

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

10493 6-11-18 1000 चाक नं. 100 AC 231154  
सकल का भंडार कर रहा है। संकट 0001 बा. 1001 नगर फुलवारीपुर  
बनादिन ममादि ममादि ममादि ममादि  
ममादि ममादि ममादि ममादि ममादि ममादि

एकरारनामा वास्ते बहुमंजीला भवन/एपार्टमेंट के  
विकास/निर्माण हेतू

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह केवाला बहुमंजीला भवन/एपार्टमेंट के  
उन्नयन/निर्माण हेतू (Development Agreement) का आज  
दिनांक जुलाई 2019 ई0 को निम्नलिखित शर्तों के साथ  
निम्न पक्षगण के बिच तैयार किया गया।

1. श्री शम्भु प्रसाद (SRI SHAMBHU PRASAD) 52 Years  
P.A.N. AUBPP4315Q Mob. No.
2. श्री मनीष कुमार(SRI MANISH KUMAR) 40 Years  
P.A.N.BAAPK5654F Mob. No.9110095366  
दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय चन्द्रिका सिंह  
(BOTH SONS OF LATE CHANDRIKA SINGH)

दोनो निवासीगण बोचाचक, थाना एवं पत्रालय फुलवारी शरीफ  
जिला पटना पिन कोड 801505, दोनो भारतीय नागरिक हैं  
जो इस विकास एकरारनामा के भू-स्वामी/प्रथम पक्ष के रूप में जाने जाएंगे एवं उनके साथ उनके सभी उत्तराधिकारीगण, कानुनी सलाहकार, उपभोगकर्ता, उनके पक्ष में हस्ताक्षरकर्ता, इत्यादी भी संयुक्तरूप से इस मनोबंध पत्र के द्वारा बंधीत समझे जाएंगे।

एवं

इकरो सौलुशनस इन्डिया प्रा0 लि0 (ICREAU  
SOLUTIONS INDIA PVT. LTD.) जिसका कार्पोरेट निबंधन सं0 U45201BR2018PTC038429 निबंधित अर्न्तगत भारतीय उद्योग अधिनियम 2013 कम्पनी के कार्यालय का पता एल0एफ0 31, श्रीकृष्णापुरी, थाना श्रीकृष्णापुरी पत्रालय जि0पी0ओ0 जिला पटना बिहार राज्य पिन कोड 800001 द्वारा कम्पनी के निदेशक नामतः सिफातुल्लाह पिता का नाम खुर्शीद अहमद, (SEEFATULLAH SON OF KHURSHEED AHMAD) उम्र 27 वर्ष निवासी हारुण कोठी, हारुण नगर, सेक्टर-1, फुलवारी शरीफ, थाना एवं पत्रालय फुलवारी शरीफ जिला पटना बिहार राज्य पिन कोड 801505 भारतीय नागरिक हैं जो इस विकास एकरारनामा के विकासक / डेवलपर / उन्नयनकर्ता द्वितीय पक्षगण के रूप में जाने जाएंगे एवं उनके साथ उनके सभी उत्तराधिकारीगण, कानुनी सलाहकार, उपभोगकर्ता, उनके पक्षगण में हस्ताक्षरकर्ता, इत्यादी भी संयुक्तरूप से इस मनोबंध पत्र के द्वारा बंधीत समझे जाएंगे।

P.A.N. AAECI9035N

मो0 नं0 9308174865

—:लेख्य संदर्भ:—

यह कि लेख्य सम्पत्ति जो पूर्णरूपेण इस केवाला के प्रथम अनुसूची में वर्णीत है वह भू-स्वामी/प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पत्ति है जो प्रथम पक्ष को दानपत्र के द्वारा प्राप्त है जिसका केवाला सं० 3219 बुक सं० 1, बही सं० 38 पृष्ठ सं० 594 से 600 तक निष्पादन कि तिथि 16.06.1987 ई० को निबंधित द्वारा सदर निबंधन कार्यालय पटना से निष्पादीत द्वारा मोस्मात देवरती कुअँर पति का नाम स्वर्गीय सिरोधर सिंह, निवासी ग्राम बोचाचक, थाना एवं पत्रालय फुलवारी शरीफ, जिला पटना से मौजा नोहसा, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना, थाना नं० 38, खाता नं० 488 सर्वे प्लॉट नं० 304 में क्षेत्रफल 10.5 डिसमील का अंश जो इस विकास एकरानामा की भुमि है जिसपर दानपत्र के तिथि से भू-स्वामी/प्रथम पक्ष संयुक्त रूप से अपने खास स्वत्व अधिकार के सम्पत्ति पर पूर्ण मालीकाना अधिकार एवं वास्तवीक दखल कब्जा का शान्तिपुर्वक उपभोग करते चले आ रहे है तथा अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति सभी प्रकार के झगड़ा-झंझट वाद विवाद से पाक-साफ तथा पूर्णरूपेण ऋणभार से मुक्त है।

यह कि लेख्य सम्पत्ति का मालगुजारी बिहार सरकार को द्वारा अंचलाधिकारी फुलवारी शरीफ पटना के द्वारा जमाबंदी सं० 1219 भाग वर्तमान 7 पृष्ठ सं० 681 के द्वारा बनाम भू-स्वामी/प्रथम के साल दर साल भुगतान करती चली आती हैं।

यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष अपने उपरोक्त अनुसूची में वर्णित सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से विकास कार्य वास्ते बहुमंजीला एर्पाटमेंट का निर्माण कराने के उद्देश्य से द्वितीय पक्षगण जो एक बिल्डर/विकासक/उन्नयनकार्ता एवं निर्माणकर्ता संस्था हैं से सर्म्पक स्थापित किया एवं दोनो पक्षकारों के बिच उपरोक्त अपने परती भूमि पर विकास कार्य करने के लिए आवासीय बहुमंजीला एर्पाटमेंट सह कार पार्कींग का निर्माण करने एवं करवाने के लिए दोनो पक्षगण स्वेक्षापुर्वक अपनी-अपनी सहमती प्रकट किया तदुपरांत निम्नलीखीत शर्तों के साथ दोनो पक्षगण आपस में सहमत हुए।

अतः इस प्रकार दोनो पक्षों के बिच विकास एकरारनामा निम्नलिखित शर्तों के साथ आपसी सहमती स्थापित हुआ।

1. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष अनुसूची में पूर्ण रूपेण वर्णीत सम्पत्ति के पूर्ण स्वामी हैं एवं निम्नलीखत सम्पत्ति पर उनके किसी दूसरे पटीदार एवं गोतीयागण का किसी प्रकार का कोई दावा अथवा वाद विवाद नहीं है एवं निम्नलीखित अनुसूची के सम्पत्ति को विकास कार्य हेतू एवं बहुमंजीला भवन एर्पाटमेंट निर्माण के लिए बिल्डर/विकासक/द्वितीय पक्ष को पूर्णरूपेण स्वत्व उन्नमुक्त रूप में प्रदान करेंगे।

2. यह कि प्रथम पक्ष भू-स्वामी उपरोक्त प्लॉट पर आवासीय अर्पाटमेंट के निर्माण करने हेतु भूमि का हस्तांतरण/दखल कब्जा जो पूर्णरूप से भू-स्वामी/प्रथम पक्ष के पक्ष के द्वारा दैय होगा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के पक्ष में देंगे विकास एकरारनामा के भूमि पर निर्माण कार्य प्रारम्भ होकर पूर्ण होने पर भूमि की वापसी किसी भी प्रस्थिती में नहीं होगा।

3. यह कि दोनो पक्षों के बिच पूर्णरूपेण निर्मित

के हिसाब से बाकी रकम का भुगतान भूमि स्वामी के पक्ष में करेंगे एवं यदि भूमि स्वामी के हिस्से का क्षेत्रफल उपर निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक होता है तो भूमि स्वामी निर्धारित हिस्से से बढ़े हुए क्षेत्रफल का अन्तर राशी प्रती वर्गफीट के हिसाब से बाकी रकम का भुगतान विकासकर्ता के पक्ष में करेंगे, एवं पूर्णरूपेण बहुमंजीला एपार्टमेंट को बनाने/विकास को करने, आदि का कार्य केवल द्वितीय पक्ष विकासक/बिल्डर डेवलपर का दायित्व होगा तथा विकास एकरारनामा के भूमि पर अपार्टमेंट निर्माण के उपरांत भूमि की वापसी किसी भी प्रस्थिती में बिल्डर/विकासक के द्वारा भू-स्वामी/प्रथम पक्ष के पक्ष में वापसी नहीं होगा।

4. यह कि दोनो पक्षों के बीच तैय पाया गया की अनुसूची-1 में वर्णीत भूमि पर बहुमंजीला भवन एपार्टमेंट का निर्माण पुर्व में उन्धन करारनामा के द्वारा लिये गये भुखण्ड के साथ मिलाकर किया जाए इस्से भूमि स्वामी को कोई आपत्ति नहीं हैं एवं नहीं भवीष्य में कभी होगा तथा भवन निर्माण के उपरांत भूमि स्वामी के भूमि पर निर्मित क्षेत्र में ही भूमि स्वामी का हिस्स दैय होगा, तथा एपार्टमेंट का नाम विकासक के द्वारा रखा जायगा।

5. यह कि प्रथम पक्षगण ने पुर्व में निर्माण कार्य हेतु अन्य भूमि स्वामीगण के साथ मिलकर नक्शा पास करा रखा है परन्तु आर्थिक आभाव में प्रथम पक्षगण निर्माण कार्य नहीं करा सके है एवं प्रथम पक्षगण विकासक/बिल्डर को अधिकार देते है की विकासक बिल्डर पुर्व मे पास नक्शा के अनुसार निर्माण कार्य करायेगें तथा निर्माण कार्य में जो भी खर्च आयेगा उसे बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष स्वयं ही वहन करेंगे।

6. यह कि बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष प्रस्तावीत निर्माण कार्य पटना विकास प्रधिकार एवं अन्य समकक्ष प्रधिकार के द्वारा स्वीकृत नक्शे एवं वास्तूविद के प्लान मैप के अनुसार स्वीकृत एफ0ए0आर0 अनुपात से अन्य विकास एकरानामा के भूमि को मिला कर अथवा अकेले अकेले एक ब्लॉक अथवा अनेक ब्लॉक में करेंगे तथा पास नक्शा का विस्तारण प्राप्त होता है तो विकासक निर्माण कार्य का विस्तारण कर सकते हैं।

7. यह कि बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष वास्तूविद से प्रस्तावित नक्शा एवं पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार एवं अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा के उपरांत 3 वर्ष 6 माह के अन्दर नक्शे के अनुरूप भवन/एपार्टमेंट का निर्माण कार्य पूर्ण कर लेंगे।

6.

8. यह कि बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष लेख्य सम्पत्ति का दखल कब्जा विकासक को प्राप्त होने के उपरांत पटना क्षेत्रिय प्रधिकार पटना नगर निगम एवं अन्य सक्षम प्राधिकार, विकास एकरानामा को पंजीकृत कराने के पश्चात बिहार रेरा से पंजीकृत होने के तिथि से संचालित होकर 3 वर्ष 6 माह के अन्दर निर्माण कार्य आवश्यक पुरा करेंगे एवं 3 वर्ष 6 माह के अवधि के समापन के बाद 6 माह का ग्रेस अवधि भी संचालित होगा जो 3 वर्ष 6 माह की अवधि के पूर्ण होने के तिथि से माना जाएगा।

9. यह कि किसी अप्रत्याशित दैवीक कारण या प्रकृतिक विपदा, हड़ताल, बाढ़, भुकम्प, सम्प्रदायीक दंगा, इमरजेंसी इत्यादी के कारण भवन निर्माण का कार्य पुरा नहीं हो सका तो अतिरिक्त 6 माह का समय भवन निर्माण का कार्य समय पर पुरा करने के लिए दिया जाएगा।

10. यह कि विकासकर्ता बहुमंजीला भवन एपार्टमेंट विकास एकरानामा के पंजीकृत होने के तिथि से लगायत बिहार रेरा से पंजीकृत होने के तिथि से संचालित 3 वर्ष 6 माह तथा अतीरिक्त विस्तारीत अवधि 6 माह के अन्दर में पूर्ण रूप से विकसीत कर सभी सुविधा के साथ देने के बाद प्रथम पक्ष भू-स्वामी को बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष के द्वारा दैय होगा जो लेख्य सम्पत्ति का दखल कब्जा विकासक को प्राप्त होने के पश्चात नक्शा पास होने के तिथि से मान्य होगा।

11. यह कि पक्षकारों के बीच यह निर्णय हुआ कि भूमि स्वामी प्रथम पक्ष को उपरोक्त बहुमंजीला भवन/एपार्टमेंट उपरोक्त कंडीका नं0 3 वर्णीत हिस्से रूप में परस्पर हिस्सा होगा जो सभी तथ्यों के साथ-साथ कॉमन जगहों पर भी लागू होगा।

12. यह कि भू-खण्ड स्वामी का हिस्सा जिसे विकासकर्ता बिहार रेरा से पंजीकृत होने के तिथि से संचालित 3 वर्ष 6 माह तथा अतीरिक्त विस्तारीत अवधि 6 माह के अन्दर आवासीय फ्लैट पूर्णरूप से विकसीत कर सभी सुविधाओं के साथ देंगे।

13. यह कि द्वितीय पक्ष बिल्डर/विकासकर्ता का हिस्सा भी कामन स्पेस सीढ़ी, छज्जा, ड्राईववे, लाबी, जेनेरेटर रूम इत्यादी सभी कामन प्रयोग के निर्माण एवं स्थापना में भू-खण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता का हिस्सा होगा।

7.

14. यह कि दोनो पक्ष को उपरोक्त भवन में अपने-अपने मिले हुए हिस्से पर पूर्ण स्वामित्व होगा, दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से में मिले फ्लैट/पार्किंग इत्यादी जो पूर्णरूपेण कण्डीका 3 में वर्णीत है उसके अनुसार की बिक्री कर सकते हैं अथवा किराया लगा सकते हैं अथवा स्वयं रख सकते हैं, इसमें किसी पक्ष को किसी प्रकार का कोई एतराज नहीं होगा।

15. यह कि विकासकर्ता/बिल्डर भूमि स्वामी के अंश का फ्लैट इत्यादी का निर्माण करके उनके हवाले कर देंगे एवं उसका हस्तांतरण प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेंगे।

16. यह कि उन्नय करारनामा के भूमि पर विकास कार्य करने में विकासक को जो भी सरकारी सर्विस टैक्स, या भवीष्य में प्रभावी किसी अन्य प्रकार के टैक्स इत्यादी भुगतान किया जायगा उसमे से हिस्सा के अनुसार हिस्सा के प्रतीशत के अनुसार जो कण्डीका 3 में पूर्णरूपेण वर्णीत है विकासक एवं भूमि स्वामी के द्वारा वहन किया जायगा।

17. यह कि बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष को निर्माण संबंधी कार्य के समय स्वयं किसी वित्तीय संस्थान या बैंक ऋण ले सकते हैं या किसी भी ग्राहक को निबंधन के समय किसी वित्तीय संस्थान या बैंक ऋण लेने के क्रम में सहायता कर सकते हैं।

18. यह कि बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष आवासीय बहुमंजीला भवन अपार्टमेंट के निर्माण कार्य को सम्पादीत करने के क्रम में किसी भी वित्तीय संस्थान या बैंक या हुडको, अर्ध सरकारी संस्थान इत्यादी से अपने अनुपातक अंश पर ऋण ग्रहण कर सकते हैं एवं ऋण जो भी रकम कर्ज के माध्यम से प्राप्त होगा रकम की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष बिल्डर/विकासक की होगी एवं भूमि स्वामी/प्रथम पक्ष पर ऋण अथवा कर्ज की कोई भी जिम्मेदारी नहीं होगी एवं ऋण एवं कर्ज जिम्मेदारी से प्रथम पक्ष मुक्त होंगे।

19. यह कि भूमि स्वामी प्रथम पक्ष ने यह आश्वासन दिया कि अनुसूची में वर्णीत सम्पत्ति पूर्णतः स्वत्त्व दोष, अधिग्रहण, ऋणभार, अतिक्रमण, इत्यादी से पूर्णतः मुक्त है एवं सभी प्रकार से पूर्णतः पाक साफ है एवं अनुसूची के भूमि पर किसी का भी किसी प्रकार का दावा अथवा दखल नहीं हैं एवं भू-स्वामी प्रथम पक्ष अकेले अथवा संयुक्तरूप से किसी प्रकार का कई एकरानामा विक्रय अथवा गिरवी अथवा पावर ऑफ एटर्नी या किसी प्रकार का कोई केवाला विक्रय पत्र, दानपत्र, वसीयतनामा इत्यादी किसी अन्य पक्षकारों के पक्ष में नहीं किया है एवं अनुसूची के सम्पत्ति पर किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हक अथवा दावा नहीं है, एवं भविष्य में अगर अनुसूची के सम्पत्ति पर किसी प्रकार का कोई व्यवधान अथवा रूकावट अथवा अड़चन पैदा हो जाए तो भूमि स्वामी प्रथम पक्ष अपने खर्चे से इसका समाधान करेंगे, इसमें बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष भी अपना सहयोग करेंगे, एवं इस कारण से एपार्टमेंट/भवन निर्माण में जो देरी होगी उतना समय और बढ़ा दिया जाएगा।

20. यह कि बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष समय सीमा के अन्दर भवन/एपार्टमेंट का निर्माण कर भूमि स्वामी प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का पुर्व निर्धारित केवल 5000 वर्गफीट परम विकसीत फ्लैट सह समानुपातीक 4 कार पार्किंग, पूर्ण विकसित सभी सुविधाओं के साथ करारनामा के उपर्युक्त शर्तों के अनुरूप सौंप देंगे यदि सरकार के नवीनतम नियमानुसार कारपेट/बिल्डअप क्षेत्रफल मान्य होगा तो नियमानुकुल प्रथम पक्ष भूमि स्वामी को मान्य कारपेट क्षेत्रफल परम क्षेत्रफल कम करके दिया जायगा परन्तु भूमि स्वामीगण का हिस्सा तैय परम विकसीत क्षेत्रफल के अनुसार तैय होगा तथा शेष सभी परम विकसीत फ्लैट सह समानुपातीक शेष सभी कार पार्किंग, पूर्ण विकसित सभी सुविधाओं के साथ विकासक/बिल्डर का निर्माण में किये गये खर्च एवं श्रम योगदान के रूप में होगा।

21. यह कि यदि विकासकर्ता सक्षम प्राधिकार से एपार्टमेंट/बहुमन्जीला भवन के अनुमोदित तल्ला से उपर के निर्माण का अनुमोदन प्राप्त कर लेते हैं तो उपरोक्त निर्माण में अथवा खाली छत रह जाने पर भी भूमि स्वामी एवं विकास कर्ता का संयुक्त हिस्सा मान्य एवं संग्रहीत एवं सुरक्षित होगा तथा खुले छत का प्रयोग अपने सुविधा एवं संचालन एवं परिचालन के अनुसार करने के लिए दोनो पक्षकार एवं उनके क्रेता उपभोगकर्ता प्रयोग करने के लिय स्वतंत्र होंगे।

9.

22. यह कि दोनो पक्ष बिहार एर्पाटमेन्ट एक्ट-2006 के अनुरूप अपने-अपने अनुपातक अंश के हिस्से का पूर्ण स्वामीत्व अधिकार प्राप्त होगा एवं दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से के फ्लैट सह कार पार्किंग का विक्रय पत्र, मनोबंध, एकरानामा, एग्रीमेंट, ऋण उगाही, किराएदार रखने, लिज करने, मोख्तारनामा देने, दान पत्र इत्यादी का निष्पादन करने तथा उसे समक्ष पदाधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने, अवर निबंधक/जिला अवर निबंधक के कार्यालय अथवा किसी भी कार्यालय में प्रस्तुत करने तथा उसका एकरार करने एवं मुल्य वसूलने एवं अपने-अपने हस्ताक्षर से प्राप्ती रसीद सम्बंधित क्रेता के पक्ष प्रदान करने तथा निबंधित केवाला को अपने हस्ताक्षर से प्राप्त करने के लिए एवं अपने-अपने क्रेता/उपभोग कर्ता को अपने पक्ष में आवंटित फ्लैट एवं कार पार्किंग का दखल कब्जा इत्यादी प्रदान करने के लिए पूर्णतः स्वतंत्र होंगे।

23. यह कि एग्रीमेंट के बाद विकासकर्ता अपना बोर्ड लगा सकता है, आफीस रख सकते हैं गोदाम बना सकते हैं।

24. यह कि ताजा मापी के अनुसार जो भूमि प्राप्त होगा उसी जमीन पर भवन निर्माण होगा तथा उसी भूमि पर भूमि स्वामी का हिस्सा दैय होगा।

25. यह कि दोनो पक्षकारों के बिच तैय पाया कि विकासक बिल्डर निर्धारित समय अवधी के अन्दर अर्थात् 3 वर्ष 6 माह एवं 6 माह ग्रेस के साथ निर्माण कार्य पुरा करके भूमि स्वामी का हिस्सा निर्धारित प्रतीशत के अनुसार दे देंगे।

26. यह कि द्वितीय पक्ष भवन निर्माण के सम्बन्ध में सम्बन्धित कार्यालयों में किसी प्रकार की आवश्यकता पड़ेगी उसके लिए अगर जरूरत हुआ तो भूमि स्वामी प्रथम पक्ष बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष को अपना मोख्तारनामा देंगे।

27. यह कि दोनो पक्षकार अपने अपने हिस्से के अंश का सेवा कर या आवंटित फ्लैट पर लगने वाले सभी प्रकार के कर का भुगतान स्वयं वहन करेंगे।

अनुसूची-1

विदीत हो की वह आवासीय परती भुखण्ड जिसका क्षेत्रफल 9.915 डिसमील (नौ दशमलव नौ एक पाँच डिसमील) अर्थात 4319 वर्गफीट परती भूमि, रैयती, नकदी, स्वयं क्रय भूमि जिसपर आवासीय अर्पामेंट का विकास/उन्नयन कार्य सम्पन्न होना है, अवस्थित सर्वे मौजा नोहसा, सर्वे थाना एवं परगना फुलवारी शरीफ जिला पटना सब रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी शरीफ एवं सदर रजिस्ट्री पटना अन्दर तौजी नं० 5804 (पाँच हजार आठ सौ चार) फुलवारी सर्वे थाना नं० 38 (अंडतीस) खाता नं० 488 (चार सौ अठासी) वो कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं० 304 (तीन सौ चार) का अंश मालगुजारी सालाना मो० 1 रुपया अलावे शेष, बजमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी फुलवारी शरीफ जो पटना नगर निगम के बाहर अवस्थित है एवं जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित अंकित है।

तौजी सं० थाना सं० खाता सं० सर्वे प्लॉट सं० क्षेत्रफल  
5804 38 488 304 9.915 डिसमील  
अर्थात 4319 वर्गफीट

—:: चौहद्दी ::—

उत्तर — द्वारिका गरेरी  
दक्षिण — राम नारायण सिंह  
पूरब — अरुण सिंह  
पश्चिम — राज कुमार सिंह  
जमाबंदी सं० 1219  
भाग वर्तमान 7  
पृष्ठ सं० 681  
एम०भी०आर० थाना कोड नं० 089

अनुसूची-2

प्रस्तावीत एपार्टमेंट/बहुमंजीला भवन के निर्माण कार्य का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण :-

1. उच्चकोटि का भवन निर्माण उच्चकोटि के सामग्री सहित एवं नगर पालिका/अन्य सक्षम प्रधिकार द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा।
2. भवन निर्माण में केवल लार्फाज अथवा अल्ट्राटेक सिमेंट का प्रयोग होगा तथा ढलाई के कार्य सिमेंट मिक्सचर ट्रक के द्वारा किया जायगा।
3. पूर्ण प्रोजेक्ट आरंभ से अंतिम (फिनीशींग) तक उच्च कोटि के आर्किटेक्ट(भवन निर्माणकर्ता/वास्तुविद)इंजीनीयर के देख रेख में।

4. सुपरवाइजर के उपस्थिति में निर्माण कार्य का संपादन तथा कोई कार्य बिना पर्याप्त सुपरवाइजर के नहीं किया जाएगा।
5. सभी निर्माण कार्य पूर्ण रूप से प्रशिक्षित या अनुभवी कारीगरों जैसे इलेक्टीशियन, बढई, निर्माण ठेकेदार द्वारा किया हुआ।
6. सभी भीतरी दिवाल पुटी किया हुआ होगा।
7. सभी सतह(फ्लोर्स) ग्लेज्ड टाईल अच्छे क्वालिटी से निर्मित होगा।
8. बाथरूम एवं रसोईघर उच्च कोटी के सामीग्री से निर्मित एवं किचेन प्लेटफॉर्म में ग्रेनाईट लगेगा एवं बाथरूम एवं रसोईघर के दिवाल में ग्लेज्ड टाईल लगेगा सिंक स्टील का पैन एवं वाश बेसीन चिनी मिट्टी का, पानी सप्लाई पाईप पी0भी0सी0 का आई0एस0आई0 मार्का युक्त एवं डाईनिंग रूम में एक वाश बेसीन होगा।
9. उच्च कोटी की सामीग्री से बाथरूम एवं रसोईघर की व्यवस्थित सुविधा।
10. पी0भी0सी0 पाईप एवं वायरिंग सहित स्टैन्ड क्वालिटी का फिटिंग आई0एस0आई0 मार्का सहीत।
11. प्रत्येक फ्लैट के भितर पावर प्वाइंट की व्यवस्था।
12. प्रत्येक फ्लैट में बिजली आपूर्ती(अलग-अलग निजी) मीटर की व्यवस्था फ्लैट मालीकों के द्वारा किया जाएगा।
13. प्रयाप्त के0भी0ए0 एवं बिजली की अनापूर्ती पर 24 घटें जेनरेटर की व्यवस्था फ्लैट मालीकों द्वारा संचालीत एवं संग्रहीत।
14. टाईल सतह की सिढीयों तथा लॉवी रोशनी सहित की व्यवस्था।
15. सभी खिड़की एल्युमीनीयम तथा चौखट साल और दरवाजे का पल्ला फलश डोर 30 एम0एम0 बोर्ड का होगा खिड़की का शिशा डार्क कलर का होगा एवं बेस पेन्ट करके देना होगा।
16. रसोईघर एवं शौचालय सह स्नानघर में प्रयाप्त रोशीनीदान एवं हवादार एवं गिजर प्वाइन्ट उक्त होगा।
17. प्रत्येक आवासीय फ्लैट के लिए प्रयाप्त सुरक्षित कार पार्किंग सुविधा।
18. आधुनीक एवं मान्यता प्राप्त कम्पनी द्वारा निर्मित तथा उच्च कोटी का लिफ्ट सभी तल्ला पर जाने के लिए।
19. समर सेबुल पम्प बहुमंजीली इमारत निर्माण के अनुपात एक होगा एवं ओवर हेड पानी टंकी आर0सी0सी0 ढालाई वाला होगा।

20. एपार्टमेंट में बिजली सप्लाई के लिए ट्रान्सफॉर्मर सहित सुविधा।

नोट :- उपर्युक्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित एवं सरकार के नवीनतम नियमानुसार कुछ फेर बदल संभव है।

भूमि का मुल्यांकन विवरणी :-

1. कुल भूमि का क्षेत्रफल 9.915 डिसमील अर्थात् 4319 वर्गफीट है।

2. एम0भी0आर0 के अनुसार भूमि का मुलांकन रूपया 40,00,000/- (अंकेण चालीस लाख रूपया) होता है

जिसपर मुद्रांक शुल्क, निबंधन शुल्क, एग्रीमेंट शुल्क तथा अन्य शुल्क द्वारा बैंक चालान के द्वारा भुगतान किया गया है।

निष्पादन कि तिथी :- जुलाई 2019 ई0

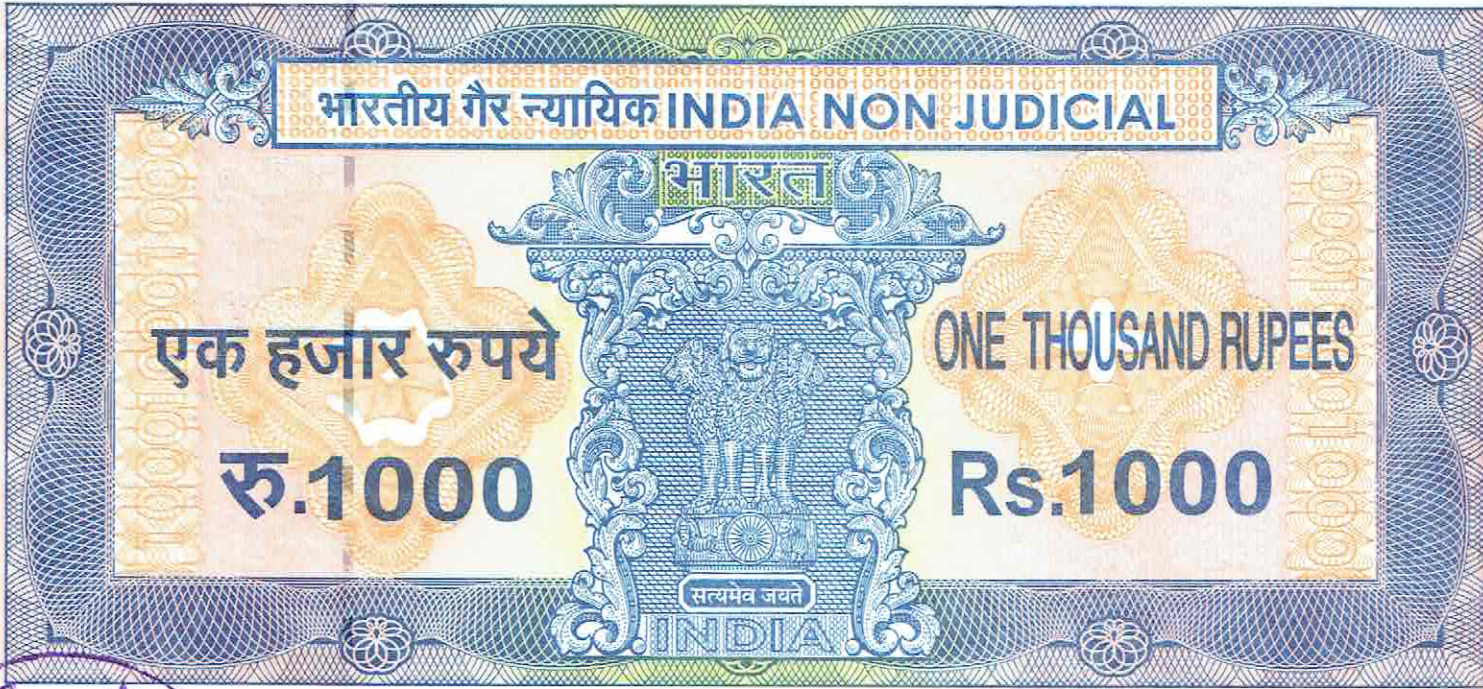
1. मनीष कुमार

2. शम्सुद्दीन

भूमि स्वामी / प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Seefatullah  
15/07/2019

वास्ते इकरो सौलुशनस इन्डिया प्रा0 लि0  
बिल्डर/विकासक द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर  
गवाहों का हस्ताक्षर



16725-26219 1000 AC 701786  
श्रीमान् सुभाष ए, सार्व-भारतीय शोध, पटना  
बनादिन मलाद, मुद्रांक विभाग  
पटना-26/2

**DEVELOPMENT AGREEMENT**

THIS DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT IS  
MADE THIS THE 14<sup>th</sup> DAY OF JUNE 2019 AT  
PATNA.

**MR. VIJAY KUMAR SHARMA SON OF LATE RAM KUMAR SHARMA, age.....Years** resident of Mohalla Bari Badalpura Post Office & Police Station Khagaul, District Patna Pin Code 801105, by Nationality-Indian hereinafter referred to "OWNER/LANDOWNER" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include his heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the ONE PART.

P.A.N.

Mob. No.

ADHAR NO.

**AND**

**ICREAU SOLUTIONS INDIA PRIVATE LIMITED**, a private limited Company registered under The Indian Companies Act 2013 having its C.I.N. U45201BR2018PTC038429 having its registered office at L.F. 31, Sri Krishnapuri, Police Station Sri Krishnapuri, Post Office G.P.O. District Patna Pin Code 800001 (Bihar), represented through its director namely **SEEFATULLAH, SON OF KHURSHEED AHMAD** age about 27 Years , Resident of Haroon Kothi, Haroon Nagar, Sector - 1, Post office & Police Station- Phulwari Sharif, District- Patna Pin Code 801505 (Bihar), Hereinafter referred to as the "BUILDER/DEVELOPER" (which expression unless otherwise excluded be repugnant to the context or meaning thereto mean and include its Administrators, legal representatives, assigns and/or successors-in-interest) of the OTHER PART.

P.A.N. AAECI9035N

Mob. No. 9308174865

WHEREAS, the property which is more fully described in Schedule-I of this deed Purchased by Bhonti Mistry son of Chulhan Mistry resident of Badalpura Faridpur P.S. Khagaul District Patna by virtue of Registered Sale Deed bearing Deed No. 167, Volume No. 14, Page No. 138 to 143, in Book No. 1, dated 10-01-1938, which was Registered at Patna purchased from Parwal Mahto son of Nand Ram Mahto resident of Bochachak Pargana and P.S Phulwari Sharif District Patna and from the date of purchase the said Bhonti Mistry owned and possessed the same as absolute owner thereof.

AND WHEREAS, the said Bhonti Mistry died leaving behind his two sons namely 1. Ram Chandra Sharma and 2. Ram Kumar Sharma as his legal heirs and successors according to Hindu Mitakshra Inheritance of law 1956 and after the death of Bhonti Mistry Ram Chandra Sharma and Ram Kumar Sharma jointly owned and possessed the same as absolute owner thereof.

AND WHEREAS, subsequently Ram Chandra Sharma died issueless leaving behind his full brother Ram Kumar Sharma and his two nephews namely 1. Vijay Kumar Sharma and 2. Arun Kumar Sharma as his legal heirs and successors and accordingly they have jointly owned and possessed the same as absolute owner thereof.

AND WHEREAS, in the mean time Ram Kumar Sharma also died leaving behind his two sons namely 1. Vijay Kumar Sharma and 2. Arun Kumar Sharma as his legal heirs and successors and thereafter the death of their father Ram Kumar Sharma they have partitioned their entire ancestral properties by virtue of an amicable partition and in that partition Cadastral Survey Plot No. 302, Khata No. 479, Tauzi No. 5440 under Phulwari Sharif, Revenue Thana No. 38, Measuring an area of 16 decimals as per document but as per physical possession and measurement area comes to 12.52 Decimals more or less along with other properties total measuring an area of 12.52 decimals has been sold and allotted in the share of Land owner Vijay Kumar Sharma and as such the said Land Owner separately owned and possessed the same as absolute owner thereof.

AND WHEREAS, the Owner covenants that the aforesaid land is in his exclusive possession with absolute right, title and interest and the same is free from all encumbrances, debts, lien, charges and attachments and in marketable condition and have in himself good right, full power and absolute authority and title to transfer in the whole or part of the said property owned and possessed by him and he came and remained in peaceful physical and exclusive possession over the same as absolute owner.

AND WHEREAS; the said Land Owner (Vijay Kumar Sharma) filed an application before the Circle Office Phulwari Sharif Patna to mutate his name which was recorded as **mutation case no. 3409/2/2009-10** and after passing an order by the Learned Circle Officer the revenue rent receipt has been issued in the name of Vijay Kumar Sharma. Vide **Jamabandi No. 3299**.

AND WHEREAS the Owner of the first part are thus the absolute Owner of the land and the landowner had got approved his Plan Map alongwith other landowners and due lack of capital the landowner did not started construction work upon the plot and it is hereby referred above and now it has been agreed between the parties that the second party the Developer will start their construction of multistoried building over the land as previous sanctioned plan map of landowner over the land as fully described in Schedule - 1 of this deed after approval of the map by the competent authority over the proposed area and the share will be divided between the Owner and the Developer as 50% and 50% share respectively in the. Constructed super built-up area and parking space etc. and now land Owner is entitled and competent to execute the present Deed of Development Agreement

**NOW THESE PRESENCE WITNESSETH AS FOLLOW:-**

1. That the Developer second party has agreed to develop and construct at its own account multistoried residential building on the said property fully described in schedule-1 below at their own account and expenses and with their own resources after obtaining all the requisites clearance, approvals registration and the developer may apply for obtaining further increase of F.A.R. for additional construction work.

2. That immediately after the execution of this development agreement, the Developer shall expeditiously get a plan prepared in order to obtain maximum benefit for both the Owner and the Developer as per the terms of this agreement not beyond that.

3. That the Owner shall have no objection if the aforesaid building plans are submitted to the local authority in the name of the Owner/Builder/Firm or any other permissions, approvals are obtained in his names and agreed to sign all such papers that may be deemed necessary by the Owner and Developer for the same. However all fees, cost, charges and expenses relating to such approvals sanctions shall be borne by the Developer of his account.

4. That it is further agreed that any alteration or revision of the aforesaid plans within the parameters of Dissolved Patna Municipal Corporation Patna / Competent Authority and if there is an increase in F.A.R. during the period of the construction or before, the share of the constructed area of the Owner shall be proportionately increase.

5. That the Owner within 120 days of the date of execution of this agreement shall put the Developer in actual peaceful possession of the said property described in Schedule-1 herein to enable the Developer to take up and proceed with the development, planning, and construction of the said building in terms of this agreement and the sanctioned plan and any other terms agreed upon.

6. That the Developer shall have the right to mortgage the said property with the Bank / financial institution to obtain loan working capital short-term loan to finance the aforesaid project of only his share of constructed area as per approved Plan.

7. That it has been agreed between the parties that the Second Party Developer shall complete the construction work within a period of Three Years with grace period of One Year (1 Years) from the date of Registration of Plan Map from Bihar RERA. If project is delayed beyond 4 years then the developer shall pay amount of Rs.10,000/= (Rupees Ten Thousand) per month to the OWNER as compensation against existing income from the aforesaid land. But force majeure principle shall be applicable.

8. That the proportionate share of the land Owner and Developer in the built up area of the project shall be in the ratio of 50% is to 50%. That is to say the share of the land Owner shall be 50% of the Super built-up area distributed is several floor of multi-storied building and the rest -50% Super Built up area shall be of Developer's share.

9. That as consideration of 50% of the undivided share in the said property to be conveyed/transferred by the Owner to the Developer or its nominee, in terms of the agreement, the Developer agrees to deliver and give possession to the Owner 50% of the total Super built-up area of the said building on all floors to be constructed by the Developer at its own account and cost on the said property hereinafter called the Owner Area. The balance of 50% of the total super built up area shall belong to the Developer and shall hereafter be called the Developer's area to which it alone shall be entitled to, for having constructed the entire building at its own- cost and expenses. The Developer shall not be liable to get any amount or expenses incurred by it on any account or in the construction of the aforesaid from the Owner in lieu of the aforesaid Owner area.

10. That the Owner may at their own sweet will agree to sell, convey, transfer and/or assign to the Developer and/or its nominee(s) including a co-operative Housing Society, individual person, Association of persons. Firm, Body corporate etc. free from attachment charges, and encumbrances 50% percent undivided share in (his share) the said property.

11. That the Owner and his nominees/successors shall solely and exclusively be entitled to the owner's area and he shall have absolute right, title and interest over the owner's area and shall be fully entitled to sue and enjoy the same either themselves, individually or collectively or shall be fully entitled to transfer, convey, grant, otherwise, alienate his interest, in any manner as deemed fit by him to any person, Associations of persons, firms, Body corporate, Co-operative society, Government agencies etc. on such terms and conditions as may be decided by the Owner individually or collectively. The developer will issue certificate /affidavit of built up share along with flat number of the share part (50%) to land owner and it would be admissible to maintain the allotments of flats etc in black & white.

12. That the Owner will always keep the Developer indemnified against all claims arising out of all their, actions committed in the past, present or future with regards to the said property over which the said Multistory building complex proposed thereon.

13. That the Developer and/or nominee shall solely and exclusively be entitled to the Developer's area, and they shall have absolute right, title and interest over the developed area and they shall be fully entitled to transfer, convey, grant, otherwise alienate their interest, in any manner as deem fit by them to any person, Association of societies, Government Agencies, etc. on such terms and, condition as may be decided by the Developer or its nominees

14. That the Developer agrees to construct, and give possession of the owner's area to the Owner after completing a period of Three Years + One Year Grace period from the date of Registration of Plan Map from Bihar RERA of the building by the competent authority and the other local authorities with grace period of 1 year i.e., the total period of the construction shall be Four Years. It is reasonably expected that the Developer will be able to complete the entire of the, aforesaid building within the stipulated period. If project is delayed beyond 4 years then the developer shall pay amount of Rs.10,000/= (Rupees Ten thousand) per month to the OWNER as compensation against existing income from the aforesaid land. But force majeure i.e., fire, tempest, floods, inclement or any other Acts of God, claim shall also apply here under.

15. That it is hereby expressly, irrevocably and irretrievably agreed and declared by the Owner that delivery of possession of 50% of the total Super built-up area of the aforesaid building in manner provided here in shall form and always be deemed to form fair, reasonable, and adequate consideration for-50% or the undivided share in the aforesaid Property agreed to be conveyed as herein above by the Owner to the Developer and or its nominee.

8.

16. That the Owner shall at no time demand any sum or premium or any interest in any dealing regarding sale of Developer's area and the Owner shall execute all such deeds and documents as may be required by the developer's in this regard.

17. That the Owner or his nominees will not interfere in the execution of the work nor put any hindrance in any of the activities of the Developer In development, construction and sale of the aforesaid project. The Owner and its nominees (shall jointly have undivided right, title and interest over the of tie property in his respective shares 50% of the owner and of the 50% of the Developer after being conveyed as aforesaid subject to the provisions of the clause of the agreement.

18. That the Owner hereby irrevocably undertake not to sell, dispose off alienate, encumbrance, lease or otherwise, transfer the said property or any part thereof during the continuation of this agreement and undertake not to do any act, deed matter, or things as shall be in breach of the terms of this agreement. The Owner shall at no point of time during the continuation of this agreement dispossess the Developer from the said property.

19. That the Developer shall develop the said property at its own account and name and shall alone be responsible for the development of the said property and neither the Owner nor any other persons claiming through the Owner shall have any right or interest for development of the said property except in relation to the Owner area, as specified above and the Developer shall not deviate from the approved plan of Dissolved Patna Municipal Corporation Patna/Competent Authority.

20. That the Developer shall be entitled to develop the said property by construction thereon or more building consisting of dwelling units, flats, parking spaces and other structures in accordance with building plans consented by the Owner and sanctioned by the Dissolved Patna Municipal Corporation Patna/Competent Authority/ Local authorities as stated herein above.

21. That the Developer shall be entitled to enter into agreements for sale, or otherwise allot flats/shops/office, parking spaces comprised in the Developer's area in the said building which is 50% of the total super built-up area and which does not form part of the owner's area. Whenever required by the Developer the owner will may join as confirming party in all such agreement sale deeds, deed of allotment etc. The Developer may enter into and shall exclusively be entitled to realize all amounts receivable under such agreement, sale deeds, deeds of allotments etc. for development and construction of the said building and for its all use.

22. That similarly the Owner shall be fully entitled to enter into agreement for sale or otherwise allot flats/Shops/Office, parking spaces comprised of the owner's area in the said building which 50% of the total Super built-up area and which does not form part of the Developer's area. Whenever required by the owner's the Developer will may join as confirming party in all such agreements, sale deeds, deed of allotment etc. The Owner may enter into and the owner shall exclusively be entitled to realize all amounts receivable under such agreement, sale deeds, deeds of allotments etc. for his all use.

23. The land Owner agree has and undertake that he shall execute Registered Development Agreement according to Bihar Ownership Apartment Act & Rules 2006, read with BIHAR RERA and in this Act there is further no need of Power of Attorney in favor of Developer and/or its nominee or nominees so that no hindrance or obstruction is caused to the Developer in carrying out and discharge of its obligation under these present and thereby giving the Developer right and authority to have any enjoy peaceful possession of the said property and to do all such acts, and/or things that may be necessary for the Development, Planning, constructing of the said building and sale of the developer's area.

24. The developer agree that in any case fine or penalty is imposed on the said building for any alleged deviation from sanctioned plan, the same will be borne by developer. Developer will not violate building bye laws regarding height, open space, drainage, boundary wall etc. Any liability, legal problem related to construction in proposed land will be dealt and cost borne by the developer.

25. That the land Owner has fully agreed to pay Service Tax, GST & other applicable taxes involve with the Government in respect of his 50% share (Owner Share) either Directly or Through Builder/Firm. In case of direct deposit the copy of Challan & Receipt shall be furnished to the builder in order to get clearance to the service tax department & other department.

26. That it has been decided between the parties that the Developer may some additional land adjacent to the present under the present land development and can submit the joint land for sanction from the competent authority and may develop the other land with the land in question and the Owner shall have no objection to the same. That the Developer further undertakes:-

I. That it will not do any act of commission, omission, expressly or impliedly or directly or indirectly by which the Owner right, title and interest over the said property may in any manner be adversely affected. It goes without saying that the owner will get possession of his 50% share as per terms of this agreement.

II. To indemnify the Owner and always keep them indemnified and harmless in respect to all claims, damages, compensations or expenses payable in consequence of any injury or accident sustained by any workmen, artisan or other persons in the property whether in the employment of the developer or not while in or upon the said property and during the period of construction of the said building thereon.

III. During the construction of the said building the Developer may be required create equitable or any legal mortgage of the construction thereon in part (Developer's Area) 50% for obtaining loan either for itself for expediting construction or for the individual purchaser of flats/offices/Shop etc. The Developer affirms and undertake that all moneys obtained as loan by pledging, hypothecating or mortgaging the said property of the (Developer Share Only) or crating charge on the said property (building under construction) shall be exclusively invested for construction and development of the said building only and such money shall not be diverted to/ invested in any other project work or purpose of the Developer

27. That in case there be any defect in the title of the Owner or thereby any liability or any encumbrances, then in event, the owner shall be entitled to have such defects cured and/or cleared for own cost and expenses.

28. That all-out going viz., rates, rents, taxes, duties etc. on respect of said property and any existing buildings thereon, till the date of this agreement shall be borne and paid by the OWNER and the outgoing after the date of this agreement till the delivery of possession of the owner's area shall be borne and paid by the Developer.

29. That in any event the Owner without prejudice to foregoing declarations agree and undertake to remove all the doubts and defects in title if any and clear all outstanding save or otherwise provided above at his own cost so that the said property is delivered to Developer to its nominees free from all encumbrances and defects, In case of any litigation regarding title etc the owner shall held responsible & liable to meet the expenditure & cost including compensation.

30. That both the parties also agreed to adjust the share as per development agreement and nobody will claim regarding excess share.

31. That if the developer will build further floor after approval of Plan by P.R.D.A. / P.M.C, and 50% Share also will go to the land owner's.

32. That after delivery of the owner's area to the Owner all out goings in respect of said property- and the said building thereon shall be borne and paid by the Owner and the Developer and his nominees proportionately in the proportion of his respective shares in the total built-up product. The word proportionately with all its cognate variation whenever used in the presents shall mean the proportion in which the parties hereto or his nominees acquiring portions of the building are entitled to the covered area in building/buildings.

33. That when delivery of possession of the Owner's area to the owner by the Developer after issuing certificate of constructed area in owner's name by developers and subject to the other terms and conditions contained herein before or at such earlier time as may be mutually agreed upon, the Owner shall execute registered conveyance of 50% undivided share in the said property in favor of the developer to its nominees/assignees including a co-operative society or association or person or body corporate etc.

34. That after the construction and completion of the project the respective share of Developers/Promoter and the land Owner shall be the absolute Owner of their respective shares and they will be entitled to sell/Transfer his shares respectively and as per the Bihar Apartment Ownership Act. & Rules 2006 in section 5(1) clearly declared his shares as absolute OWNER and in the light of Bihar Apartment Ownership Act- 2006.

35. That any dispute or differences between the owner and the Developer arising out related to development Agreement the same will settled by Arbitration in accordance with the provisions of The Arbitration and conciliation Act- 1996 and as amended form time to time.

**AND**

The landowner signed and delivered and the developer also signed and delivered represented by and acting through its Director of the Company, in presence of the witnesses without any outside pressure and coercion on the day, the month and the year first written.

**SCHEDULE - I**

ALL THAT, piece and parcel of vacant land, measuring an area of **16 Decimals (Sixteen Decimals) as per document but as per physical measurement of land area comes to 6360 Square Feet equivalent to 14.60 decimals** more or less, situated at Mauza **Nohsa**, Police Station and Pargana Phulwari Sharif, District Patna, within the jurisdiction of Sub Registry Office Phulwari Sharif and Sadar Registry Office Patna Sadar, Bearing **Tauzi No. 5440 (Five Thousand Four Hundred Forty), Survey Thana No. 38 (Thirty Eight) Khata No. 479 (Four Hundred Seventy Nine), Part of Cadastral Survey Plot No. 302 (Three Hundred Two)**, Annual Rent 3.75 Paise to the state Government of Bihar through Circle Officer Phulwari Sharif, Patna. Which is under Patna Regional Development Authority Patna, and out of Nagar Parishad Phulwari Sharif which is bounded as follows:-

**BOUNDARY**

North : Jawahar Rai  
South : Dwarika Gareri / Jai Kishun Mahato  
(Survey Plot No. 303)  
East : Nohsa village Main Road  
West : Ram Jivan Singh / Khakhuriya  
(Survey Plot No. 293)

Zone 2, M.V.R. Thana Code No. 089

Jamabandi No. 3299 in the name of landowner

**SCHEDULE - II****SPECIFICATION**

- Foundation - R.C.C. Cast in under reamed bore pile foundation as per design of structural consultant and Indian National Building Construction Code.
- Structure - R.C.C. framed structure design taking into account earthquake consideration.
- External Finishing - ACE Exterior emulsion paint by certified Asian Paint/Berger/Dulux Applicator/I.S.I. Paint.
- Internal Finishing - Wall Putty with one Coat of Primer.
- Doors/Choukhat - Doors Frames Choukhat Kapoor Saal with Flush Door 32 MM Plywood of ISI Mark.
- Windows - Aluminum frame and Frame will be used and paneling with 3 MM Pinched Glass will be fitted.
- Flooring - Vitrified floor tiles will be used of good quality having ISI Mark.
- Bathroom - All C.P. fitting hot & Cold lines, Dado of Ceramic tiles up to 5 Feet.
- Kitchen - Granite slab with glazed tiles up to 2 Feet height above counter no wooden interior work of kitchen or wardrobes will be done.
- Electrical - Concealed poly Cables wiring of I.S.I Brand  
 T.V./Telephone Points in Master Bedroom & Living room.  
 Two light points, one fan point , one 1.5 A Socket point in all bedroom.  
 A.C. Point in bedrooms.  
 Refrigerator Point, One Geyser Point in Bathrooms.

- Water Supply - Water Supply to the flats shall be one central boring as per design.  
Overhead storage water tank of suitable capacity.
- Lift - OTIS/KONE five Passengers elevator will be used.
- Stair & Lobby - on Stair & Lobby Kota Stone will be used.
- Generator - 24 Hours Power Backup for all common service, cost of generator to be borne out by the flat purchaser/s and by the landowner/purchaser/s of flats in the share of landowner.

Note :- Above mentioned specification may be changed by the architect/promoter and it will be their sole discretion.

THE NAME OF APARTMENT SHALL BE

.....

### **SCHEDULE -III**

#### **FULL DETAILS OF VALUATION OF LAND**

- a) Total area of land = 16 Decimals as per title document.
- b) Valuation of land comes Rs.
- c) Stamp Duty is being paid
- d) Registration Fee and Scanning Fee also being paid.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES  
HERETO HAVE SET AND SUBSCRIBED THEIR  
RESPECTIVE HANDS ON THE DAY, MONTH AND  
YEAR WRITTEN HEREINAFTER.

विजय कुमार शर्मा  
(Mr. Vijay Kumar Sharma)

SIGNATURE OF THE LAND LANDOWNER

Seefatullah  
14/06/2019

FOR (M/S ICREAU SOLUTIONS INDIA PVT. LTD.)

SIGNATURE OF THE DEVELOPER

WITNESSES:-