव, निवासी मित्र मंडल कालॉनी, थाना गर्दनीबाग, पोस्ट– अनीसाबाद, जिला – पटना, भारतीय – नागरिक ।

2.विकास कर्ता द्वितीय पक्ष

यहा 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 सम्मिलत किया जाता है

सर्व विदित हो कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति को जिसपर भूखण्ड स्वामी मालिक मुसस्तकि कविज वो दखिल है वो रहते चले आ रहे है एवं लख्यकारिगण

के अलावे उन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है वो लेख्यकारिणीमण उपरोक्त सम्पत्ति के भू –स्वामी हुई तथा वर्णित सम्पत्ति (भूखंड) पर भूखंड स्वामी का दखल– कब्जा शांतिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चली आ रही हैं तथा भूखंड

हर प्रकार के स्वतदोष वो ऋण –भार से मुक्त तथा नुक्स हकियत वो वादैन से पाक –साफ है एवं किसी तरह का विवाद नहीं है

यह कि ~~वर्णित सम्पति पर बहुमंजिलीये~~ इमारत (अपार्टमेन्ट) बनवाया जाए एवं दोनों भूखण्ड स्वामी संयुक्त रूप से विकासकर्ता के साथ विकास–पत्र लिख्ना मुनासीब समझा तथा भूखंड स्वामी आतिक इच्छा से उपर वर्णित भूखंड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखंड पर एक बहुमंजिले इमारत आवासिय सह व्यवस्थित एवं आधुनिक तकनिक से फ्लैटों का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेंट ~~(एकसरनामा) उक्त~~ पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता के हालत में अपना – अपना मुनाफा नुक्सान सोंच –समझकर बिना किसी जोर–दबाव के किया जाता है वो भूखझड स्वामी ने विकासकर्ता को विश्वास दिलाया है ~~कि लेख्यकारीगण के अलावे कोई दूसरा हिस्सेदार~~ नहीं है तथाऋण–भार से दोष–मुक्त है ।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया गया ।

1 यह कि विकास कर्ता भूखण्ड स्वामी की सहमती से यह तैय किया कि उपरोक्त जमीन पर पटना विकास प्राधिकार /पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का

नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐगें।

2 यह कि जमीन मालिक और विकासकर्ता डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को डेवलपमेंन्ट के लिए कनवर्सन पर भूमि ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का डेवलप करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3 यह कि भूखण्ड स्वामि सहमत हुए कि विकासकर्ता के डेवलपर्स से वचनबद्व करते है कि उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत की संचना/निर्माण करेगे।

4 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर छत का सार्वजनिक व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता द्वारा बनाये गए सदस्य ही अपने अपने उपयोग एवं उपभोग में लायेगे।

5 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तैय किया गया कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 60 % (साठ प्रतिशत) एवं भवन निमाता का 40 % (चालीस) प्रतिशत हिस्सा परत निर्मित क्षेत्र, पर्किंग क्षेत्र, प्लौट इत्यादि में होगा।

6 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तैय हुआ कि दोनों पक्षें का हिस्सा जमीन के वास्तविक नापी जो तीन कट्ठा दो धुर दस धुरकी इतना है उसके अनुसार होगा।

7 यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और बनाये गये इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउऊ गुणवता वाले लगाए जायेगें।

8 यह की जमीन मालिक की सहमति और लिखित डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का तथा प्रयोग करने वाले समानो जो प्रथम कोटि के होने चाहिए ,के लिये एक वस्तुकार की नियुक्ति करेगें। इस पर होनेवाली सभी खर्च डेवलपर द्वारा दिये जाने वाला पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 को भेजी जाएगी।

यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहकति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो जमीन मालिक में डेवलपर अथवा दोनों पक्ष से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की सवीकृति

21.6.11

प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगें। इसमें भूखंड स्वामी का पैसे के लेन –देन में कोई सरोकार नहीं होगा।

10 यह कि ~~उक्त जमीन पर नक्शा पास होने परी डेवलपर~~ और जमीन मालिक अपने –अपने हिस्से के भागीदार होगें जिसमें डेवलपर का 40 % (चलिस प्रतिशत) होगा । एवं जमीन मालिक का 60 % (साठ प्रतिशत) निर्मित भवन आवासिय सह व्यवसाय में एवं कार पार्किंग टॉप –टेरेस एवं प्रस्ताविक भवन के भूखण्ड में होगा।

11. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 60% (साठ प्रतिशत) का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद अपने–अपने हिस्से का बटवारा/स्पष्टीकरण किया जाएगा। ~~किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र~~ प्रत्येक तल्ला में उनके प्रतिशत के अनुसार होगा तथा सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोंग की जाएगी।

12 यह कि ~~डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का~~ अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/ फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी0 आर0 डी0 /ए0 पी0 एम0 सी0 और बंधनों के

अनुसारी करेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन उेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य जैसे निर्मित भवन का निबंधन करना एवं अन्य आवश्यक कार्य के लिए डेवलप करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है –

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्ताविक इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सरवेयर , इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

(ग) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(ध) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानुनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय

सरकारी मामले,मुकदमे में उपस्थित होना बचाव करना, मुकदमा दायर करना ,पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना यह सब कार्य डेवलर स्वंय अपने हस्ताक्षर से करेगे।

(ड़) जैसे कहा जो चुका है उक्त जमीन पर

भवन बनाना और उसकी बिक्री लीज पर देने या अन्य प्रकार के आवटन के लिए खरीदारो एवं लीज लेने वालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप एग्रीमेन्ट करना और उक्त इमारत में डेवलपर अपना हिस्सा मात्र 40 प्रतिशत आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रसतावित सहकारी समितियों या अन्य सदस्यों को देना

(च) यह कि विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 40% (चालीस प्रतिशत) हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे या आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारो के नाम विक्रय पत्र निस्पादित करें ।

(छ) विकास कर्ता को यह अधिकार होगा कि वे

उक्त जमीन का डेवलप उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य सुविधाओं सहीत इमारत के नक्से के अनुसार बनाकर करेगें और उस बेचेगें, आवंटित करेगे अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूतर हो वैसा करेगे यह अधिकार

उन्हे डेवलपर के 40% (चालीस प्रतिशत) हिस्सा क्षेत्र निर्माण पर होगा जैसा उचित समझे। उक्त जमीन पर प्रसताविक इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तगत तैयार कर इसे पटना विघटन क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारीयों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन वचनबद्धताओं अगर विकासकर्ता चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं: विशिष्टीयाँ, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

13 यह की जमीन मालिक घोषणा करते है कि :–

1. यह कि उक्त जमीन का क्षेत्रफल 3200 वर्गफीट अर्थात 2.7 कट्ठा है।

2. यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त

नहीं हुई है और उन्हें इसका डेवलपमेन्ट करने या कराने के लिए अधिकार है ।

3. यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेध्या या संलग्नता कारारोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

4. यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी व्यक्ति का कोई अधिकार हिस्सा, या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
5. यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उक्त भूमि पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।
6. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायायालय में कोई मूकदमा 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 टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।
7. यह कि जमीन मालिक को एग्रीमेन्ट के मुताबिक 60 प्रतिशत अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटारा करने का अधिकार होगा।
8. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अर्न्तगत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपनी हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के डेवलप और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टी के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा । जमीन मालिक को ऐसे

खातों ,उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

9. यह कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 40% (चालीस) प्रतिशत बिकी योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठाएंगें

10. डेवेलपर उक्त जमीन का बैय–बैचाना अपने खरिदारों से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम निर्मल/संजु/अनु कम्पलेक्स होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माणखर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार पी0 आर0 डी0 ए0/पी0एम0सी0 नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के डेवलवपमेन्ट के लिए जवाब देय होगे तथा डेवलपमेन्ट के क्रम में अगर कोई नुक्सान हकियत से संबंधित हो तो इसकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को करना होगा।

11. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध पत्र की शर्तो के अनुरूप उक्त जमीन के डेवलपमेन्ट से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से डेवलपर ही निष्पादित करेगें।

12. यह कि इस डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च ,शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है डेवलेपर या उनके नोमिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

13. पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा इमारत की योजना को नक्शा पास होने के तिथि से एक वर्ष एवं छः महीना की कृपा अवधि के अर्न्तगत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में चुकि समय सीमा इस एग्रीमेन्ट का प्रमुख अंग है असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वाक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर की आपसी समझौता से जमीन मालिक समय देगें, लेकिन इस विलेख पर हस्ताक्षर की तिथि से एक माह के अन्दर नक्शा पास कराकर कार्य शुरू करना होगा।

14. इस एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा ,खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

12. यह कि इस डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च ,शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है डेवलेपर या उनके नोमिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

13. पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा इमारत की योजना को नक्शा पास होने के तिथि से एक वर्ष एवं छः महीना की कृपा अवधि के अर्न्तगत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में चुकि समय सीमा इस एग्रीमेन्ट का प्रमुख अंग है असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वाक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर की आपसी समझौता से जमीन मालिक समय देगें, लेकिन इस विलेख पर हस्ताक्षर की तिथि से एक माह के अन्दर नक्शा पास कराकर कार्य शुरू करना होगा।

14. इस एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा ,खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

15. डेवलपर पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति ,दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लघंन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपुर्ति करायेगी।

16. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य बिजली मीटर इत्यादि कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प ,गृह सेवा आदि शामिल है वो पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

17. यह कि उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर किसी कार्यो के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पुरी तरह क्षतिपूर्ति करेगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान के अर्न्तगत किसी दुर्घटना से संबंधित मूकदमें में बचाव करने लिए जबावदेही नहीं होगें।

18. प्रस्तावित इमारत पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा स्वीकृति हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

19. यह कि उक्त इमारत बनने के बाद भविष्य में अगर पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा उपरी मंजिल पर फलैट बनाने की इजाजत मिलती है तो सबसे पहले विकासकर्ता को डेवलेप करने का अधिकार होगा एवं समय सीमा के अंदर निर्माण कार्य पूरा कर लेवेगें।

अगर किसी कारण वश समय सीमा के अंदर कार्य पुरा नहीं हो सके तो वैसी हालत में विकासकर्ता अपनी ओर से 20,000/= रूपये प्रतिमाह पेनाल्टी के रूप में भूखण्ड स्वामी को देवेगें जिसकी अवधि मात्र 6 माह होगी । इसके बाद भूखण्ड स्वामी कानूनी नोटिस देकर मनोबंध पत्र को केंसिल करवा सकता है

20. यह कि भूखण्ड स्वामी ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेन्ट के तत्वाधानप में विकिासकर्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेगें वो दिये गए एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अर्न्तगत वर्णित सम्पति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट कार पार्किग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है इस लिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फलैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने के अधिकार प्राप्त होगा।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतत्रं पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत

किया जायेगा तथा संशोधित निमय 1996 के तहत किया जायेगा।

22. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस एपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देखभाल बिहार आरनसीप अपार्टमेन्ट रूल 2006 के अनुसार करेगें।

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

24. यह कि प्रस्ताविक बहुमंजलीय का निर्माण कार्य पुरा होने के बाद विकासकर्ता वो भुखण्ड स्वामी प्रस्ताविक बहुमंजलीय इमारत में अपना–अपना हिस्सा लेवेगे जो निम्न प्रकार से है–

1. बेसमेन्ट में जो पार्किंग होगा उसमें 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा वो 40 प्रतिशत विकासकर्ता का होगा।

2. यह कि ग्राउण्ड फ्लोर के दुकान में 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा एवं 40 प्रतिशत ग्राउण्ड फ्लोर के दुकान में विकासकर्ता का होगा तथा ग्राउण्ड फ्लोर की दुकान की उँचाई अनुमानित 18 फीट की होगी।

3. यह कि प्रथम फ्लोर के दुकान में 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा एवं प्रथम फ्लोर के दुकान का 40 प्रतिशत विकासकर्ता का होगा तथा जिसकी उँचाई अनुमानित 9 से 10 फीट की होगी।

4. यह कि द्वितीय फ्लोर, तृतीय फ्लोर, चतुर्थ फ्लोर एवं पंचम फ्लोर में भी 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा एवं द्वितीय फ्लोर, तृतीय फ्लोर, चतुर्थ फ्लोर एवं पंचम फ्लोर में भी 40 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होगा जो दोनो पक्षो को मनोबंधक पत्र में तैयसुदा 60 प्रतिशत वो 40 प्रतिशत के अनुसार दर्शाया गया है जो भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता अपने–अपने उपयोग एवं उपभोग में लावेगे।

5. यह कि प्रस्ताविक बहुमंजलीय इमारत बनाने के कम में विकासकर्ता को मनोबंध पत्र (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) के आधार पर किसी प्रकार का ऋण किसी भी बैक या सरकारी संस्थान से लेने की अनुमती नहीं होगी

6. यह कि विकासकर्ता द्वारा मौजा सपुना थाना दानापुर, जिला पटना में बहुमंजलीय इमारत जिसका प्रस्ताविक नाम " साई इन्कलेव" रखा गया है उस निर्माणधीन बहुमंजलीय इमारत में मवाजी 1050 वर्गफीट का दो फ्लैट द्वितीय फ्लोर पर एवं दो कार पार्किंग जो आधुनिक फिटिंग के साथ भुखण्ड स्वामी को 30 जुन 2013 ई0 के पुर्व इस मनोबंधक पत्र के अलावा विकासकर्ता देवेगे जिसका भूखण्ड स्वामी को किसी प्रकार का मुल्य या डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के दुकान एवं फ्लैट से मोजरा वो मिनहा नहीं होगा।

7. यह कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट का निबंधन के पश्चात विकासकर्ता किसी प्रकार का वादा खिलाफी नहीं करेगे और अगर करेगा तो वैसी स्थिति में भूखण्ड स्वामी को

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूंखण्ड जिसका रकवा एक कट्ठा सात धुर 17 धुरकी अर्थात 4.35डी0 कमोबेश वाके मौजा–मुसल्लहपुर परगना–हवेली अजिमाबाद थाना पीरिबहोर सब और सदर निबंधन कार्यालय पटना जिला – पटना में स्थित है अन्दर प्लौट नं0–1216 वार्ड नं0–13 पुराना नया वार्ड नं0 34 सीट नं0–98 का 1932 सर्किल नं0–36 होल्डिंग नं0–ए/118 नया होल्डिग नं0 371 फिर बाद में होल्डिंग नं0–392 फिर बाद में होल्डिंग नं0–652–ए सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार /पटना नगर निगम मालगुजारी सालाना मो0 2 रूपया अलावे शेष एवं सम्पति पटना जो अंचलाधिकारी पटना सदर बिहार सरकार मे जमा होता है के अन्तर्गत है जिसकी चौहदी निम्नलिखित है:–

चौहद्दी

उतर	–	मेन रोड
दक्षिण	–	प्लौट नं0–1211
पूरब	–	प्राइवेट ब्रांच रोड
पश्चिम	–	एम0एस0 मार्ट प्लौट नं0–1213,1214,1212,1211

भूमि मूल्यांकन सूची नं0 583, जोन-3, वार्ड नं0 कुल रकबा 6.92 डी0 जमीन का मूल्य लगभग 58,82,000/- रुपया होता है

2. सर्व विदित हो कि उपरोक्त वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की खरीदगी सम्पति है जो 08.01.2008 को दस्तावेज सं0 350 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 6 के पृष्ठ सं0 414 तक c.d.i में जिला निबंधन कार्यालय , पटना में निबंधित हैं।

रकवा 16 धुर लगभग यानी 1118 वर्ग फीट यानी 2.56 डी0 कमोबेश ब्रांच सर्वे मौजा – मुसल्लहपुर (चक मुसल्लहपुर) परगना – हवेली अजीमाबाद, थाना – कदमकुँआ , जिला – पटना सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस पटना, अन्दर म्युनिसिपल सर्वे प्लॉट नं0–1216 पार्ट, वार्ड नं0– 13 पुराना, नया वार्ड नं0–34 , बादहू होल्डिंग नं0– 371 ,बादहू होल्डिंग नं0– 392 होल्डिंग नं0– 652, हाल होल्डिंग नं0– 1004/652, नया वार्ड नं0– 48 मालगुजारी सालाना मो0 2/– रूपया अलावे शेष.

वजरिये अचंलाधिकारी पटना जो पटना नगर निगम वो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर है जिसकी चौहदी वो नापी निम्न प्रकार है:–

चौहद्दी

उत्तर– 10 फीट चौड़ा उत्तर से दक्षिण एवं 14 फीट लम्बा

FOR ANAND CONSTRUCTIONS PVT.

जिसमें मकान बना हुआ है निज लेख्यकारी का बचा हुआ है बादहु सरकारी सहायक रोड

दक्षिण– नीज दक्षिण के बाद 548 वर्गफीट

पुरब– मकान से सटे पुरब 4 फीट चौड़ा रास्ता आने – जाने के लिए जो म्युनिसिपल कॉरपोरेशन का प्लौट नं0 1219 है।

पश्चिम – निज परती जमीन लेख्यकारी का जो आज ही खरीदार को बैय होता है बादहु श्रीमती संजु सोनी ।

परिशिष्ट फलैट में

1. फाउन्डेशन – आर0सी0 पाईलिंग, स्ट्क्चर डिजाईनर के अनुसार
2. स्ट्क्चर – आर0सी0 फ्रेम स्ट्क्चर
3. सिविल वर्क – प्रथम श्रेणी का ईट वर्क एवं, सिमेंट मोर्टर के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0

5.फर्श –	कट मार्वल 2 फीट 1,1/2 इंच ।
6. प्लास्टर–	सीमेन्ट मोटर (1:6) सीलिंग (1:4) ।
7. दरवाजा –	लकड़ी का सखुआ लकड़ी ।चौखट ,एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फलस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ ।
8.खिड़की –	एलुमिनीयम विन्डो
9. रसोई घर –	ग्रीन मार्वल का वर्किंग प्लैट फार्म, मार्बल सिंक तथा दिवार में टाईल्स , और डायनिंग रूम में भी एक वास वैसिंग रहेगा।
10.बाथरूम –	7 फीट उँचा दिवाल में ग्लेज़ टाईल्स , कट मार्वल फलोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग आई एस आई मार्क नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिंग ।

11. विधुत वायरिंग–	कौन्सिल पी0वी0सी0 कौन्डयूट वार्यरिंग सहित स्टैन्र्डड (आई एस आई मार्क) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच।
12.दिवाल फिनिहिंग –	अन्दर में प्लास्टर ऑफ पेरिस वो बाहर में स्नों सेम।
13.टी0 वी0 प्वाईट–	सभी फलैटों , रूम एवं ड्रइंग रूम में एक–एक प्वाईट ।
14.टेलीफोन प्वाइंट –	सभी फलैटों में एक प्वाईट ।
15. सिवेज –	सिवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।
16.जैनरेटर –	जलापुर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पुरे फलैटों के लिए 300 वाड ।
17.समरसेबुल पम्प–	बहुमंजिले इमारत निर्माण के अनुपात होगा ।
18.आउटर वाल –	स्टैन्र्ड्ड एज पर डिजाईनर ।
19. लिफट –	स्टैण्र्डड कम्पनी का ।
20 G+4 –	बहुमंजिले इमारत बनाने

का प्रस्ताव है लेकिन
पी0आर.डी0ए0 / पटना नगर
निगम द्वारा स्वीकृत नक्शा
के अनुसार विकासकर्ता को
प्रास्ताविक बहुमंजिलीये
इमारत।

Sanju Soni
21.6.11

भू–स्वामी का हस्ताक्षर
(श्रीमती संजु सोनी)

गवाह के हस्ताक्षर

1.

Amoj Kumar
S/o Sri Nishad Kumar
Jai Ram Bajar Khagaul
Patna
21/06/11

For ANJU ANAND COMMERCIALS PVT. LTD.
21/6/11
Managing Director

2.

SHASHANK KUMAR SINHA
S/o SUNIL KUMAR SINHA
EAST LOHANIPUR,
RAILWAY HUNDER ROAD,
KADAMKUAN,
PATNA -

विकासकर्ता का हस्ताक्षर
(विमल कुमार)
मेसर्स अनु आनन्द कम्पनी,
प्रा0 लि0, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Sta 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. 117880 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 1
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 117

FEE PAID

			Registration Fee					LLR + Process Fee		Service Ch
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	0	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	0	625
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total-	0	
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54			
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
							TOTAL-		304			

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 929

Registering Off
Pa

Date : 21/06/2011

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 21st June 2011 by Sanju Sony W/O-Sri Anoj Kumar by profession House Wife. Status - Executant

Sanju Soni
21.6.11

Signature / L.T.I. of Presentant *Date* 21/06/2011

Registering Of
P

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Shashank Kumar Sin .... Sex M son/daughter of S/O-Sunil Kumar Sinha resident of East Lohanipur, Railway Hunder Road, P whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages instrument.

Registering Of
P

Date : 21/06/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 296 on page no. 60 - 84 for the year 20 stored in CD Volume No.CD-45 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Of
P

Date : 21/06/2011

Token No. 20667 Year - 2011 Sl.No. 20564 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 17059 NI

३४१५ २४३३

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

E 04785

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

दिनांक 03/03/2009 को Indradev Narayan Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधनार्थ हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु० 83780/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 22099/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्त्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है । इसे दस्तावेज सं० 2883 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 48 के पृष्ठ सं० 423 से 433 तक CD 8 में आज निबंधित एवं कुल 11 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

(Bidya Nand Paswan)
निबंधन पदाधिकारी

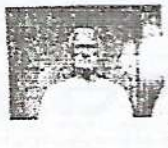
Date : 03/03/2009

1. नाम लेख्यकारी

श्री इन्द्रदेव कुमार नारायण सिंह पिता स्वर्गीय कृष्णा मुरारी नारायण सिंह, निवासी ग्राम बदलपुरा फैसीदपुर, परगना फुलवारी शरीफ, थाना वो पत्रालय खगौल, जिला पटना, भारतीय–नागरिक।

Serial No : 3325
Token No : 3471
Type & Status of Party

Deed No : 2883 of 2009
Name of Party

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
				 
				 

In Favour of — *Sanju Soni*

Signature of Party

Presented by Self — *Indradev Narayan Singh*

Signature of Party

Executed by — *Indradev Narayan Singh*

Signature of Party

Identifier — *Ramagya Roy*



Signature of Party

2. नाम लेख्यधारिणी

श्रीमती संजू सोनी धर्मपत्नि श्री अनोज कुमार, निवासी खगौल, थाना वो पत्रालय खगौल, जिला पटना, भारतीय–नागरिक।

3 लेख्य प्रकार

निर्विवाद बिक्रय–पत्र (केवाला बैयलाकलामी)

4. बिक्रय सम्पत्ति का मूल्य

अंकेन् 8,00,000/–(आठ लाख रूपया) मात्र लेकिन पटना समाहर्ता द्वारा भुमि मुल्याकंण सुची के मुताबीक अंकेन 11,52,000/– (ग्यारह लाख बावन हजार रूपया) मात्र होता है पचीस वर्ष से अधिक पुराना होल्डिंग न0. 1004/652 का रसीद का Depreciation अंकेन् 1,06,000/– (एक लाख छः हजार रूपया) धटाने के बाद अंकेन् 10,46,000/– (दस लाख छेयालीस हजार रूपया) होता है जिसका रसीद न0. 247/58 वर्ष 1982–83

5. बिक्रय सम्पत्ति का विवरण

एक मकान छतदार वो जमीन मैय हक सकुनत वो हंक मोकाबेज़त वो हक रेहायश वो मैय हक आशायश, अन्दरूने मकान वो बेरूने मकान चशपीदा वो गैरचशपीदा आरास्ता वो पैरास्ता वो मैय जुमला कुल लवाज़मात मोतलीके मकान मैय जमीन के जिसमें बिजली कनेक्शन, पानी कनेक्शन, वगैरह–वगैरह के सर्वे मौज़ा मुसल्लहपुर (चक मुसल्लहपुर), परगना हवेली अजीमाबाद, थाना बेलदमकुआँ, जिला पटना, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस पटना, अन्दर म्युनिसिपल सर्वे प्लौट नं0 1216 पार्ट, वार्ड

03-03-06

नं0 13 पुराना, नया वार्ड नं0 34, शीट नं0 98/1932, सर्किल नं0 36, होल्डिग नं0 ए/118, बादहु होल्डिग नं0 371, बादहु होल्डिग नं0 392, होल्डिग नं0 652, हाल होल्डिग नं0 1004/652, नया वार्ड नं0 48, एराजी मवाजी सोलह धुर के लगभग यानी 1118 वर्ग फीट यानी 2.56 डी0 कमो–वेश, मालगुजारी सालाना मो0 2/– रूपया अलावे शेष बजरिय अंचलाधिकारी पटना जो पटना नगर निगम वो पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर है जिसकी चौहद्दी वो नापी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी (क)

उत्तर : 10 फीट चौड़ा उत्तर से दक्षिण एवं 14 फीट लम्बा जिसमें मकान बना हुआ है निज लेख्यकारी का बचा हुआ है बादहु सरकारी सहायक रोड

दक्षिण : नीज दक्षिण के बाद 548 वर्गफीट

पुरब : मकान से सटे पुरब 4 फीट चौड़ा रास्ता आने–जाने के लिए जो म्युनिसिपल कॉरपोरेशन का प्लौट नं0. 1219 है।

पश्चिम : निज पस्ती जमीन लेख्यकारी का जो आज ही खरीदार को बैय होता है बादहु श्रीमती संजु सोनी

मकान का पैमाइश

उत्तर : 14 फीट 0 ईंच

दक्षिण : 14 फीट 0 ईंच

पुरब : 58 फीट 0 ईंच

पश्चिम : 58 फीट 0 ईंच

03-01-09

चौहद्दी (ख)

उत्तर : सरकारी सहायक रोड

दक्षिण : नीज दक्षिण के बाद 548 वर्गफीट

पुरब : निज जमीन मैय मकान लेख्यकारी का जो आज ही खरीदार को बैय होता है बादहु मकान से सटे पुरब 4 फीट चौड़ा रास्ता आने–जाने के लिए जो म्युनिसिपल कॉरपोरेशन का प्लौट न0. 1219 है।

पश्चिम : श्रीमती संजु सोनी

जमीन का पैमाइश

उत्तर : 4 फीट 6 ईंच

दक्षिण : 4 फीट 6 ईंच

पुरब : 68 फीट 0 ईंच

पश्चिम : 68 फीट 0 ईंच

नोटः जमीन का दाम अंकेन 7,27,000/– रूप्यो 500 वर्ग फीट में बना हुआ पुराना मकान का दाम अंकेन 4,25,000/–रूप्या होता है।

मजमुन

विदित हो कि इस निर्विवाद बिकय पत्र के खाना नं0 5 में वर्णित सम्पति लेख्यकारी की खास अर्जित है जिसे लेख्यकारी श्री इन्द्रदेव कुमार नारायण सिंह ने अपने दो सहोदर भाई श्री विरेन्द्र कुमार नारायण सिंह, वो श्री राजेन्द्र कुमार नारायण सिंह के साथ मिलकर समिलात रूप से एक निबंधित निर्विवाद बिकय पत्र दिनांक 02.05.1959. ई0 के द्वारा राम प्रसाद चौधरी वल्द स्वर्गीय राम

धनी चौधरी साकिन खजॉची रोड, पटना की जिन्होने बजरीये रजिस्ट्री केवाला बैयलाकलामी मरकुमें तारिख 02. 05.1959, ई0 की बजरिये वसीका नं0 2582, बुक नं0 1, जिल्द नं0 43, पेज नं0 378 से 383, मोसद्दीके रजिस्ट्री सदर पटना में निबंधित होकर दर्ज हुआ जिसकी कुल एरिजी 3 कटठा 5 धुर जमीन है जिसपर तीनों भाई समीलात काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते थे बाद तीनो भाई ने अपने सभी खरीदगी एवं खानदानी सम्पतियो के साथ–साथ उपरोक्त खाना न0–5 में वर्णित सम्पति को निबंधन बटवारा दिनांक 24. 01.1975 ई0 के द्वारा आपस में बराबर बराबर बांट लिया जो बुक न0–1, जिल्द न0. 9, पेज न0. 478 से 494 वसीका न0. 364 सन 1975 ई0 के रूप में जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर में निबंधित होकर दर्ज है। जिसमें उपरोक्त खाना न0.5 में वर्णित सम्पति के साथ साथ अन्य सम्पतियॉ लेख्यकारी को सिडयुल–2 में खास दाज और हिस्से में मिला एवं करार पाया है जिसपर लेख्यकारी शान्तिपुर्वक काबिज दाखिल होकर वो रहकर तथा उसपर पुर्ण स्वामी, सर्वाधिकारी, स्वत्वाधिकारी, एवं दखलकार रहते चले आते है और है और अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पटना सदर के पंजीयन–2 में नामांकित करवाकर राजस्व रसीद पर कटाते चले आते है। अतएव मनमोकिर को इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के खाना न0.5 में वर्णित सम्पति पर पुर्ण स्वामित्व, स्वत्वाधिकार, सम्प्रभुता एव दखल कब्जा प्राप्त है। वो लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को बनाम लेख्यधारिणी के सैय मोवइया कर रहे हैं जो हर प्रकार के ऋण भार दोष से मुक्त है।

03-03-09

यह कि लेख्यकारी ही अपने परिवार के अफसर वो कर्त्ता हैं वो उपरोक्त सम्पत्ति को बिक्रय करने का पूर्ण अधिकार धारित करता हैं जो हर प्रकार के ऋण भार दोष से मुक्त है।

यह कि लेख्यकारी को आवश्यकता रूपया की वास्ते करने करोवार के वो बनाने मकान तथा अन्य प्रकार के आवश्यक कानूनी, पारिवारिक खर्चो की पूर्ति करने हेतु दूसरा कोई विकल्प नहीं रहने के कारण, अपने परिवार के अन्य कनीय तथा वरीय सदस्यों के हित में इस विलेख की कंडिका 5, में वर्णित सम्पत्ति के बिक्रय करने की घोषणा कर प्रचार किया वो कराया इस दरम्यिान लेख्यकारी को अन्य ग्राहकों के साथ लेख्यधारिणी से बातचीत हुइं, परन्तु लेख्यधारिणी के इतना कीमत किसी अन्य ग्राहकों के द्वारा नहीं देने पर लेख्यकारी ने अपने तन मन की स्वस्थ्यता में होकर वो रहकर पूर्ण मानसिक संतुलन की अवस्था में अपनी शुभचिन्तकों, सम्बन्धियों, और कानूनी सलाहकारों इत्यादि से राय मशविरा इत्यादि लेकर और सम्पूर्ण लाभ–हानियों को भली–भाँति से समझ बुझकर बिना किसी दबाव और धमकाव के इस निर्विवाद बिक्रय–पत्र के खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति को वर्त्तमान बाजार मूल्य के वाजिव और मोनासिब कीमत अंकेन् 8,00,000/–(आठ लाख रूपया) में बिक्रय की बातचीत लेख्यधारिणी के साथ पक्का वो पोख्ता किये जिसपर लेख्यधारिणी ने उपरोक्त सम्पत्ति को खरीदने की स्वीकृति प्रदान किये है इस तरह लेख्यकारी लेख्यधारिणी से इस

निर्विवाद बिक्रय–पत्र के खाने संख्या 5, में वर्णित सम्पत्ति की कुल कीमत अंकेन् 8,00,000/–(आठ लाख रूपया) को इस निर्विवाद बिक्रय पत्र पर हस्ताक्षर के समय वसूल पाये और अब इनका उपरोक्त खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति के मूल्य का कुछ भी बकाया खरीदार पक्ष के यहाँ बाकी नहीं है और न रहा और न कभी होगा इस प्रकार इस निर्विवाद बिक्रय–पत्र के खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति पर जो कुछ भी हक स्वामित्व अधिकार, सम्प्रभुता एंव दखल कब्जा आज तक लेख्यकारी और इनके उत्तराधिकारियों को हासिल था या भविष्य में हासिल होता वह कुल हक, स्वामित्व, अधिकार, सम्प्रभुता, एवं दखल कब्जा आज के निर्धादित तिथि से लेख्यधारिणी और इनके उत्तराधिकारियों को हासिल हुआ तथा भविष्य में हासिल होता रहेगा।

चाहिए कि लेख्यधारिणी, के उपरोक्त खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति को जिस प्रकार उपयोग और उपभोग में लावे तथा अपनी सम्प्रभूता तथा जिस तरीके से भी चाहें किन्ही अन्य के नाम से हस्तानान्तरित करें या उस पर काबिज दखिल होकर लेख्यधारिणी, को हक वो अधिकार होगा कि उक्त भूखण्ड पर भवन स्थापना करें या कृषि कार्य करें तथा अपना नाम बिहार सरकार के सरकारी अभिलेखों, एंव नगर निगम निकायों के अभिलेखों तथा जहाँ–जहाँ और जिस–जिस स्थान पर अनिवार्य समझें लेख्यकारी के स्थान पर नामांकित करा लेवेगें उस वक्त लेख्यकारी और इनके उत्तराधिकारियों को किसी तरह का

विरोध एवं आपत्ति नहीं होगा विपरीत इसके अगर लेख्यकारी या इनके उत्तराधिकारीगण किसी तरह का विरोध, दावा, और आपत्ति करेगें तो उनका दावा, विरोध एंव आपत्ति इस निर्विवाद बिक्रय–पत्र के माध्यम से बिल्कुल गैर कानूनी होगा तथा किसी भी न्यायालयों में कानूनी कारवाई करने योग्य नहीं होगा।

यह कि लेख्यकारी ने लेख्यधारिणी के साथ यह भी सत्यता प्रकट किया है और विश्वास दिलाया है कि इस निर्विवाद बिक्रय–पत्र के खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति हर तरह के नुक्स हकीयत, स्वत्वः दोष ऋृण भार सरकारी और गैर सरकारी तथा लेख्यकारी ने अन्य तरह के विवादों या झंझटों से बिल्कुल पाक और साफ है तथा आज तक लेख्यकारी ने उपरोक्त खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति से संबधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य के नाम से इस दस्तावेज के अलावे नहीं लिखा है और न किया है अगर इस निर्विवाद बिक्रय–पत्र के खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति पर किसी तरह का नुक्स हकीयत स्वत्वदोष–ऋृण भार सरकारी और गैर सरकारी तथा अन्य किसी प्रकार का कोई विवाद या झंझट पाया जाय तथा लेख्यकारी या इनके उत्तराधिकारियों के हस्तक्षेप के फलस्वरूप खरीदार पक्ष उपरोक्त खाने सं0 5, में वर्णित सम्पत्ति के किसी अंश या कुल भू–भाग से वेदखल हो जायें या कर दिये जायें तो वैसे स्थिति में लेख्यधारिणी और इनके उत्तराधिकारियों को यह हक स्वामित्व और अधिकार प्राप्त होगा कि वे अपनी क्षति पूर्ति को पूर्ण हर्जा खर्चा और सूद के साथ वअदालत कानूनी कारवाई कर लेख्यकारी और इनके उत्तराधिकारियों के अन्य चल और अचल सम्पत्तियों से वसूल कर लेवेगें उस वक्त लेख्यकारी और इनके उत्तराधिकारियों को किसी तरह का विरोध एंव आपत्ति नहीं होगा।

यह कि यह निर्विवाद बिक्रय–पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवें।

तहरीर तारीख :– 03 मार्च 2009 ई0

इन्द्रदेव कुमार नारायण सिंह
03-03-09

(श्री इन्द्रदेव कुमार नारायण सिंह)
इन्कम टैक्स नं0. सी.ई. एस. पी. एस. 8485 पी.
लेख्यकारी का हस्ताक्षर

~~लेख्यकारी~~ वो लेख्यधारिणी के कहने के अनुसार वसीका बैय का 9 पन्ना में तैयार किया।

Sanju Soni
3.3.09

(श्रीमती संजू सोनी)
इन्कम टैक्स नं0. ए. टी. आर. ए: पी- 0342 पी.
लेख्यधारिणी का हस्ताक्षर
गवाहान का हस्ताक्षर

(अनवर आलम)
अधिवक्ता, पटना
3/3/09

(1) Amit Kumar
3-3-09
S/o Shri Nirmal Kumar
Khagaul (Patna)

(2) निर्मल कुमार
पिता स्व- चौधरी प्रसाद
खगौल (पटना) 3/3/09

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. 23. Also admissible under section 26(a) of the B T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 62860
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs. 20920
(Paid Rs. 100/- *by N.J. Stamp Paper and* Rs. 105779/- *through Bank Challan.)*

FEE PAID												
	A1	20920	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	50
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	325		

Total Fee 22099

Registering Officer
Patna

Date : 03/03/2009

Endorsement under section 52

Presented for registration at 03:48 PM *on* Tuesday, 03rd March 2009 *at the District Registry Office, Patna by* Indradev Narayan Singh *(Executant)* S/O Late K.N Singh

by profession Others.

Signature of Presentant

Date : 03/03/2009

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Ramagya Roy age .... Sex M son/daughter of Late Kalpnath Roy resident of New Samanpura, Phulwari, Patna..

Registering Officer
Patna

Date : 03/03/2009

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Patna having [illegible] pages, in the volume CD-8 and document no. of which is printed on the First Page of the document

Registering Officer
Patna

Date : 03/03/2009

Token No.3471 Year - 2009 Sl.No. 3325 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 2883 NIC-Bihar



प्रतिलिपि के लिए आवेदन की तारीख Date of application for the copy.	स्टाम्प और फोलिओ की अपेक्षित संख्या सूचित करने की निश्चित तारीख Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios.	अपेक्षित स्टाम्प और फोलिओ देने की तारीख Date of delivery of the requisite stamps and folios.	तारीख, जबकि देने के लिए प्रतिलिपि तैयार थी Date on which the copy was ready for delivery.	आवेदक को प्रतिलिपि देने की तारीख Date of making over the copy to the applicant.
3/6/11				

न्यायालय अंचल अधिकारी, पटना सदर

कैम्प दाखिल खारिज वाद सं. 110/09-10

आज दिनांक 24/4/09 को ग्राम हक्का कचहरी में आयोजित कैम्प में श्री/श्रीमती बिंजु देवी वल्द/पति अनोज कुमार ग्राम खगौल थाना खगौल जिला पटना ने वसीका नं. 350 दिनांक 8/1/08 के द्वारा निम्नांकित जमीन का दाखिल खारिज के लिए अनुरोध किया है।

जमीन का विवरण

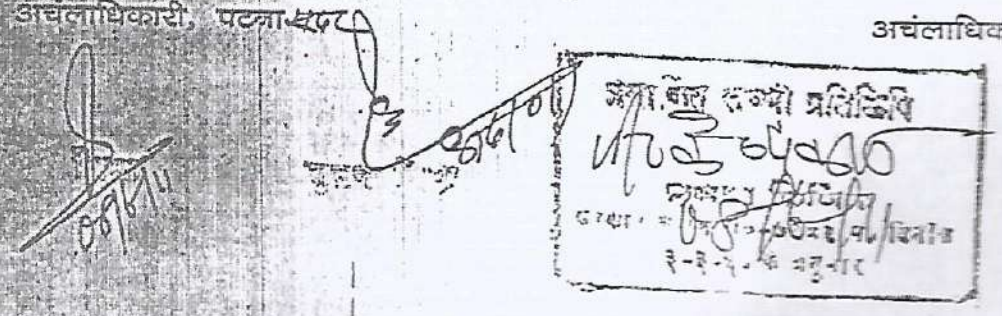
मौजा	थाना नं.	खतियान	प्लौट	रकवा	लगान
मुसल्लहपुर	2	पार्ट 13	M.S.D. 1216	18.49 कट्ठा	2.00

कैम्प में उपस्थित राजस्व/कर्मचारी पर अंचल निरीक्षक से जाँच करायी गयी। जाँच प्रतिवेदन अभिलेख में संलग्न है। उनलोगों ने आवेदक के नाम से दाखिल खारिज करने की अनुशंसा किए हैं। कैम्प में उपस्थिति व्यक्तियों को नामान्तरण की दशा में कोई आपत्ति नहीं है।

अतः राजस्व कर्मचारी एवं अंचल निरीक्षक की अनुशंसा के आधार पर दाखिल खारिज ..... किया जाता है। शुद्धि पत्र निर्गत करें।

ह0 अस्पष्ट
अंचलाधिकारी, पटना सदर

ह0 अस्पष्ट
अंचलाधिकारी, पटना सदर



INDIA COPY STAMP PAPER

INDIA INDIA TWENTYFIVE PAISE 25P. TWO RUPEES

प्रतिलिपि के लिए आवेदन की तारीख Date of application for the copy.	स्टाम्प और फोलिओ की अपेक्षित संख्या सूचित करने की निश्चित तारीख Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios.	अपेक्षित स्टाम्प और फोलिओ देने की तारीख Date of delivery of the requisite stamps and folios.	तारीख, जबकि देने के लिए प्रतिलिपि तैयार थी Date on which the copy was ready for delivery.	आवेदक को प्रतिलिपि देने की तारीख Date of making over the copy to the applicant.

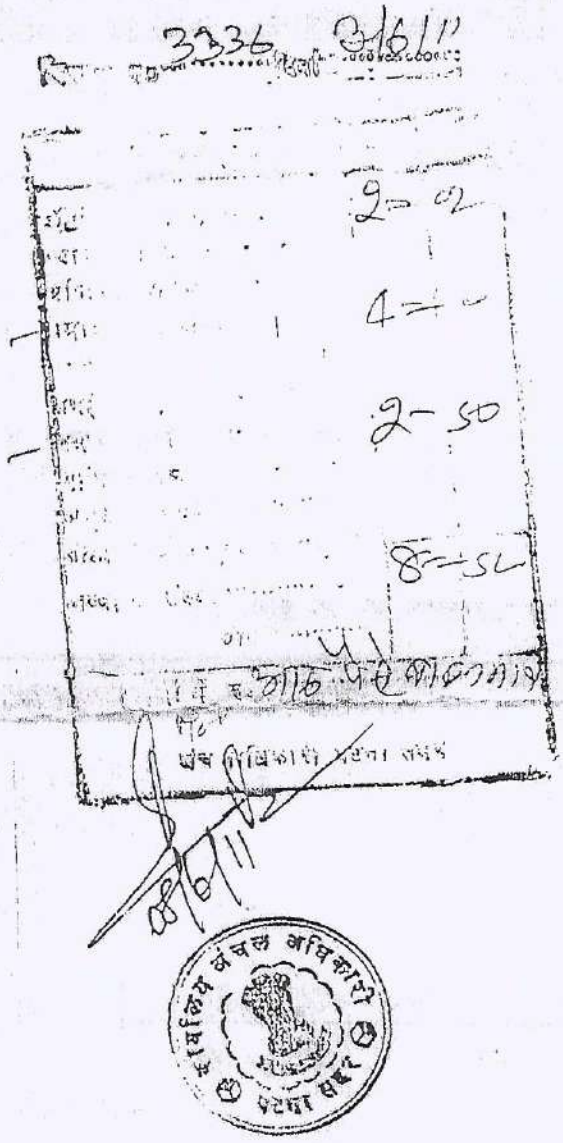
दाखिल खारिज का जाँच प्रतिवेदन

दाखिल खारिज नं. 110/ साल 09-10 हल्का नं. 4 अंचल पटना सदर
मौजा मुसल्लहपुर राजस्व थाना ..... थाना नं. 7 जिला पटना
का. खा. में जमीन का रकबा 18.14 डिसमिल प्राप्ति का जरीया ..... पूरा या टुकड़ा जरसम्मन
होल्डिंग ..... बसिका नं. 350 तिथि 27/10/08

(दाखिल खारिज के पूर्व लगीत) जमाबन्दी नं. 26/15348

रैयत का नाम एवं पूर्ण पता	खाता नं.	खेसरा नं.	एरजी ए. डी	लगान	अभ्युक्तियाँ
राम प्रसाद चौधरी S/o रामधनी चौधरी मुसल्लहपुर पटना वि.	915 13 डिसमिल 36 C	M.S.P 1216	3 कट्ठा	6=54	प्रति वर्दित जमीन का जगाबंदी पूर्व विक्रेता राम प्रकाश से जमीन खरीदी लेकिन क्रेता के दखल कब्जा में है अंचल कार्यालय में नामांतरण हेतु आवेदन की स्वीकृति दी जाय एतदर्थ टंकण हेतु 24/11/08 K.C
अर्जुन	915 13 C	M.S.P 1216	2 कट्ठा	4=50	लगान वसूली के लिए संबंधित कार्यपालक पदाधिकारी को स्वीकृति दी जाती है टंकण हेतु 24/11/08
श्रीमती संजु सोनी W/o मनोज कुमार सा! खगौल थाना खगौल पटना	915 13	M.S.P 1216	1849 डिसमिल	2=00	

पटना सदर अंचल कार्यालय
उप समाहर्ता
पटना सदर अंचल


3336 3/6/11
2-00
4-00
2-50
8-50

Sol. XIV—F. No. 180V.

रसीद मालगुजारी।
नाम सर्कल। नाम मौजा नम्बर
थाना वो थाना नम्बर।

V

फरद मालकी/फरद रैयती।
नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी
वो सकुनत। नम्बर।

पटना	इस्लामपुर	122	73

871086 MSP 1216

मराजी नगदी 2 मराजी भावली तफसील हिसाब लगान भावली।

1849 श्रीमती रघु सोनी W/O अनिल कुमार

वसीलबाद का सालाना मांग मय [illegible] का [illegible]

2011-2012 मौजा बाबत	सालाना	बकाया — पटना				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	
माल- गुजारी (नगदी)	2.00				4.00	2.00
माल- गुजारी (भावली)	0.50				1.00	0.50
सेस ...	1.00				2.00	1.00
*सूद ...	1.00				2.00	1.00
मुतफरकात ...	0.40				0.80	0.40
बीजान	4.90				10.80	5.40

तफसील अदायकारी। 9.80 5.40

2011-2012 अदायकारी बाबत।	बकाया				मोतावल: हाल।	वाजिब
	तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।		
माल- गुजारी (नगदी)				4.00	2.00	9.80
माल- गुजारी (भावली)				1.00	0.50	4.90
सेस ...				2.00	1.00	
*सूद ...				2.00	1.00	14.70
मुतफरकात ...						
बीजान अदायकारी				0.80	0.40	

(१) बीजान कुल (अस्सी सू)
(२) नाम देहन्दा
(३) कुल बकाया — 4.80 4.90

*जाए महाल का बकाया मालगुजारी पर [illegible] पर जिन पर कि [illegible] सूद नहीं लिया जाता है।

9.4.71

2011-2012

402

350



B 26180

बिहार BIHAR

बिहार सरकार निबन्धन कार्यालय, पटना

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

दिनांक 08/01/2008 को Birendra Kr. Narain Singh द्वारा यह दस्त निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु० 75380/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 19974/- निबंधन त अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इस निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है । इसे दस्तावेज सं0 350 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 6 के पृष्ठ 414 से 423 तक CD 1 में आज निबंधित एवं कुल 10 पृष्ठों में संधारित किया गया

ह०
(Om Prekash Gupta)
निबंधन पदाधिकारी

Date : 08/01/2008

1. NAME AND ADDRESS OF THE VENDOR

Mr. Birendra Kumar Narain Singh son of Late Mr. Krishna Murari Narain Singh, resident of Badalpura, P.S. Khagaul, in the Town and District of Patna by Nationality – Indian.

Serial No : 402
Token No : 417
Type & Status of Party

Deed No : 350 of 2008
Name of Party

Sanju Soni

In Favour of

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Signature of Party

Presented by Brendra Kr. Narain Singh

Self

Signature of Party

Executed by Brendra Kr. Narain Singh

Signature of Party

Identifier Gaya Prasad Thakur

Signature of Party

2 NAME AND ADDRESS OF THE VENDEE

Mrs. Sanju Soni wife of Mr. Anoj Kumar, resident of Khagaul, P.S. Khagaul, in the Town and District of Patna by Nationality – Indians.

3. NATURE OF THE DOCUMENT

DEED OF ABSOLUTE SALE

4. CONSIDERATION AMOUNT

Rs 9,41,000/- (Rupees Nine Lacs Forty One Thousand Only) but as per calculation of Government valuation comes to Rs. 10,42,000/- (Rupees Ten Lacs Forty Two Thousand Only) but as per order of the Governor of Bihar through Commissioner and Secretary, Government of Bihar Department of Registration Notification No. S. O. No.-1-M-1-156/2005, Memo No. 1673/2006 provided 25% (Twenty Five Percent) depreciating for every slab of Twenty Five Years from the year of the construction i.e. more than 25 Years old structure, after deducting Rs. 1,01,000/- only for 25% depreciation of house structure the valuation comes to Rs. 9,41,000/- only and stamp duty is duly paid.

5. DESCRIPTION OF PROPERTY HERE BY CONVEYED.

All that Sixteen Annas Brick Built residential RBC house and land with all kinds of easements, claims, demands, fittings and fixtures thereon and therein with Electric Fittings & Water Connection measuring an area of One Katha Seven Dhoors Seventeen Dhurkies equivalent to 1849 Sq. Ft.(One Thousand Eight Hundred Forty Nine Sq. FT.) more or less, situated at Survey Mauza Musallahpur (Chak Musallahpur), Pargana Haveli Azimabad, P.S. Pirbahore, District Patna, within the jurisdiction of Sub and Sadar Registry Office Patna, Part of Municipal Survey Plot No. 1216, Ward No. 13 Old, now Ward No. 34, Sheet No. 98

of 1932, Circle No.36, Holding No. A/118, thereafte. Holding No. 371, thereafter Holding No. 392 old, thereafte: Holding No. 652-A, present Holding No. 1005/652-A and within the limit of Patna Regional Development Authority, and P.M.C. Patna, and Patna Municipal Corporation Patna, Annual Rent Rs. 2/- Only payable to the state Govt. of Bihar through Circle Officer Sadar Patna and the same is bounded as follows :-

BOUNDARY

NORTH	:	Main Road
SOUTH	:	Plot No. 1211
EAST	:	Private Branch Road
WEST	:	Part of M.S. Plot No. 1214, 1213, 1212 & 1211

NOTICE : Cost of land comes to Rs. 6,37,000/- Only and cost of Old RBC building comes to Rs. 4,05,000/- only for 900 Sq. Ft., @ 450/- per Sq. Ft. and Holding receipt No. 247/58 for the year 1982, is annexed herewith.

THIS DEED OF ABSOLUTE SALE IS MADE ON THIS THE 8th day of January 2008, at Patna.

BETWEEN

Mr. Birendra Kumar Narain Singh as fully described in Column No. I, of this deed hereinafter called the VENDOR which expression unless repugnant to the context shall mean and include his heirs executors administrators, assignees and successors in interest of the ONE PART

AND

Mrs. Sanju Soni, as fully described in column No. 2 of this deed hereinafter called the VENDEE, which expression unless repugnant to the context shall mean and include her heirs executors, administrators, assignees and successors in interest of the of the OTHER PART.

RECITALS

WHEREAS, the aforesaid property as fully describer in Column no 5 of this deed originally belonged to Ram Prasad Choudhary son of Late Ramdhani Chaudhary resident of Khajnchi Road, Patna, who sold away the said to property to 1.Mr. Birendra Kumar Narain Singh, 2. Mr. Indradeo Kumar Narain Singh, and 3. Mr. Rajendra Kumar Narain Singh all sons of Late Krishna Murari Narain Singh resident of Badalpura, P.S. Khagaul, District Patna, by virtue of registered Sale Deed bearing Deed No. 2582, Volume No. 43, Pages 378 to 383, in Book No. 1, dated 02-05-1959, which was the registered at Patna, measuring an area of Three Kathas Five Dhoors at Survey Mauza Musallahpur (Chak Musallahpur), Pargana Haveli Azimabad, P.S. Pirbahore, District Patna, within the jurisdiction of Sub and Sadar Registry Office Patna, Part of Municipal Survey Plot No. 1216, Ward No. 13 Old, now Ward No. 34, Sheet No. 98 of 1932, Circle No.36, Holding No. A/118, thereafter Holding No 371, thereafter Holding No. 392 old, thereafter Holding No. 652-A, present Holding No. 1005/652-A, and from the date of purchase the said 1.Mr. Birendra Kumar Narain Singh, 2. Mr. Indradeo Kumar Narain Singh, and 3. Mr. Rajendra Kumar Narain Singh jointly owned and possessed the same as absolute owner.

AND WHEREAS, 1.Mr. Birendra Kumar Narain Singh, 2. Mr. Indradeo Kumar Narain Singh, and 3. Mr. Rajendra Kumar Narain Singh also partitioned their entire ancestral/purchased property by virtue of registered partition deed bearing Deed No. 364, Volume No. 9, Pages 478 to 494, dated 24-01-1975 registered at Patna and in that partition schedule No. -1, has been allotted to Mr. Birendra Kumar Narain Singh from co-sharers and from the date of partition the said Mr. Birendra Kumar Narain Singh, separately owned and possessed the same as absolute owner.



AND WHEREAS, the said Birendra Kumar Narain Singh is the Karta of his family of HUF and accordingly the said vendor Mr. Birendra Kumar Narain Singh is competent to sell it as absolute owner.

AND WHEREAS, the said VENDOR also mutated his name in P.M.C. Patna and where upon the Municipal Tax receipt has also been issued in the name of the VENDOR.

AND WHEREAS, the VENDOR is in urgent need of money to invest some where else and other necessities and the arrangement of money is not possible until or unless without disposal of the property as fully described in Column No. 5 of this deed and in this end in view the VENDOR expressed his desire to transfer the same and after knowing his desire the Vendee approached him and showed her interest in his offer and offered a sum of Rs. 9,41,000/- (Rupees Nine Lacs Forty One Thousand Only) which is the just and proper amount according to the present market value and non else did offer the same as much as the Vendee offered to the VENDOR.

AND WHEREAS, the VENDOR accepted the consideration amount in his good health and sense after considering its pros and cons for the property fully described in Column No. 5 of this deed, without any outside pressure and coercion.

NOW THIS DEED OF ABSOLUTE SALE WITNESSETH AS FOLLOWS :

1. That the total consideration amount a sum of Rs. 9,41,000/- (Rupees Nine Lacs Forty One Thousand Only) has already been received by the VENDOR from the Vendee before execution of this deed and the VENDOR also acknowledges the same.

2-9-2008

2. That the VENDOR further has no claim regarding the vended property and consideration amount.

3. That the VENDOR has further no right to demand any single paise from the Vendee after execution of this deed.

4. That the VENDOR hereby convey and transfer by way of absolute sale all his right, title and interest with possession as above mentioned to the Vendee to hold and to enjoy the same as absolute owner thereof free from all encumbrances and charges and the possession of the said property has been delivered to the Vendee and the Vendee is free to get her name mutated over the said property and to use the same in the manner the Vendee likes.

5. That the VENDOR has assured to the Vendee, that there are no encumbrances, lien, charges, or notice for acquisition or any defect of title in the vended property mentioned above.

6. That the VENDOR further declare and assure that the vended property is free from all sorts of encumbrances and charges and the VENDOR have not entered into any agreement for sale or otherwise with any person and whatsoever the VENDOR has got transferable right, title and interest in the vended property and delivered the possession of the vended property to the Vendee from today and the VENDOR has agreed with the Vendee, if the Vendee shall be deprived of the possession of whole or any part of the property by virtue of any act the VENDOR hereby undertake to compensate the loss sustained by the Vendee from their estate from the date of accrual of such loss.

7. That in case the Vendee shall be deprived of the possession of the said vended property or part there of by virtue of any act of the VENDOR or by his heirs or by any persons claiming the title thereto the VENDOR and his

2-9-2002

estate shall be bound to compensate the Vendee for such loss or damages arising out from such act and shall be liable to refund the consideration amount with cost and interest from the date of accrual of such loss

8. That the VENDOR hereby under take to support all applications and forms and confirm his right and title of the vended property which has been filed by the Vendee to mutate her name in Circle Office/ Patna Municipal Corporation, Patna, Electric Offices, or any Government Offices if any.

IN WITNESSES WHEREOF the VENDOR have executed this deed of absolute sale on this the 8th day of January 2008 at Patna, in presence of witnesses.

(Mr Birendra Kumar Narain Singh)
Election commission of India Voter I.Card No.
BR/35/206/432024

SIGNATURE OF THE VENDOR

Sanju Soni
8.1.08
(Mrs. Sanju Soni)

SIGNATURE OF THE VENDEE

WITNESSES

1. Praveen Kumar
S/o Sri Birendra Kr. Narain Singh
41, Thehra Apartment
Rajendra Nagar
8.1.08

2. Gaya Prasad Thakur
S/o Shardharan Thakur
Chhotti Bodal pur
Khagaul Patna 8.1.08

As per statement of the Vendor and the Vendee I have drafted t documents in 7 pages.

Anwar Alam
(ANWAR ALAM) 08/01/08

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A No. 23 Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 56560
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs. 18820
(Paid Rs. 500/- by N.J. Stamp Paper and Rs. 94854/- through Bank Challan.)

FEE PAID												
	A1	18820	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc Fee	50
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	300		

Total Fee 19974

Date : 08/01/2008

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at 04:52 PM on Tuesday, 08th January 2008 at the District Registry Office, Patna by Birendra Kr. Narain Singh (Executant)
Late Krishna Murari Nar. Singh
by profession Business.

Signature of Presentant Date : 08/01/2008

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Gaya Prasad Thakur age .... Sex M son/daughter of Sheo Charan Thakur resident of Chhoti Badalpura,Khagaul,Patna.

Date : 08/01/2008

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Patna having 10 pages, in the volume CD-1 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Date : 08/01/2008

Registering Officer
Patna

Token No.417 Year - 2008 Sl.No. 402 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 350 NIC-Bihar