Serial No. 1035 Circle:-Purnea East 058 (P) Book No. :- 1 Deed No. 1046

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 1035

AB 662644

Deed No. 1046

Keshav Prasad Yadav
STAMP VENDER
CIVIL COURT
NO- 154/16Purnea

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

Keshav Prasad Yadav द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया : इसमें रू0 23000 निक्षान तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन CD 3 में यह लिखित एवं 19 पृष्ठों में संधारित किया गया।

दस्तावेज सं0 1046 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 16 के पृष्ठ सं0 244 से 262 तक

दिनांक- 29/01/2018

बिहार सरकार

दिनांक- 29/01/2018

जिला निबंधक

पक्षकार द्वारा दाखिल की गयी भूमि की रसीद का विवरण

खेसरा नं. 1080/2018

खेसरा नं. 1080/2018

खेसरा नं. 1080/2018

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 1080 | Reg. Year 2018 | Serial Number 1035 | Deed Number

























FresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Simanchal Infratech Pvt. Ltd (Mang. Director-Sanjiv Mishra)						
Sig.	SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD. Director 27/01/2018						
Executant	Banke Yadav	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Bimal Kumar						
Sig.	Bimal Kumar 27/01/2018						
Executant	Binay Kumar						
Sig.	Vinay Kumar 27/01/2018						
Presented By	Keshav Prasad Yadav						
Sig.	केशव प्रसाद यादव 27/01/2018						
Executant	Keshav Prasad Yadav						
Sig.	केशव प्रसाद यादव 27/01/2018						
Executant	Rabindra Kumar Yadav						
Sig.	रवीन्द्र कुमार यादव 27/01/2018						
Executant	Rajendra Kumar						
Sig.	राजेन्द्र कुमार 27/01/2018						

























































SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 3900sop013

केशव प्रसाद यादव
27/1/18

श्री जनार्दन मोदी
27/01/2018
जिला अवर निबंधक
पूर्णिया

उम्र 57 वर्ष PAN-AAYPY5953E पिता श्री रामेश्वर प्रसाद यादव निवासी नया टोला अब्दुल्लानगर थाना सदर जिला पूर्णियॉ **2. श्री रविन्द्र कुमार यादव** उम्र 52 वर्ष PAN-AAJPY4834D पिता स्व0 सुकदेव प्रसाद यादव निवासी गोकुलपुर थाना कृत्यानन्द नगर जिला पूर्णियॉ **3. श्री उमेश कुमार यादव** उम्र 49 वर्ष PAN-AGTPY0034F पिता स्व0 तालो चन्द यादव निवासी नया टोला अब्दुल्लानगर थाना कृत्यानन्द नगर जिला पूर्णियॉ **4. राजेन्द्र कुमार** उम्र 42 वर्ष PAN-ALAPK6330N पिता श्री यमुना प्रसाद यादव निवासी रामबाग थाना सदर जिला पूर्णियॉ **5.श्री बांके यादव** उम्र 49 वर्ष PAN-AAUPY0005H पिता स्व0 नित्यानन्द यादव निवासी राजेन्द्र नगर यादव टोल मधुबनी थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ **6. श्री बिमल कुमार** उम्र 43 वर्ष PAN-ANGPB9297D **7. श्री बिनय कुमार** उम्र 39 वर्ष PAN-AMQPK3859B पिता श्री कृष्ण लाल विश्वास निवासी कोचेली थाना डगरूआ जिला पूर्णियॉ । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये) जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0 नं0– 9386175300

एवं

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या U-45 200 BR 2016 PTC 032419 है एवं PAN- AAXCS5343L है वो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्रीनगर पूर्णियॉ थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ (बिहार) द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजीव मिश्रा** पिता श्री राधेश्याम मिश्रा निवासी ग्राम रामपुर थाना छातापुर जिला सुपौल, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक/प्रथम पक्ष इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। मो0 नं0–7766930814





District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 1080	Reg. Year 2018	Serial Number 1035	Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Umesh Kumar Yadav						
Sig.	उमेश प्रसाद यादव 27/01/2018						
Identified By	Gopal Sarkar						
Sig.	गोपाल सरकार 27/01/2018						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 3900sop013

आज दिनांक 27/1/18 के अपराह्न में यादव टोला मधुबनी में श्री बाँके यादव पिता स्व० मिथ्यानंद यादव सा० राजेन्द्र नगर यादव टोला मधुबनी थाना खजांची हाट जिला पूर्णिया के निवास स्थान पर पहुँचकर उक्त बाँके यादव की जाँच की जिनकी पहचान श्री गोपाल सरकार पिता स्व० रामलाल सरकार सा० विवेकानंद कॉलनी थाना सदर जिला पूर्णिया ने नेटे संतोष के अनुरूप की है।

उक्त श्री बाँके यादव से सकारा कि वह दस्तावेज उन्होंने निष्पादित की है।





बाँके यादव

27/01/18



गोपाल सरकार

27/1/18

उपरोक्त रिपोर्ट से मेरा समाधान हो गया कि श्री बाँके यादव इस दस्तावेज का निष्पादन स्वीकार किया है।

तदनुसार मैंने दिनांक के लिए स्वीकार किया है।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

29/01/2018

PAN. NO - AAXCS5343L

अन्दर मो0 249601 / शब्दों में (रु0 दो लाख उनचास हजार छः सौ एक

मूल प्रति

बिहार सरकार (जमाकर्त्ता हेतु)

निबंधन विभाग (गैर भानक)

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)

1. पक्षकार का नाम/पता सिमांचल इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड द्वारा निदेशक संजीव मिश्रा

2. निबंधन कार्यालय : जिला निबंधन कार्यलय, पूर्णियाँ 3. दस्तावेज का प्रकार .....

2. बैंक का नाम एवं शाखा : भारतीय स्टेट बैंक, पूर्णियाँ

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

क्र0सं0	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण उपमुख्य शीर्ष 02/ स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष 103 दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगान उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030021030001 A/c- 33251040656	2,26,600 1 000 योग 2,27,600
(ख)	निबंधन शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्यशीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क उपशीर्ष 0001, प्राथमिक ईकाई 75, 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030031040001 A/c- 33251045101	20,000 1 000 1 000 योग 22,000
(ख)	भूस्वामी शुल्क मुख्य शीर्ष 0029/ भू० राजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ उपशीर्ष 0006 अन्य मदें प्राथमिक ईकाई 75, 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय । विपत्र कोड R0029008000006 A/c- 33251047903	— योग
	भूगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल योग कुल राशि शब्दों में	2,49,600

स्थान 25/1/18

*चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें

*चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी ।

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

S.B.I. PURNEA BI
Name-NEHA SINGH
P.F. No.-5648211
TRANSFER/SCAN/CASH
FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ..... तारीख ..... उपर्युक्त कॉलम संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रु0 ..... शब्दों में ..... रुपये प्राप्त किया ।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

बैंक में संधारण हेतु निबंधन हेतु सर्विस चार्ज* जमा करने का विवरण

जमाकर्त्ता का नाम/पता सिमांचल इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड द्वारा निदेशक संजीव मिश्रा

राशि रु0 -1000/- शब्दों में एक हजार रुपैया मात्र खाता सेवा सं0 35791490866

जमा करने की तिथि

बैंक स्क्रॉल सं0 बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

*(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या -2) × 25/-

यह कि जमीन मालिक मौ ा अब्दुल्ला नगर परगना हवेली थाना सदर सब रजिस्ट्री जिला पूर्णियों के थान। नं0 100/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला लालबाड़ी, नगर निगम व र्ड नं0 44 है।

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	रकवा ए0 . डी0 .वर्गकड़ी
550	1106 ग्यारह सौ छः पार्ट	00 . 42 . 500
पॉच सौ पचास	1110 ग्यरह सौ दस	00 . 56 . 000
	1111 ग्यारह सौ ग्यारह	00 . 21 . 500
पॉच सौ पचास	1112 ग्यारह सौ बारह	00 . 19 . 200
	1113 ग्यारह सौ तेरह	00 . 13 . 000
	1114 ग्यारह सौ चौदह	00 . 32 . 000
		01 . 84 . 200

एक एकड़ चौरासी डिसमिल दो सौ वर्गकड़ी जमीन ।

वाजे रहे कि खेसरा वार चौहद्दी नजरी नकशा में अंकित किया जाता है।

उपरोक्त खाता, खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है एक ही रास्ता होगा इससे जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी । साथ ही डेवलेपर अगल बगल आगे पीछे जो भी जमीन खरीदते है डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार, कुल मूल्य मो0 1,13,30,000/– (एक करोड़ तेरह लाख तीस हजार) रूपये है, जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी/खरीदगी संपत्ति है जो हम लेख्यकारी नम्बर एक से छः तक के खुद नाम से छः खरीद केवाला हांसिल है। जिसका **पहला दलील** नं0 4400 जिल्द नं0 45 पेज नं0 471 से 478 सी0डी0 नं0 11 दिनांक 20–03–2010 ई0 बिक्रेता कुमार राम नारायण प्रसाद सिंह पिता स्व0 कपिलदेव कुमार सिंह निवासी बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियॉ जमाबन्दी नम्बर 2513 पर दर्ज है। तथा **दूसरा दलील** नं0 11855 जिल्द नं0 119 पेज नं0 274 से 278 सी0डी0 नं0 24 दिनांक 03–08–2010 ई0 बिक्रेता कुमार रघुनाथ सिन्हा पिता स्व0 कपिलदेव कुमार सिंह निवासी बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियॉ जमाबन्दी नम्बर 1512 पर दर्ज है। **तीसरा दलील** नं0 11499 जिल्द नं0 115 पेज नं0 553 से 559 सी0डी0 नं0 23 दिनांक 28–07–2010 बिक्रेता कुमार रघुनाथ सिन्हा पिता स्व0 कपिलदेव कुमार सिंह निवासी बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियॉ, जमाबन्दी नम्बर 1512 पर दर्ज है। **चौथा दलील** नं0 11621 जिल्द नं0 117 पेज नं0 84 से 88 सी0डी0 नं0 24 दिनांक 30–07–2010 ई0 बिक्रेता कुमार रघुनाथ सिन्हा पिता स्व0 कपिलदेव कुमार सिंह निवासी बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियॉ, जमाबन्दी नम्बर 1512 पर दर्ज है। **पॉचवा दलील** नं0 11938 जिल्द नं0 120 पेज नं0 158 से 162 दिनांक 04–08–2010 ई0 बिक्रेता कुमार रघुनाथ सिन्हा पिता स्व0 कपिलदेव कुमार सिंह निवासी बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियॉ जमाबन्दी नम्बर 1512 पर दर्ज है। **छठा दलील** नं0 4529 जिल्द नं0 47 पेज नं0 88 से 95 सी0डी0 नं0 12 दिनांक 23–03–2010 ई0 बिक्रेता कुमार राम नारायण प्रसाद सिंह पिता स्व0 कपिलदेव कुमार सिंह निवासी बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियॉ जमाबन्दी नम्बर 2513 पर दर्ज है। हम लेख्यकारीगण खास खरीदगी केवाला के द्वारा प्राप्त अपने–अपने हिस्से की जमीन पर दखलकार चले आते है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है । यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–







राजेन्द्र कुमार
27/04/2018

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर नगर **निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप **मकान, डयुपलेक्स, बहु मंजिला इमारत, फ्लेट, दुकान, ऑफिस स्पेस, शोरूम, रेस्टुरेन्ट, रेसिडेन्सियल होटल एवं मॉल** इत्यादि बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना 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 पर terracc का व्यवहार उक्त इमारत के डेवेलपर एवं जमीन मालिक दोनों मिलकर अपने मिले हिस्से के मुताबिक ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 44 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 56 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 44 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–II में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकृत किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

27/01/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।











10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार सम्बंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

Bamal Kumar 27/01/2018

कार्यालय जिला पंजीयक पूर्णियाँ

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 44 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 56 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक 44 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और /अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, बचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. 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।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री / lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे तब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements/दुकान/ऑफिस स्पेस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements /दुकान/ऑफिस स्पेस के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

11. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 56 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे।

Vinay Kumar 27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक का जमीन बर्बाद न हो इसका भी ख्याल रखा जायेगा।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे । ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पूर्णियाँ नगर निगम विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

(i) कि मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करोरपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायो या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

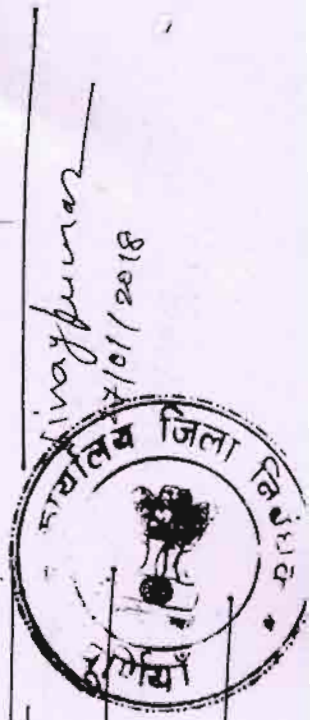
(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्धेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिससे को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में अनुपातिक आधार के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जॉच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 56 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।



21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"PANORAMA CITY"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"PANORAMA CITY"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक, की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **पूर्णियाँ नगर निगम** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से एक वर्ष की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र पर गवाह, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. **पूर्णियाँ नगर निगम** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पूर्णियाँ नगर निगम** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

Vinay Kumar 27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

27/01/2018

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पूर्णियाँ नगर निगम** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह है कि डेवलेपर यदि उपरोक्त प्रोजेक्ट पर काम करने के लिए लोन लेते है तो बिल्डर मोरगेज के तौर पर अपनी प्रोपर्टी को रखेगें इसमें जमीन मालिक का जमीन पर किसी तरह से मोरगेज नहीं होगा। साथ ही यदि छत्तीस महीना एवं ग्रेस मिरियड छः माह के बाद भी किसी कारणवश जमीन्दार को पोजिशन नहीं दे पाते है तो प्रत्येक माह अंकेन रूपया 3,00,000/– तीन लाख रूपया मात्र जमीन मालिक को डेवेलपर भुगतान करेंगे। फिर भी यदि दो वर्ष के पश्चात अर्थात पॉच वर्ष छः महीना तक पोजिशन नहीं दे पायेंगे तो अनुबन्ध रद्द समझा जायेगा।

यह की लेख्य प्लौट से सबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची–I

वह आवासीय जमीन जो मौजा **अब्दुल्ला नगर** परगना हवेली थाना सदर सब रजिस्ट्री जिला पूर्णियॉ के थाना नं0 100/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला लालबाड़ी, नगर निगम वार्ड नं0 44 है।

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	रकवा ए0 . डी0 . वर्गकड़ी
550	1106 ग्यारह सौ छः पार्ट	00 . 42 . 500
पॉच सौ पचास	1110 ग्यरह सौ दस	00 . 56 . 000
	1111 ग्यारह सौ ग्यारह	00 . 21 . 500
पॉच सौ पचास	1112 ग्यारह सौ बारह	00 . 19 . 200
	1113 ग्यारह सौ तेरह	00 . 13 . 000
	1114 ग्यारह सौ चौदह	00 . 32 . 000
		01 . 84 . 200

एक एकड़ चौरासी डिसमिल दो सौ वर्गकड़ी जमीन ।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी :–

उत्तर :– एन0 एच0 31 (बायपास रोड) इत्यादि

दक्षिण :– महेन्द्र प्रसाद सिंह इत्यादि

पूरब :– अजय कुमार सिंह इत्यादि

पश्चिम :– विनय कुमार एवं बिमल कुमार विश्वास इत्यादि

उपरोक्त खाता, खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है डेवलेपर फ्युचर में किसी भी तरह का जमीन खरीदारी या साझेदारी करते है अगल–बगल में उपरोक्त खाता, खेसरा से जो रास्ता बनेगा उसका ही उपयोग करेंगे। इससे जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी और न ही किसी प्रकार का दावी–दावा करेंगे।। साथ ही डेवलेपर अगल बगल आगे पीछे जो भी जमीन खरीदते है डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्यूनतम दर, जिसका वर्तमान बाजार कुल मूल्य मो0 1,13,30,000/– (एक करोड़ तेरह लाख तीस हजार) रूपये है।

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण।

ढ़ांचा :– आर0 सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– ब्रीफ वर्क सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

दरवाजे :– हाईउड लकड़ी का चौखट 32 मि0मी0 फैक्ट्री से निर्मित फल्स डोर पैनल सहित ।

खिड़कियाँ :– लकड़ी अथवा एल्युमिनियम फ्रेम में शीशा लगाकर ।

फर्श :– मोजाईक टाइल्स ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट कलर ग्लेन टाईल्स ।

बिजली व्यवस्था :– मानक सामग्री के साथ concealed पी0 वी0 सी0 conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट (Only for hirise building) :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। डेवेलपर गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

यह कि यह कारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :–

1. गोपाल सरकार
पिता - स्व० रामलाल सरकार
सा० विवेकानन्द कॉलोनी
सदर - जिला पूर्णियाँ
2. 27/01/2018

कंचुवेदी
पिता - श्री जगदम्बा प्रसाद चतुर्वेदी
ग्राम - बरी, पोस्ट - पोपया, जनपद - संत - कबीर नगर (उ०प्र०)
27/01/2018



लेख्यकारी का हस्ताक्षर

1 केशव प्रसाद यादव
27/01/2018

2 रवीन्द्र कुमार यादव
27/01/2018

3 उमेश प्रसाद यादव
27/01/2018

4 राजेन्द्र कुमार
27/01/2018

5 [illegible]

6 Bimal kumar
27/01/2018

7 Vinay kumar
27/01/2018

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director
27/01/2018



यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर –

लिपिकार (केशव प्रसाद यादव)

.....

मुद्रित किया,

(.....)

नोटः जो शब्द लागू नहीं है, उस शब्द को काटा एवं अन्य शब्द जोड़ा जा सकता है।

2. अन्य जरूरी शर्ते जोड़ी जा सकती है।

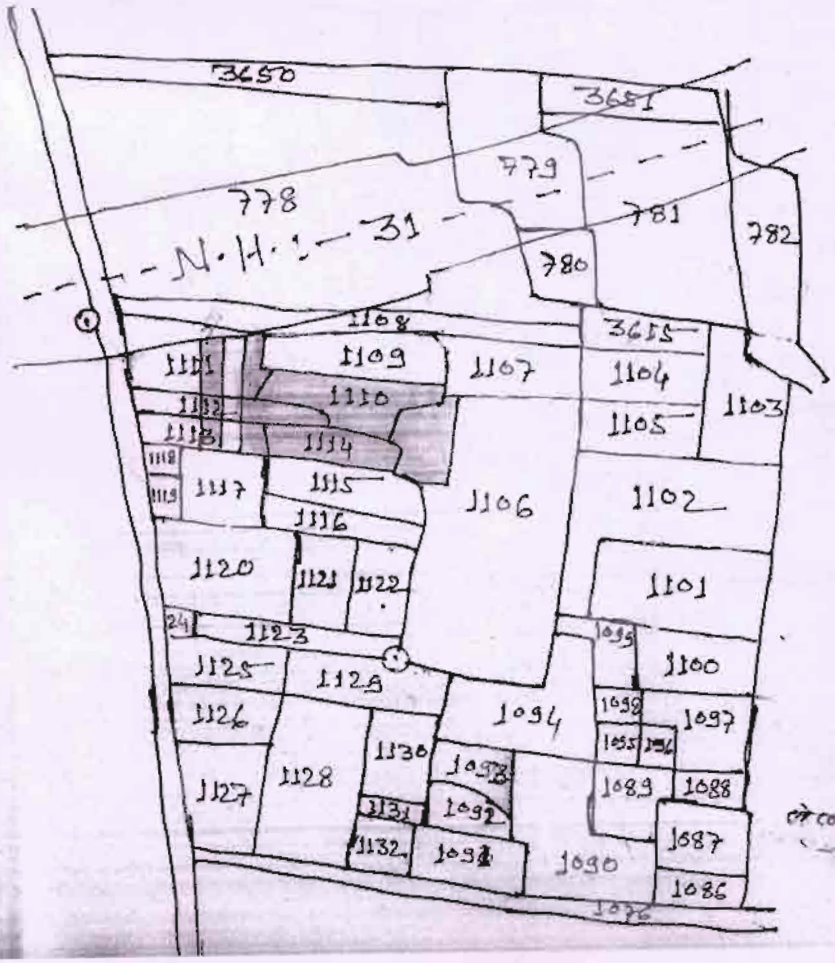
MOUZA :— Abdulla Nagar.
THANA :— Sadar.
THANA No. :— 100/1.
CHADAR NO. :— 04.
LAGGI :— 04½ Hand.
SCALE :— 16" inch = 01 Mile.
TOUZI No. :— 8/5.
PARGANA :— Haveli.
DISTRICT :— Purnea.
SURVEY :— 1954-57.

KHATA No.	KHESRA NO.	AREA A : D : KARI
550	1106 Part :—	00 : 42 : 5
"	1110 :—	00 : 56 : 0
"	1111 Part :—	00 : 21 : 5
"	1112 Part :—	00 : 19 : 2
"	1113 Part :—	00 : 13 : 0
"	1114 :—	00 : 32 : 0
Total area :—		01 : 84 : 2

NOTE :—
(i) Khesra line shown in Black ink. :—
(ii) Partition line shown in Red ink. :—
(iii) Salable land shown in Red Colour :—

खेसरा नं 1111 का चौहद्दी
उत्तर — N.H. 31 पक्की सड़क
दक्षिण खेसरा 1112
पूरब — खेसरा का मेड़
पश्चिम खेसरा का मेड़
खेसरा 1111 का चौहद्दी
उत्तर — N.H. 31 पक्की सड़क
दक्षिण खेसरा 1112
पूरब — खेसरा 1109, 1110
पश्चिम — खेसरा का मेड़

खेसरा नं 1106/1110, 1112, 1113, 1114 का चौहद्दी
उत्तर — खेसरा नं 1109, 1111
दक्षिण :— महेन्द्र एवं सिंह बगैरह
पूरब :— उमेश कुं सिंह बगैरह
पश्चिम — विजय कुं & कमल कुमार बगैरह



खेत्यकारी का हलात
के० डी० पुकाश पांडेय
रवीन्द्र कुमार यादव
उप अ० अधि० पूर्णिया
दक्षिण कुमार सिंह
[illegible]
Vinaylau[illegible]

Traced by
Atok Anand
(Amin)
25/01/2018

खेत्यकारी का हलात 25/01/2018

Amin.

NAZRI - MAP

N

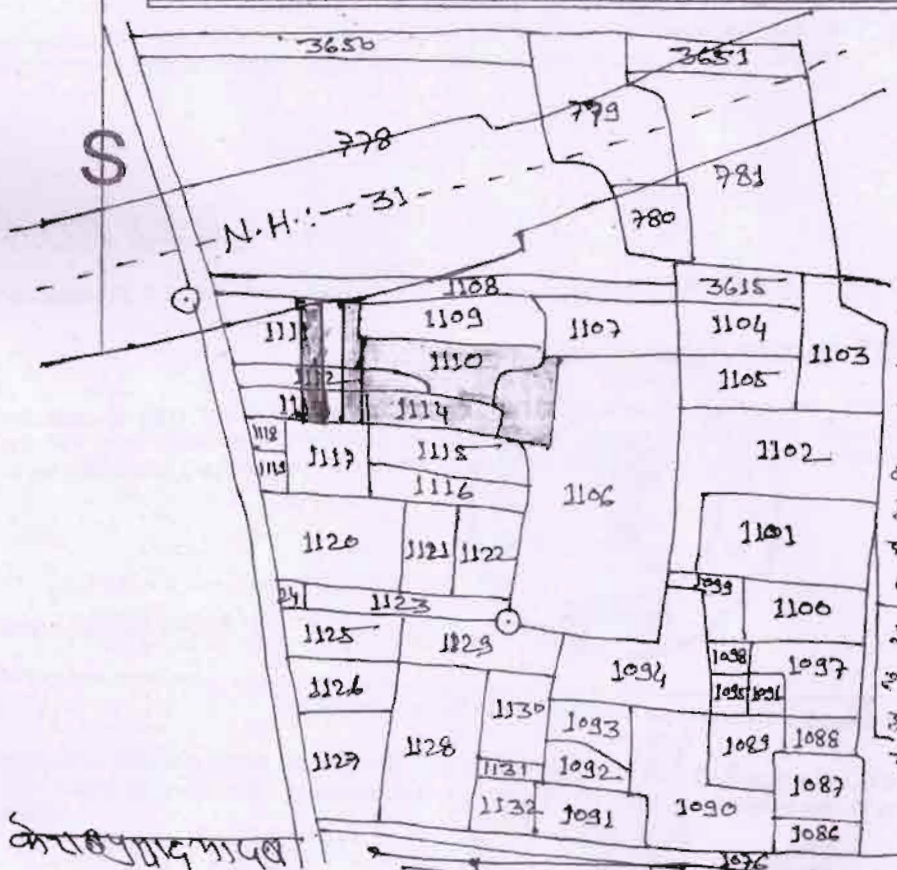
MOUZA:- Abdulla Nagar.
THANA:- Sadar.
THANA NO.:- 100/1.
CHADAR NO.:- 04.
KHATA NO.:- 550
KHESRA NO.:- 1106Part, 1111Part, 1112Part, 1113Part, 1110 & 1114
AREA:- 01 Acar 84 Dismal 2 Kari
LAGGI:- 04 $\frac{1}{2}$ Hand
TOUZI NO.:- 8/5
PARGANA:- Haweli
DISTRICT:- Purnea
SURVEY:- 1954-57

MEASUREMENT:-
NORTH:-
SOUTH:-
EAST:-
WEST:-
BOUNDARY:- [illegible]
NORTH:- N.H.31 (कोसपाल रोड) इत्यादि 1109, 1111
SOUTH:- महेन्द्र प्रसाद सिंह इत्यादि
EAST:- अजय कुमार सिंह इत्यादि
WEST:- विनय कुमार, विमल कुमार विश्वास इत्यादि

PURCHASER'S NAME:-

NOTE:- Salable land shown in red color:-

S



KHESRA No.	AREA A : D : KARI
1106 Part :-	0 : 42 : 5
1110 :-	0 : 56 : 0
1111 Part :-	0 : 21 : 5
1112 Part :-	0 : 19 : 2
1113 Part :-	0 : 13 : 0
1114 :-	0 : 32 : 0
Total area :-	1 : 84 : 2

खेसरा नं० 1111 का चौहद्दी
उत्तर - N.H.31 पक्की सड़क
दक्षिण :- खेसरा 1112
पूरब :- खेसरा का अंश
पश्चिम :- खेसरा का अंश
खेसरा नं० 1111 का चौहद्दी
उत्तर - N.H.31 पक्की सड़क
दक्षिण - खेसरा 1112
पूरब :- खेसरा 1109, 1110
पश्चिम :- खेसरा का अंश

केशव प्रसाद यादव 27/01/2018
रवीन्द्र कुमार यादव 27/01/2018
उमेश प्रसाद यादव 27/01/2018
राजेन्द्र कुमार 27/01/2018
बीरेन्द्र यादव
Bimal Kumar
Vinay Kumar

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director

Signature of Vender signature of vendee

This is certify that the interior land area is shown in this Nazri Map covered by 50 Meter radius

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.

The Document is kept pending for Commission

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 228600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 250600/-

Registration Fee

FEE PAID									
	A1	22000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Ll	0		
								TOTAL-		22000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 23000

Registering Officer
Purnea Sadar

Date: 27/01/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Saturday, 27th January 2018 by Keshav Prasad Yadav Rameshwar Prasad Yadav by profession Agriculture. Status - Executant

केशव प्रसाद यादव
27/01/2018

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:27/01/2018

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and identified by the person (Identified by 'Gopal Sarkar' age '45' Sex 'M', 'Ram Lal Poddar', resident of 'Vivekanand Colony Bhatta Bajar Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back side / pages of the instrument.

Date : 27/01/2018

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Purnea Sadar in Book No. 1 Volume No. 16 on page no. 244 to 262 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 3 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 1080 Year : 2018 S.No. : 1035 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . :

Date : 29/01/2018

Registering Officer
Purnea Sadar

Scanned by me

D. Op.

DEED NO: 1046

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.

The Document is kept pending for Commission

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 228600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 250600/-

Registration Fee

FEE PAID									
	A1	22000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Ll	0		
								TOTAL-		22000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 23000

Registering Officer
Purnea Sadar

Date: 27/01/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Saturday, 27th January 2018 by Keshav Prasad Yadav Rameshwar Prasad Yadav by profession Agriculture. Status - Executant

केशव प्रसाद यादव
27/01/2018

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:27/01/2018

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and identified by the person (Identified by 'Gopal Sarkar' age '45' Sex 'M', 'Ram Lal Poddar', resident of 'Vivekanand Colony Bhatta Bajar Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back side / pages of the instrument.

Date : 27/01/2018

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Purnea Sadar in Book No. 1 Volume No. 16 on page no. 244 to 262 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 3 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 1080 Year : 2018 S.No. : 1035 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . :

Date : 29/01/2018

Registering Officer
Purnea Sadar

Scanned by me

D. Op.

DEED NO: 1046

Serial No. 1253 Circle:-:Purnea East 1313 Book No. :- 1 Deed No. 1226

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 1253 Deed No. 1226 AB 656309

16 JAN 2018

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 01/02/2018 को Ajay Kumar Alias Munnu Babu द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रू0 82640 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 22000 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 हैं। इसे दस्तावेज सं0 1226 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 19 के पृष्ठ सं0 49 से 65 तक CD 3 में आज निबंधित एवं कुल 17 पृष्ठों में संधारित किया गया।

दिनांक 01/02/2018

जय कुमार

निबंधन पदाधिकारी

जिला निबंधक कार्यालय पूर्णियाँ

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 01-02-2018 को श्री अजय कुमार



अन्दर मो0 102641/ शब्दों में (रु0 one lack two thousand six hundred fourty one.

मूल प्रति

बिहार सरकार **(जमाकर्त्ता हेतु)**

निबंधन विभाग (गैर मानक)

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)

1. पक्षकार का नाम/पता Simanchal infratech pvt Ltd for Sanjeev Mishra

2. निबंधन कार्यालय : जिला निबंधन कार्यलय, पूर्णियाँ 3. दस्तोवज का प्रकार

2. बैंक का नाम एवं शाखा : भारतीय स्टेट बैंक, पूर्णियाँ

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

क्र0सं0	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण उपमुख्य शीर्ष 02/ स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष 103 दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगान उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030021030001 A/c- 33251040656	80640 1000 योग
(ख)	निवंधन शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्यशीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क उपशीर्ष 0001, प्राथमिक ईकाई 75, 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030031040001 A/c- 33251045101	20,000 1000 योग
(ख)	भूस्वामी शुल्क मुख्य शीर्ष 0029 भू० राजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ उपशीर्ष 0006 अन्य मदें प्राथमिक ईकाई 75, 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय । विपत्र कोड R0029008000006 A/c- 33251047903	योग
	भूगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल योग कुल राशि शब्दों में One lac two thousand six hundred fourty only.	102640

स्थान ..... तारीख 01/02/18

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

*चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

*चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तर्गत होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

S.B.I., PURNEA Br. Name-Alpana Kumari P.F.No.-7522600 01 FEB 2018 Cash/Trf./Received/Payment Signature

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ..... तारीख ..... उपर्युक्त कॉलम संख्या 05 मे दिए गए विवरण के अनुसार रु0 ..... शब्दों में ..... रुपये प्राप्त किया।

Rs- 102640

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

बैंक में संधारण हेतु निबंधन हेतु सर्विस चार्च* जमा करने का विवरण

जमाकर्त्ता का नाम/पता Simanchal infratech pvt Ltd for Sanjeev Mishra

राशि रु0 1000/ शब्दों में ..... स्कोर लेखा सं0 : 35791490866

जमा करने की तिथि

बैंक स्क्रौल सं0 बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

*(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या +2) × 25/-

17 1/316

उर्फ मुन्नु बाबू उम्र 61 वर्ष PAN- FHFPK5167M पिता स्व0 कपिलदेव प्रसाद सिंह निवासी बेलौरी थाना मुफस्सिल सदर जिला पूर्णियॉ । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये) जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0 नं0– 8969762186

एवं

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या U-45 200 BR 2016 PTC 032419 है एवं PAN- AAXCS5343L है वो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्रीनगर पूर्णियॉ थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ (बिहार) द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजीव मिश्रा** पिता श्री राधेश्याम मिश्रा निवासी ग्राम रामपुर थाना छातापुर जिला सुपौल, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक/प्रथम पक्ष इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। मो0 नं0–776690814

01/02/2018

यह कि जमीन मालिक मौजा **अब्दुल्ला नगर** परगना हवेली थाना सदर सब रजिस्ट्री जिला पूर्णियॉ के थाना नं0 100/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला लालबाड़ी, नगर निगम वार्ड नं0 44 है। चादर नम्बर 4

रकवा

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	ए0 . डी0 .वर्गकड़ी
550	1106	00 . 84 . 000
पॉच सौ पचास	ग्यारह सौ छः	चौरासी डिसमिल अर्थात चालीस कट्ठा जमीन ।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियॉ

उपरोक्त खाता, खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है एक ही रास्ता होगा इससे जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी । साथ ही डेवलेपर अगल बगल आगे पीछे जो भी जमीन खरीदते है डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार, कुल मूल्य मो0 40,32,000/– (चालीस लाख बत्तीस हजार) रूपये है, जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

01/02/2018

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी/खरीदगी संपत्ति है जो हम लेख्यकारी को बटवारा के द्वारा दखल प्राप्त है। जिसमें बटवारा के कंडिका "ज" में हिस्सा मिला है। जिसके आधार पर हम लेख्यकारी अंचल कार्यालय में दाखिल खारिज कराकर रसीद रेन्टवील प्राप्त करते चले आते है। अपने खास हिस्से की जमीन को पूर्ण स्वामित्व के साथ डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट किया । मोटेशन केश नम्बर 651/98–99 एवं जमाबन्दी नम्बर 2515 पर दर्ज है। हम लेख्यकारी खास बटवारा द्वारा प्राप्त अपने हिस्से की जमीन पर दखलकार चले आते है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है । यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर नगर निगम **पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप **मकान, डयुपलेक्स, बहु मंजिला इमारत, फ्लेट, दुकान, ऑफिस स्पेस, शोरूम, रेस्टुरेन्ट, रेसिडेन्सियल होटल एवं मॉल** इत्यादि बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना 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 पर terracc का व्यवहार उक्त इमारत के डेवेलपर एवं जमीन मालिक दोनों मिलकर अपने मिले हिस्से के मुताबिक ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 32 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 68 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 32 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–II में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकृत किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान–जिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार सम्बंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

12. यह कि प्राकृतिक विपदा के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने (प्राकृति आपदा) का कृपा काल होगा। इसके बावजूद भी डेवेलपर वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत बनाने में विलम्ब करेंगे तो प्रति महीना अंकेन रूपया 30,000/– तीस हजार रूपया मात्र जमीन मालिक को डेवेलपर भुगतान करेंगे। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति के बाद से गिनी जाएगी। यदि किसी कारणवश संरचना में रूकावट आती है तो डेवलपर जो खरीदार से राशि लिया गया है उसमें जमीन मालिक का किसी तरह की जिम्मेदारी नहीं होगी। यदि जमीन पर संरचना निर्माण में जमीन मालिक किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न करेंगे तो यह कानूनन नाजायज वो बातिल समझा समझा जायेगा।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरानामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह है कि डेवेलपर अपने हिस्से के 68 प्रतिशत भाग को किसी भी खरीदार/खरीदारों के नाम से बेचने हेतु बातचीत तय करेंगे, बैंक या किसी अन्य वाणिज्यिक सरकारी या गैर सरकारी संस्था या विभाग से अपने हिस्से के सम्बन्ध में बातचीत तय करेंगे और बहुमंजिला इमारत बनाने में कोई अन्य कार्य भी करेंगे । इसी प्रकार प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से का 32 प्रतिशत भाग को बेचने या मोरगेज करने, हस्तान्तरित करने या दानपत्र करने के लिए स्वतंत्र है इसमें डेवेलपर का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा ।

यह है कि भविष्य में डेवलपर 68 प्रतिशत एवं जमीन मालिक 32 प्रतिशत मेनटेनेन्स खर्च देना होगा । यह है कि प्रथम पक्ष लेख्यकारी अपना हिस्से का फ्लैट जो कि 32 प्रतिशत द्वितीय पक्ष को बेचने के लिए आग्रह करता है तो उसका कोस्ट अलग से प्रथम पक्ष को पेय करना होगा ।

01/02/2018

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 32 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 68 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक 32 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और /अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, बचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. 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।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री / lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉं सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे तब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements/दुकान/ऑफिस स्पेस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements /दुकान/ऑफिस स्पेस के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

11. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 68 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक का जमीन बर्बाद न हो इसका भी ख्याल रखा जायेगा।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे । ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पूर्णियाँ नगर निगम विकास प्राधिकार / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

(i) कि मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किस। करोरपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायो य अधिकारियों द्वारा नहीं है।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्धेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिससे को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में अनुपातिक आधार के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों की जॉच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 56 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"PANORAMA CITY"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"PANORAMA CITY"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक, की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **पूर्णियाँ नगर निगम** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से एक वर्ष की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र पर गवाह, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. **पूर्णियाँ नगर निगम** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पूर्णियाँ नगर निगम** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

01/02/2018

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पूर्णियाँ नगर निगम** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से सबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची–I

वह आवासीय जमीन जो मौजा **अब्दुल्ला नगर** परगना हवेली थाना सदर सब रजिस्ट्री जिला पूर्णियॉ के थाना नं0 100/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला लालबाड़ी, नगर निगम वार्ड नं0 44 है। चादर नम्बर 4

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	रकवा ए0 . डी0 .वर्गकड़ी
550	1106	00 . 84 . 000
पॉच सौ पचास	ग्यारह सौ छः	चौरासी डिसमिल अर्थात चालीस कट्ठा जमीन ।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी :–

उत्तर :– श्री श्याम गोयल खाद फैक्ट्री इत्यादि
दक्षिण :– नीज लेख्यकारी
पूरब :– नव भारत मिशन
पश्चिम :– श्री केशव यादव इत्यादि एवं श्री राकेश सिंह इत्यादि

01/02/2018

नापी :–

उत्तर आल :– 128 फीट दक्षिण आल :– 133 फीट

पूरब आल :– 284.6 फीट पश्चिम आल :– 274.6 फीट

उपरोक्त खाता, खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है डेवलेपर फ्युचर में किसी भी तरह का जमीन खरीदारी या साझेदारी करते है अगल–बगल में उपरोक्त खाता, खेसरा से जो रास्ता बनेगा उसका ही उपयोग करेंगे। इससे जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी और न ही किसी प्रकार का दावी–दावा करेंगे।। साथ ही डेवलेपर अगल बगल आगे पीछे जो भी जमीन खरीदते है डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्यूनतम दर, जिसका वर्तमान बाजार कुल मूल्य मो0 40,32,000/– (चालीस लाख बत्तीस हजार) रूपये है।

01/02/2018

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण।

ढ़ांचा :– आर0 सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– ब्रीफ वर्क सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

दरवाजे :– हाईउड लकड़ी का चौखट 32 मि0मी0 फैक्ट्री से निर्मित फल्स डोर पैनल सहित ।

खिड़कियाँ :– लकड़ी अथवा एल्युमिनियम फ्रेम में शीशा लगाकर ।

फर्श :– मोजाईक टाइल्स ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7′ की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट कलर ग्लेन टाईल्स ।

बिजली व्यवस्था :– मानक सामग्री के साथ concealed पी0 वी0 सी0 conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट (Only for hirise building) :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। डेवेलपर गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

यह कि यह कारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :–

1. उमेश प्रसाद यादव
पिता - स्व० तिलोचन यादव
अमरपुरा नगर
थाना ओ० सदर
पूर्णियाँ
01/02/2018

2. गोपाल सरकार
पिता - स्व० रामलाल सरकार
सा० - विवेकानन्द कॉलनी
थाना - बेलहाट पूर्णियाँ
01/02/2018

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

प्रजय कुमार - उर्फ मुन्नु बाबु
01/02/2018

लेख्यधारी
~~लेख्यकारी~~ का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director 01/02/2018



यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर – प्रजय कुमार उर्फ मुन्नु बाबु
लिपिकार (..... 01/02/2018

.....

मुद्रित किया,

(.....)

नोटः जो शब्द लागू नहीं है, उस शब्द को काटा एवं अन्य शब्द जोड़ा जा सकता है।

2. अन्य जरूरी शर्ते जोड़ी जा सकती है।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

NAZRI - MAP

N

MOUZA:- Abdulla Nagar.
THANA:- Sadar.
THANA NO.:- 100/1.
CHADAR NO.:- 04.
KHATA NO.:- 550.
KHESRA NO.:- 1106 Part.
AREA:- 40 Katha, or 84 Dismal.
LAGGI:- 04 $\frac{1}{2}$ Hand
TOUZI NO.:- 8/5
PARGANA:- Haweli
DISTRICT:- Purnea
SURVEY:- 1954-57

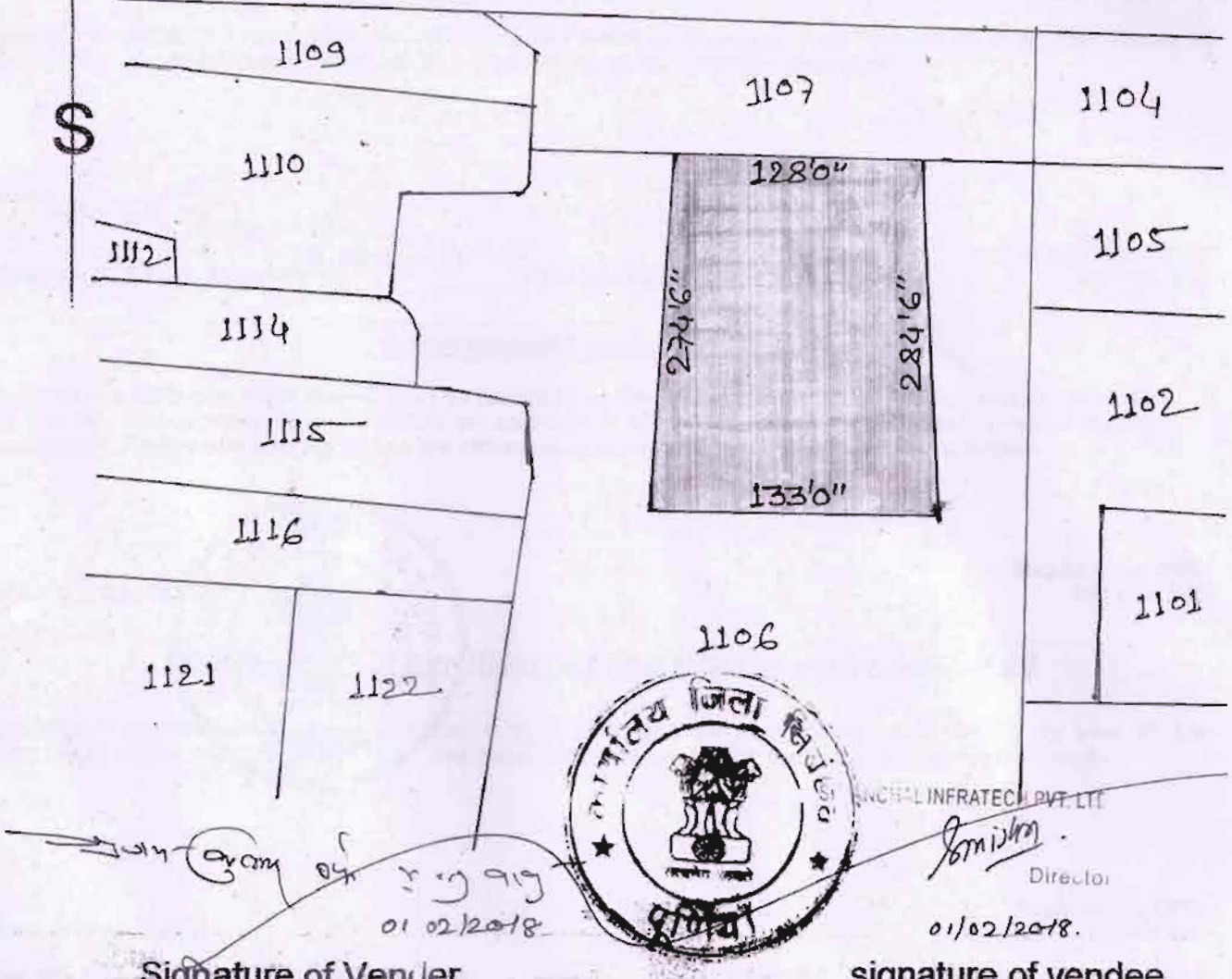
MEASUREMENT:-
NORTH:- 128'0" feet.
SOUTH:- 133'0" feet.
EAST:- 284'6" feet.
WEST:- 274'6" feet.

BOUNDARY:-
NORTH:- Sri Shyam Goyal Khad Fa
SOUTH:- Self Vender
EAST:- Nav Bharat Mission
WEST:- Sri Keshav Yadav Etc & Sr Rakesh Singh.

PURCHASER'S NAME:-

NOTE:- Salable land shown in red color:-

S



Signature of Vender

signature of vendee

This is certify that the interior land area is shown in this Nazri Map covered by 50 Meter radius

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. 82640/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 103640/-

Registration Fee

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

TOTAL- 21000

LLR + Proc Fee		Service Charg
LLR	0	
Proc.Fee	0	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Offic
Purnea Sad

Date: 01/02/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Thursday, 01st February 2018 by Ajay Kumar Ali Munnu Babu Kapildeo Prasad Singh Late by profession Agriculture. Status - Executant

01/02/2018

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:01/02/2018**

Registering Offic
Purnea Sad

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Umesh Prasad Yadav' age '45' Sex 'M', 'Tali Chandra Yadav', resident of 'Abdullangar Naya Tola Purnea Purb Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 01/02/2018

Registering Offic
Purnea Sad

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar in Book 1 Volume No. 19 on pages on 49 -65, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD 01 dated 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 01/02/2018

Registering Offic
Purnea Sad

Token No. : 1316 Year : 2018 S.No. : 1253 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 122

Scanned by me

D. Op.