Serial No. :- 3298 Circle :- Danapur Book No. :- 1 Deed No. :- 3220

Serial No. :- 3298 Deed No. :- 3220

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 30/04/2025 by Chandra Bhushan Singh Authorized By Sushilabhushan Infracon Pvt Ltd (Organization). A Stamp Duty of Rs. 126240/-, Registration Fee of Rs. 20000/- and other Fees of Rs. 500/- have 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.

This document has been registered as Deed No. 3220 in Book No. 1 Volume No. 90 on pages from 79 to 99 and has been preserved in total 19 page in database.

Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, Danapur

Date : 30/04/2025 Application No. : 250500513674

20.03.25

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यहाँ उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 30.04.25 ई० को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामी /प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पताः–

सुशीलाभूषण इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड **(SUSHILABHUSHAN INFRACON PRIVATE LIMITED)**, **(PAN No.AAWCS3570J)**, **having its** CIN No. U70102BR2015PTC024493 है, जिसका निबंधित कार्यालय – सुशीलाभूषण निवास, शिव नगर जकरियापुर,, न्यू बाईपास, पत्रालय-पहाड़ी, थाना-रामकृष्णा नगर, जिला-पटना (बिहार), पिन कोड संख्या-800007, जिसके निदेशक श्री चन्द्र भूषण सिंह **(Chandra Bhushan Singh)**, aged about 64 years, पिता का नाम श्री राम नारायण सिंह, (आधार नं0–2607 6070 1444, **Mobile No.7209981126**), निवास स्थान- सुशीलाभूषण निवास, शिव नगर जकरियापुर,, न्यू बाईपास, पत्रालय-पहाड़ी, थाना-रामकृष्णा नगर, जिला-पटना (बिहार), पिन कोड संख्या-800007, राष्ट्रीयता– भारतीय। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामी /प्रथम पक्ष** –इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

SUSHILABHUSHAN INFRACON PVT. LTD.
DIRECTOR

दस्तावेज की जाँच किया एवं कार्यालय, दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणों के अनुरूप सही पाया।
जाँच लिपिक
मुकेश कुमार

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(3) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2)
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(4) Kalyani Kumari
Director

विकासकर्त्ता /उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का नाम एवं पूरा पताः—
ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED (PAN No.AAWCS3570J) having its CIN No. U43299BR2024PTC071115 है, जिसका निबंधित कार्यालय—**C/O** आनंद मोहन सिंह, मोहन निवास शिवपुरी, एल.बी.एस. नगर, जिला-पटना, फुलवारी, (बिहार), पिन कोड संख्या-800023, जिसके मैनेजिंग डायरेक्टर श्री अलोक कुमार सिंह **(Alok Kumar Singh)** aged about 47 years, पिता का नाम श्री आनंद मोहन सिंह, (आधार नं0—8014 7047 5679, **Mobile No.9891266566**), **निवास स्थान-** मोहन निवास, कैप्टेन ठाकुर पथ, रोड नं-1, कैनाडा भवन के पास, शिवपुरी, एल.बी.एस. नगर, जिला-पटना, फुलवारी, (बिहार), पिन कोड संख्या-800023, राष्ट्रीयता—भारतीय। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष —इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

संदर्भ

हकियत यह है कि अनुसूचि—1 में वर्णित भूमि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष **सुशीलाभूषण इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड** जिसका निबंधित कार्यालय —सुशीलाभूषण निवास, शिव नगर जकरियापुर., न्यू बाईपास, पत्रालय-पहाड़ी, थाना-रामकृष्णा नगर, जिला-पटना (बिहार), पिन कोड संख्या-800007, जिसके निदेशक श्री चन्द्र भूषण सिंह पिता का नाम श्री राम. नारायण सिंह, ने छः (6) वसिकायो द्वारा खास खरीदी गयी सम्पत्ति है जिसको विक्रेता ने

(i) प्रथम वसिका दिनांक 07.01.2025 को नविस्ते श्री कृष्ण मुरारी शर्मा वल्द श्री इन्द्रजीत शर्मा, निवास स्थान-चिचौढा, पोस्ट- बेनी बिगहा, थाना-बिक्रम, जिला-पटना, पिन कोड-801104, जिसका वसिका संख्या-57, बुक नं०—1, जिल्द नं०—2, पेजेज- 209 से 226 सीरियल नं०—63, अप्लीकेसन नं०—240500141613, खरीदगी रकवा - 3.1150 डिसमिल, जो निबन्धन कार्यालय दानापुर में रजिस्टर्ड है।

(ii) दूसरा वसिका दिनांक 07.01.2025 को नविस्ते श्रीमती मधु माला शर्मा पति श्री अरुण कुमार शर्मा, निवास स्थान-बैंक कॉलोनी गोला रोड, पोस्ट-दानापुर कैंट, थाना-दानापुर, जिला-पटना, पिन कोड-801503, जिसका वसिका संख्या-58, बुक नं० —1, जिल्द नं०—2, पेजेज-227 से 244, सीरियल नं०—64,

SUSHILABHUSHAN INFRACON PVT. LTD. Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

अप्लीकेसन नं०–240500141441, खरीदगी रकवा - 2.5516 डिसमिल, जो निबन्धन कार्यालय दानापुर में रजिस्टर्ड है।

(iii) तीसरा वसिका दिनांक 07.01.2025 को नविस्ते श्रीमती स्वाती कुमारी पिता श्री मुकुल कुमार, निवास स्थान-भेलुरा रामपुर, पोस्ट- नगवां, थाना-जानीपुर, जिला-पटना, पिन कोड-801109, जिसका वसिका संख्या-58, बुक नं० –1, जिल्द नं०–2, पेजेज-227 से 244, सीरियल नं०–64, अप्लीकेसन नं०–240500141441, खरीदगी रकवा - 2.5516 डिसमिल, जो निबन्धन कार्यालय दानापुर में रजिस्टर्ड है।

(iv) चौथा वसिका दिनांक 07.01.2025 को नविस्ते श्री अरुण कुमार शर्मा पिता स्वर्गीय शम्भूनाथ शर्मा, निवास स्थान-बैंक कॉलोनी गोला रोड, पोस्ट-दानापुर कैंट, थाना-दानापुर, जिला-पटना, पिन कोड-801503, जिसका वसिका संख्या-60, बुक नं० –1, जिल्द नं०–2, पेजेज-263 से 280, सीरियल नं०–66, अप्लीकेसन नं०– 240500141526, खरीदगी रकवा - 3.1150 डिसमिल, जो निबन्धन कार्यालय दानापुर में रजिस्टर्ड है।

(v) पाँचवा वसिका दिनांक 07.01.2025 को नविस्ते श्रीमती जानकी देवी पति श्री हरि राय, निवास स्थान-न्यू मैनपुरा, प्रगति नगर, पोस्ट-दानापुर कैंट, थाना-दानापुर, जिला-पटना, पिन कोड-801503, जिसका वसिका संख्या-61, बुक नं०–1, जिल्द नं०–2, पेजेज-281 से 298, सीरियल नं०–67, अप्लीकेसन नं०– 240500142409, खरीदगी रकवा - 2.5516 डिसमिल, जो निबन्धन कार्यालय दानापुर में रजिस्टर्ड है।

(vi) छहवा (छटा) वसिका दिनांक 07.01.2025 को नविस्ते श्री हरि राय पिता स्वर्गीय मुंशी लाल राय, निवास स्थान-न्यू मैनपुरा, प्रगति नगर, पोस्ट-दानापुर कैंट, थाना-दानापुर, जिला-पटना, पिन कोड-801503, जिसका वसिका संख्या-62, बुक नं०–1, जिल्द नं०–2, पेजेज-299 से 315, सीरियल नं०–68, अप्लीकेसन नं०–240500141696, खरीदगी रकवा - 2.7243 डिसमिल, जो निबन्धन कार्यालय दानापुर में रजिस्टर्ड है, उस रोज से बिक्रेता अपने खरीदगी से मिले हुए खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुए वो उपभोक्ता स्वरूप हर प्रकार से उपयोग वो उपभोग करके मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते हैं और हैं इस प्रकार, बिक्रेता को उपरोक्त अनुसूचि–1 की वर्णित भूमि का पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार, पूर्णअधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त हैं ।

SUSHILA KUMARI
30/04/25

SUSHILA KUMARI
30-04-25

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Pradeep Kumar Rau
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2) Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(4) Kalyani Kumari
Director

यह कि दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अंचलाधिकारी कार्यालय दानापुर, (बिहार), मौजा – **जमसौत**, के माध्यम से जमीन मालिक (भू–खण्ड स्वामी) **सुशीलाभूषण इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड** के नाम से लगान अदा करते हुये चले आ रहे है जिसका – **(i)** भाग वर्तमान–70, पृष्ठ संख्या–57, कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या–212139900169090, वर्ष –2025–2026, **एवं (ii)** भाग वर्तमान–70, पृष्ठ संख्या–58, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900169092, वर्ष –2025–2026, **एवं (iii)** भाग वर्तमान–70, पृष्ठ संख्या–59, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900169093, वर्ष –2025–2026, **एवं (iv)** भाग वर्तमान–70, पृष्ठ संख्या–60, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900169095 वर्ष –2025–2026, **एवं (v)** भाग वर्तमान–70, पृष्ठ संख्या–61, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900169096 , वर्ष –2025–2026, **एवं (vi)** भाग वर्तमान–70, पृष्ठ संख्या–62, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900169098 , वर्ष –2025–2026, के द्वारा लगान अदा करते हुये चले आ रहे हैं ।

इस प्रकार अनुसूचित –1 में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को अनुसूचि–1 में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कबजा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांतिपूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा / एकरारनामा आदि करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

यह कि ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED, जो कि एक रीयल स्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डूप्लेक्स / ट्रिपलेक्स / ग्रुप हाउसिंग / टाउनशीप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता का बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामी और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूचि–1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण करेंगे।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूचि–1 में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा:–

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2)
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(3) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

यह कि भूखण्ड स्वामी अनुसूचित–1 में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2014 एवं समय–समय पर संशोधित अधिनियम/संबंधित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामी की पूरी जिम्मदारी होगी कि संबंधित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बंधित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करा देंगे एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकार के समक्ष उपस्थित किया जायेगा।

1. यह कि भूखण्ड स्वामी अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों का प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करा देंगे और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात वापस कर देंगे।

2. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरी क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जायेगी।

3. यह कि भूखण्ड स्वामी सहमत हैं कि अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धित कागजात तैयार, हस्ताक्षर करना परियोजना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत /पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ ग्राम नगर पंचायत /सक्षम प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हों, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृति प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

SUSHILA DEVI
SUSHILA BHUSHAN SINGH
30-04-2015

SUSHILA BHUSHAN SINGH
ALOK KUMAR SINGH
DIRECTOR
30-04-2015

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
1 Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
2
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

4. यह कि भूखण्ड स्वामी अनुसूचित –1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देंगे तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत /सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. यह कि दोनों पक्षों के द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 60% (साठ) प्रतिशत हिस्सा सुपर बिल्ट उप एरिया यानि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को मिलेगा एवं कुल निर्मित क्षेत्र का 40% (चालीश) प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष यानि विकासकर्त्ता का होगा।

6. यह कि प्रत्येक फ्लैट के साथ एक कार पार्किंग भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का होगा।

7. यह कि किफायती आवास और मलिन वस्ती (स्लम) पुर्नवास एवं पुनर्विकास आवास नीति के तहत निर्माण हेतु अतिरिक्त F.A.R. दिया जाता है, जिसे सरकार द्वारा, सरकारी निर्धारित किफायती मूल्य लगभग वास्तविक लागत से कम मूल्य पर विक्रय किया जाता है, जब उस परिस्थिति में निर्मित ई० डब्लु० एस० /एल०आई०जी० का आवंटन सिर्फ विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में होगा उक्त ई० डब्लु० एस०/एल० आई० जी० से संबंधित किसी भी प्रकार के निर्मित क्षेत्र जैसे फ्लैट/पार्किंग क्षेत्र इत्यादि पर भूखण्ड स्वामी किसी भी प्रकार के हिस्सेदारी का दावा नहीं करेंगे, भूखण्ड स्वामी का हिस्सा भूमि के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार सिर्फ नियमित रूप से निर्माण किये जाने वाले आवासीय क्षेत्र के रूप में निर्मित क्षेत्र में ही 60% प्रतिशत सुपर बिल्ट उप एरिया होगा एवं उक्त हिस्सा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जायेगा।

SUSHILA DEVI
SUSHILA BUILDWELL CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

8. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूचित–1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निबटारा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले उपरोक्त हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

9. यह कि अनुसूचि–1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात दोनो पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त युनिट, फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

10. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोत्तरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओ /स्वामियों का प्रति फ्लैट आनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को यह विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/ पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य 04 वर्ष 06 महीना एवं इसके अतिरिक्त 06 महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष (इसमे समय सीमा रजिस्टर्ड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट/रेरा सर्टिफिकेट मिलने के दिन से 04 साल 06 महीना एवं ग्रेस पीरियड 06 महीना ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, वशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बंधित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहूँचे तथा उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी एवं समय स्वतः बढ़ जायेगा।

SUSHILA DEVI
SUSHIL KUMAR SINHA
ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2)
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(4) Kalyani Kumari
Director

12. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भुखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

13. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष दोषी हों निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जायेगी।

14. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन से पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेहीं नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूचि –1 में वर्णित भूमि से संबंधित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

15. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने एवं उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

16. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पुँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्षों के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने– अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष

SUSHILA BUILDCON PVT. LTD.
Director

SUSHILA BUILDCON INFRACON PVT. LTD.
DIRECTOR
30-04-15

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण–पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

17. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों क समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामी होंगे एवं अपने–अपने हिस्से के निस्वत् नगरपालिका कर, वस्तु कर, एवं सेवा कर, जी० इस० टी० कर या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स से संबंधित भुगतान स्वंय उचित माध्यम से करेंगे या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

20. यह कि अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–वगल/आगे–पीछे के भुखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत का विकासकार्य एकरारनामा करते हैं तब अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिला कर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिए उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए अप्रोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति द्वितीय पक्षों को हमेशा के लिए अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–वगल/आगे–पीछे के भुखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

21. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड /होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्युज पेपर, इलेक्ट्रॉनिक मिडिया में विज्ञापन देंगे।

22. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 एवं समय–समय पर संशोधित अधिनियम की धारा (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम /बहुमंजिला इमारत से संबंधित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी

SUSHILASHUSHAN INFRACON PVT. LTD.

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
Director

प्रावधानों एवंनियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने – अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से का पृथक /अलग से बेचने/अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवंनियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के क्षेत्र को पूर्ण, निरापेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने – अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर लगान /कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसीयत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगे अपना नाम दर्ज करा लेंगे, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

24. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं:–

(i) कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिसूचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, माँग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और विकासकर्त्ता को किसी ऐसी व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगे।

(iv) कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड के बेनामीदार नहीं हैं।

(v) कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और इसके पूर्व को कोई टैक्स या शूल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष उसका भूगतान करेंगे।

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2) Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(5) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(7) Director

(vii) कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे और उच्च कोटि का सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्रियों के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिए भी आवेदन करेंगे एवं उच्च कोटि का लोहा, सिमेन्ट एवं अन्य भवन निर्माण सामग्रियाँ विकिासकर्त्ता द्वारा लगाया जायेगा।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्या कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट (Tribunal) या अन्य के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को संबंधित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा करा सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड के निष्पक्ष न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य समय के अन्दर पूरा करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

25. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनरूप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण कार्य करने में किसी प्रकार की परेशानी न हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण के लिए विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे एवं किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के किसी भी कार्य में हस्तक्षेप नहीं करेंगे लेकिन भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि वे विकास कार्य में इस्तेमाल होने वाले सामग्रीयों की गुणवत्ता देखने के लिए एवं स्थल निरीक्षण करने के लिए पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे। इसमें विकासकर्त्ता को कोई आपत्ति नहीं होगी।

SUSHILABEN JSHANTILAL PATEL

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(1) Alok Kumar Singh Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(2) इमरोप ऐ/ISE

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(3) Pradeep Kumar Rai Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(4) Kalyani Kumari

27. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है और ना भविष्य में होगा।

28. यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शूल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों के द्वारा वहन किया जायेगा।

29. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारियों, स्थानापन्नों एवं विधिक प्रतिनिधियों इत्यादि पर भी लागू रहेगा।

30. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच नियुक्त The Artibitration and Conciliation Act के तहत किया जायेगा और विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

31. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2014/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए /अन्य अधिनियमों की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

32. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे।

33. यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व संबंधित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरी क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ग्राम नगर पंचायत/सक्षम प्राधीकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट संबंधित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निष्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखें है वो न किए है और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष और इनके उत्तराधिकारगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन से करेंगे।

34. यह की इस आवासीय ईमारत/बिल्डिंग का नाम "EMPERIAL HEIGHT" रहेगा।

35.

SUSHILA BUSINESS INFRACON PVT. LTD.

Alok Kumar Singh

30-04-15

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

Director

अनुसूचि–1

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्षों द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी के आवासीय परती भूमि का विवरणः– क्षेत्रफल – **3.1150 डिसमिल़ + 2.5516 डिसमिल़ + 2.5516 डिसमिल़ + 3.1150 डिसमिल़ + 2.5516 डिसमिल़ + 2.7243 डिसमिल़ जो कुल एराजी** 16.6093 डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, जिसका मौजा–**जमसौत,** थाना–शाहपुर, जिला–पटना (बिहार), परगना–फुलवारी, थाना नं०–30, तौजी–5456, खाता संख्या–170 (एक **सौ सत्तर), सर्वे प्लॉट/खेसरा संख्या**–2061 (दो हजार एकसठ), सम्पत्ति का वार्षिक लगान बिहार सरकार को दानापुर (बिहार), के माध्यम से रसीद कटाते हुए चले आ रहे हैं। यह कि यह सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत/नगर परिषद् खगौल/पटना नगर निगम/ग्राम नगर पंचायत के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित हैः–

जमीन की चौहद्दी एवं खाता संख्या एवं सर्वे प्लॉट एवं रकवा

170	2061	16.6093 डिसमिल
(एक सौ सत्तर)	(दो हजार एकसठ)	(नापी के अनुसार)

जमीन की चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लॉट संख्या -2062
दक्षिण :– सहायक रास्ता
पूरब :– सर्वे प्लॉट संख्या– 2061 खरीदार
पश्चिम :– सर्वे प्लॉट संख्या - ~~2061 वो 2059~~ वो 2057

सरकार द्वारा निर्धारित मूल्यः- मो0 63,12,000/- रुपया मात्र

SUSHILA DEVI

SUSHILA DEVI

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2) अनुराधा कुमार/सह

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(8) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(7) Kalyani Kumari
Director

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामी के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरणः–

ढांचा	:–	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा
Civil कार्य	:–	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईंट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला
परिसज्जा	:–	भूखण्ड में निर्मित सभी प्रकार के परिसज्जा एक समान होगा, जिसमें भूखण्ड में निर्मित सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty को दो तह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होंगी और Weather Coat से पुट्टी होगी।
दरवाजे	:–	दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड, दोनों साइड माईका लगा हुआ।
खिड़कियाँ	:–	खिड़कियाँ UPVC का स्लाईडिग खिड़की ग्रील के साथ होगा।
फर्श	:–	विट्रीफाईड फ्लोर टाइल्स प्रीमियम क्वालिटी
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल गीजर प्वाईट के साथ, रंगीन Glazed टाईल्स Celing Heightतक, सभी शौचलय का सामान ISI ब्रांड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथरूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा। शौचालय का सभी नल/सामग्री Jaguarका होगा।
रसोई घर	:–	Granite का कार्य Platform तथा Stainless Steel का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 इंच उँची रंगीन टाइल्स
लिफ्ट	:–	ISI Markया समकक्ष का लिफ्ट होगा, KONE, OTIS
फायर सिस्टम	:–	बहुमंजिली इमारत फायर सिस्टम से परिपूर्ण होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	Fire Proof मानक बिजली सामग्री के साथ Concelaed PVC Conduit Wring-RR/Havells/Anchoreया समकक्ष, Switch Conduite RR/ Havells / Anchore या समकक्ष, Pipe for Electrric - Malhotra/Durgaया समकक्ष, Switch Anchor या समकक्ष। सभी फ्लैटों में Intercom Connection होगा।
जेनेरेटर	:–	जेनेरेटर Kirlosker Green/Ashok Leylandया समकक्ष का होगा

बहुमंजिली इमारत उष्मा/गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा।

अन्य विवरण

चौबीस घंटे ट्यूबवेल से जुड़े सामूहित उपरी टंकी से पानी का व्यवस्था।

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2)
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(3) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(4) Kailash Kumar
Director

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ-अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के ~~हानी-लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली-भाँति~~ समझ वो बुझकार तथा हितैषियों के कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहन के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का पूरा नाम और पता:-

1. Shubham Kumar
S/o - Satyendra Kr. Singh
Add- At- Mohanpur, P.O+P.S
Barahat, Dist- Banka
813103.
30/4/25

SUSHILASHU... PVT. LTD.
चन्द्र भूषण सिंह
30/4/25
भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2.
Satyam Raj
S.O Umesh Prasad Gupta
218 Kayasthtori Takiyapar
Danapur. 800012
30/4/25

SUSHILASHU... PVT. LTD.
Alok Kumar Singh
DIRECTOR
30-04-2025
(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)



ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(2)

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(3) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
(4) Kalyani Kumari
Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 , duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 126240
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. Rs. 0

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper Rs. 0
Amt. Paid Through Bank Challan Rs. 0

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.500
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	20000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 20500

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 30/04/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Wednesday, 30th April 2025 by Chandra Bhushan Singh Authorized By Sushilabhushan Infracon Pvt Ltd (Organization) by profession , Status - Executant

चन्द्र भूषण सिंह
30/4/25
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 30/04/2025

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Chandra Bhushan Singh Authorized By Sushilabhushan Infracon Pvt Ltd (Organization) and Identified by the person (1. Name Shubham Kumar, Age 28, Sex Male, S/O Satyendra Kumar Singh, MOHANPUR, WARD NO.4, POST-BARAHAT, THANA-BARAHAT, BANKA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 30/04/2025

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 90 on pages on 79 - 99 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 3220/2025 is printed on the front page of the document.

30/4/25 Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 30/04/2025

Application No : 250500513674 Book No : 1 Year : 2025 Page No : 1 to 21

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(1) Ajok Kumar Singh Director
ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(2)

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(3) Pradeep Kumar Rai Director
ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(4) Kajlani Kumari

भारत सरकार

Government of India



शुभम कुमार

Shubham Kumar

जन्म तिथि / DOB : 17/08/1996

पुरुष / Male

Shubham Kumar.
30/4/25

3023 3857 4565

आधार - आम आदमी का अधिकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

पता:
S/O: सत्येन्द्र कुमार सिंह, मोहनपुर, वॉर्ड 4, पोस्ट बाराहाट, थाना बाराहाट, बराहाट, बरहट, बांका, बिहार, 813103

Address:
S/O: Satyendra Kumar Singh, MOHANPUR, WARD 4, POST BARAHAT, THANA BARAHAT, Barahat, Barahat, Banka, Bihar, 813103

3023 3857 4565

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

ई- स्थायी लेखा संख्या कार्ड
e - Permanent Account Number (e-PAN) Card
AAWCS3570J

Name / Name
SUSHILABHUSHAN INFRACON PRIVATE LIMITED

Date of Incorporation / Formation
26/06/2015

Signature Not Verified

Digitally signed by Income Tax Dept.
Date: 2023.08.09 [illegible] GMT+05:30

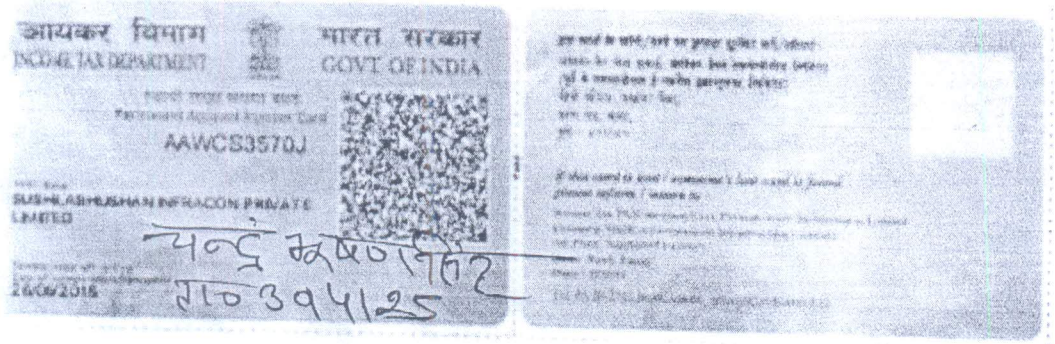
Permanent Account Number (PAN) facilitates Income Tax Department linking of [illegible] for efficient [illegible] of information and easy maintenance & retrieval of [illegible] information [illegible]

[illegible] PAN is mandatory for all transactions specified under Income Tax Act, [illegible] Income Tax Rules, 1962 [illegible]

Quoting invalid Electronic PAN is equivalent to non-furnishing of PAN & may attract penalty of [illegible]

This e-PAN card enclosed contains Enhanced QR Code which is readable by a specific [illegible]
Google Play Store as "Enhanced QR Code Reader for PAN Card"
कार्ड में उपलब्ध क्यूआर कोड केवल वे ही एप्स पढ़ सकेंगे जो इस विशिष्ट प्रयोजन के लिए [illegible] Google Play Store पर उपलब्ध हैं जैसे "Enhanced QR Code Reader for PAN Card"

Cut



Electronically issued and Digitally signed ePAN is a valid mode of issue of Permanent Account Number (PAN) post amendments in clause (c) in the Explanation occurring after sub-section (8) of Section 139A of Income Tax Act, 1961 and sub-rule (9) of Rule 114 of the Income Tax Rules, 1962. For more details, [illegible]

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(1) Alok Kumar Singh
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(2) [illegible]
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(3) Pradeep Kumar Rai
Director

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(4) Kalyani Kumary
Director

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

ई– स्थायी लेखा संख्या कार्ड
e - Permanent Account Number (e-PAN) Card

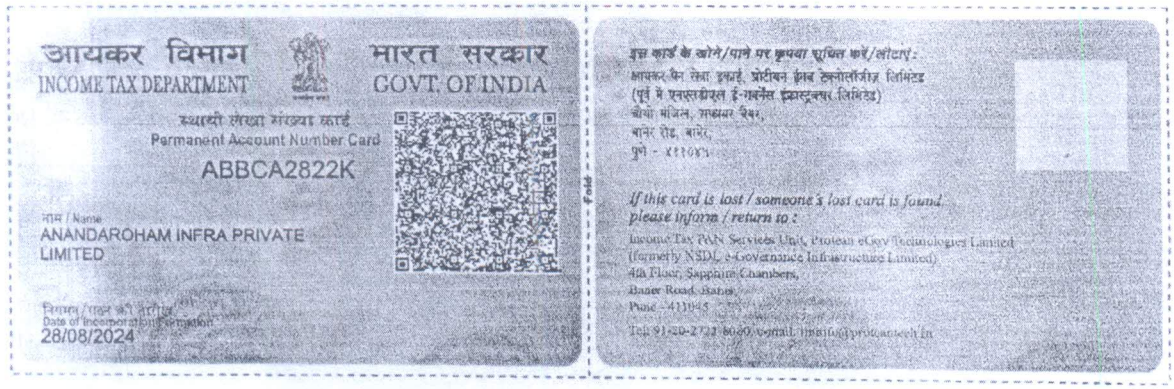
ABBCA2822K

नाम / Name	ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED
निगमन/गठन की तारीख Date of Incorporation / Formation	28/08/2024

Signature Not Verified
Digitally signed by Income Tax Deptt.
Date: 2024.08.29 06:45:25 GMT+05:30

- ✓ Permanent Account Number (PAN) facilitate Income Tax Department linking of various documents, including payment of taxes, assessment, tax demand tax arrears, matching of information and easy maintenance & retrieval of electronic information etc. relating to a taxpayer.
  स्थायी लेखा संख्या (पैन) एक करदाता से संबंधित विभिन्न दस्तावेजों को जोड़ने में आयकर विभाग को सहायक होता है, जिसमें करों के भुगतान, आकलन, कर मांग, टैक्स बकाया, सूचना के मिलान और इलेक्ट्रॉनिक जानकारी का आसान रखरखाव व बहाली आदि भी शामिल है।
- ✓ Quoting of PAN is now mandatory for several transactions specified under Income Tax Act, 1961 (Refer Rule 114B of Income Tax Rules, 1962)
  आयकर अधिनियम, 1961 के तहत निर्दिष्ट कई लेनदेन के लिए स्थायी लेखा संख्या (पैन) का उल्लेख अब अनिवार्य है (आयकर नियम, 1962 के नियम 114B का संदर्भ लें)
- ✓ Possessing or using more than one PAN is against the law & may attract penalty of upto Rs. 10,000.
  एक से अधिक स्थायी लेखा संख्या (पैन) का रखना या उपयोग करना, कानून के विरुद्ध है और इसके लिए 10,000 रुपये तक का दंड लगाया जा सकता है।
- ✓ The PAN Card enclosed contains Enhanced QR Code which is readable by a specific Android Mobile App. Keyword to search this specific Mobile App on Google Play Store is "Enhanced QR Code Reader for PAN Card.
  संलग्न पैन कार्ड में एनहान्स क्यूआर कोड शामिल है जो एक विशिष्ट एंड्रॉइड मोबाइल ऐप द्वारा पठनीय है। Google Play Store पर इस विशिष्ट मोबाइल ऐप को खोजने के लिए कीवर्ड "Enhanced QR Code Reader for PAN Card" है।

Cut



Electronically issued and Digitally signed ePAN is a valid mode of issue of Permanent Account Number (PAN) post amendments in clause (c) in the Explanation occurring after sub-section (8) of Section 139A of Income Tax Act, 1961 and sub-rule (6) of Rule 114 of the Income Tax Rules, 1962. For more details, click here

ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED Alok Kumar Singh ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(1) Alok Kumar Singh Director
ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(2) Director

(3) Pradeep Kumar Rai Director
ANANDAROHAM INFRA PRIVATE LIMITED

(4) Director