

Serial No. 13626

1

Deed No. 12637



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/08/2023** by **Ritu Kumari**.
A stamp duty of Rs. **25000/-** and other fees of Rs. **21500/-** has been paid in it.

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

The document has been registered as deed no. **12637** in Book No. **1**, Volume No. **287** on pages from **235** to
251 and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **44** / Year **2023**

Date: 16/08/2023

Token No. 13763/2023

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, Patna

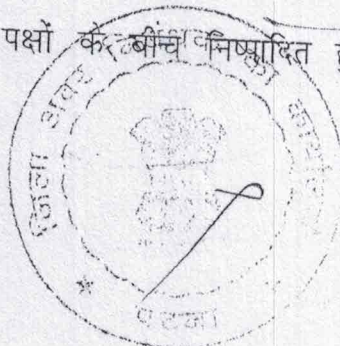
16/8/2023

Ritu Kumari
16/08/23

Srisatya Sai Humes
R. S. S. Humes
Director
16/08/23

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16.08.2023 को
निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।



(अभिषेक कुमार)
विशेष अधिकारी

Srisatya Sai Humes (T)
Abhy Sai Humes
Director
16/08/23

13763

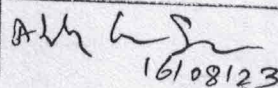
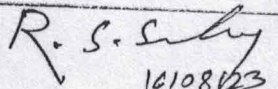
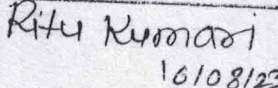
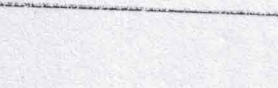
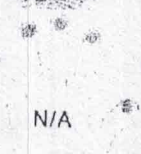
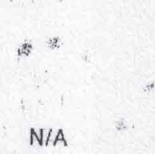
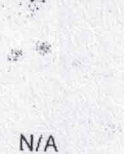
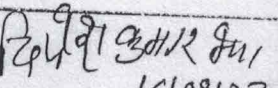
District Registry Office, Patna

Number 13763

Reg. Year 2023

Serial Number 13626

Deed Number 12637..

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Abhay Kumar Singh (Director)  16/08/23						
Claimant Sig.	Ravi Shekhar Sahay (Director)  16/08/23						
Presented By Sig.	Ritu Kumari  16/08/23						
Executant Sig.	Ritu Kumari  16/08/23						
Identified By Sig.	Dipesh Kumar Jha  16/08/23						

SCORE Ver.4.0

Powered by IL&ES Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop133

Ritu Kumari
16/08/23

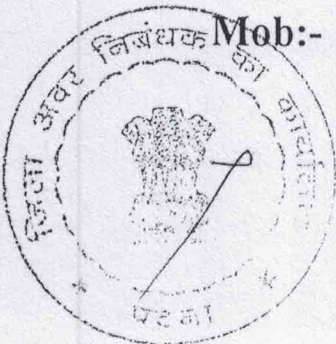
श्रीमती ऋतु कुमारी आधार नं. 5582 2853 3508

PAN- CCXPK1943H, Mob:- 8750574555 पति का नाम श्री संदीप कुमार सिंह, निवासी- 7/9, सवित्री अपार्टमेंट, फ्लैट नं. 404, तिसरा फ्लोर, किशनगढ़, बसंत कुँज, दक्षिण दिल्ली-110070, नागरिकता- भारतीय। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्नो वगैरह सम्मिलित है। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्री सत्य साँई होम्स प्रा0 लि0, निबंधित कार्यालय साकेत भवन के सामने, जय प्रकाश नगर, नाला पर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन कोड- 800023 जो कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन संख्या- **U45200BR2008PTCO14149**, PAN- AAMCS6701R, GST No. 10AAMCS6701R2ZZ है द्वारा निदेशक (1) Sri Abhay Kumar Singh S/O Sri Ragho Prasad Singh, R/O Flat No. A-304, Nirmala Residency, Sahadeo Path, Patel Nagar, Distt- Patna, Bihar, Pin- 800024 and (2) Sri Ravi Shekhar Sahay Son of Late Gauri Shankar Sahay, resident of Flat No. 401, Sai Prakash Enclave, Sahdeo Path, Near Vidya Sadan, Patel Nagar, L.B.S. Nagar, Patna, Bihar, Pin- 800023 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

Mob:- 9334101229



Ritesh Kumar
12/08/23

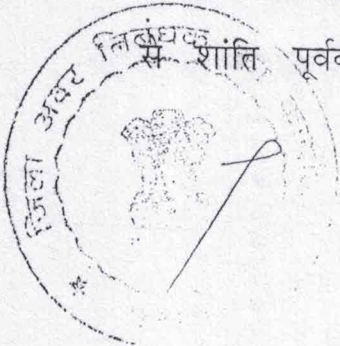
Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Sahay
Director
16/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Abhay Kumar Singh
Director
16/08/23

यह कि जमीन मालिक मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01 (एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ उन्हत्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में एराजी- 10 धुर है, जो 1.5625 डिसमील के समतुल्य है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी/भाग वर्तमान-178, पृष्ठ संख्या- 24 पर भुगतान किया जाता है और जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रुपये हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति एराजी- 10 धुर जमीन जमीन मालिक श्रीमती ऋतु कुमारी की स्वयं अर्जित संपत्ति है जिसे उन्होंने दिनांक 03.01.2022 को श्री प्रवीण कुमार पिता का नाम श्री सुरेश प्रसाद सिंह, निवासी- रामजीचक दीघा दीघा, जिला- पटना से क्रय किये है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 1, पृष्ठ संख्या- 335 से 347 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 24/2022 द्वारा हुआ है तब से ऋतु कुमारी अपने क्रय की हुई संपत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल



Ritu Kumar
16/08/23

Srisanya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Saini
16/08/23
Director

Srisanya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Saini
16/08/23
Director

खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चली आ रही है। जिसका जमाबंदी/भाग वर्तमान- 178 पृष्ठ संख्या-24, है। इस तरह जमीन मालिक लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक के सहमति से भू-स्वामी के द्वारा यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर एक बहुमंजिला ईमारत का निर्माण पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार द्वारा पारित नक्शा के मुताबिक किया जायेगा। इस सम्बन्ध में भू-स्वामी 'प्रथम पक्ष' के सदस्यों ने विकासक/द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन वो विश्वास दिलाये हैं कि निम्नांकित सूची-1 की भूमि सभी तरह के दोष जैसे स्वत्व विकास, ऋणभार, भू-अर्जन एवं सरकारी रो से पूर्णतः मुक्त है तथा भूमि पर किसी प्रकार का सरकार का अधिग्रहण हेतु कोई नोटिस नहीं है तथा भू-स्वामी का जमीन सम्पूर्ण भाग पर मार्केटबुल टाइटिल प्राप्त है तथा उक्त जमीन पर बहुमंजिला ईमारत बनाने के वास्ते विकास एकरारनामा करने का हक वो अधिकार प्राप्त है।

इस विकास एकरारनामा को लिखने का कारण यह कि भू-स्वामी प्रथम उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कराना चाहते हैं तथा वर्तमान समय में अपने से निर्माण करना संभव नहीं है, इसलिए प्रथम पक्ष ने भूमि को विकास करने हेतु घोषणा वो एलान किये तथा कई व्यक्तियों से भूमि को विकास करने हेतु चर्चा भी चलाये, अन्तोगत्वा उक्त विकासक/द्वितीय पक्ष के साथ निम्नांकित शर्तों पर भूमि को विकास कराने को राजी वो सहमत हुए। इस विकास एकरारनामा की शर्त निम्नलिखित है।



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Rity Kumar
16/08/23

R. S. Kumar
Director
16/08/23

16/08/23
Director

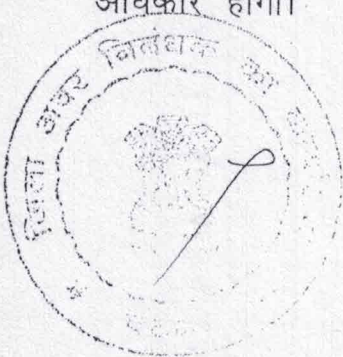
(1) यह कि भू-स्वामी प्रथम पक्ष, इस विकास एकरारनामा के द्वारा विकासक/द्वितीय पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि बिना किसी रूकावट के आवासीय बहुमंजिला इमारत की संरचना हेतु अधिकार प्रदान करते हैं।

(2) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चों से करेंगे।

(4) यह कि उभय पक्षों द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

(5) यह कि उभय पक्ष भू-स्वामी एवं विकासक का 50 प्रतिशत एवं 50 प्रतिशत जमीन एवं समस्त निर्माण जैसे फ्लैट, पार्किंग स्पेस आदि के मालिक वो अधिकारी होंगे, लेकिन जमीन हमेशा अविभाज्य रहेगा एवं द्वितीय पक्ष को अपने अंश को उपयोग, अपने सदस्यों अथवा किसी अन्य व्यक्ति को आवंटित करने, बय व्याना लिखने तथा बंधक रखने एवं बिक्री तथा किसी भी प्रकार का हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।



Ritu Kumar
18/08/23

Srisaty Sai Homes (P) Ltd.

R. S. S. S.
Director
16/08/23

Srisaty Sai Homes (P) Ltd.

Director
16/08/23

(6) यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा भू-स्वामी से हस्ताक्षर कराकर पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से पास करवा लेंगे।

(7) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी। और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित इस विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी।

(8) यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 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 पृथक् 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 लेने का अधिकार शेयर डिविजन के बाद होगा तथा विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। विकासक द्वारा लिये गये ऋण का जबावदेही विकासक की होगी।

(9) यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से का प्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अविभाजित भू-भाग को किसी भी अन्य व्यक्तियों के साथ बिक्री करने के लिए स्वतंत्र है।

(10) यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी करार तय हो चुका है कि भवन के अंतिम शिखर (Terrace) का उपयोग, भू-स्वामी एवं विकासक तथा उनके आवंटियों/प्लैट स्वामियों, बिना किसी रूकावट के करेंगे।



Ritu Kumar
16/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. S. S.
16/08/23 Director

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
A. S. S. S.
16/08/23 Director

(11) यह कि एकरारनामा निष्पादन के बाद भू-स्वामी विकासक, उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओं, कारिगरों, अभियान्ताओं एवं मजदूरों आदि को विकास कार्य करने हेतु अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें विकासक बिना रूकावट के विकास कार्य पूरा कर सकेंगे।

(12) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादन के बाद निम्नलिखित अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का कब्जा सुपूर्द कर देंगे तथा विकासक बिना किसी हस्तक्षेप व रूकावट के विकास कार्य पूरा करेंगे। जिससे कि विकास कार्य में किसी भी प्रकार का बाधा अथवा अवरोध न हो।

(13) विकासक उक्त जमीन का उन्नयन "श्री सत्य साँई होम्स प्रा0 लि0," के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत का नाम "कुसुम सुरेश इन्कलेव" होगा।

(14) यह कि आवासीय बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति के बाद उभय पक्ष अपने-अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से कर लेंगे।

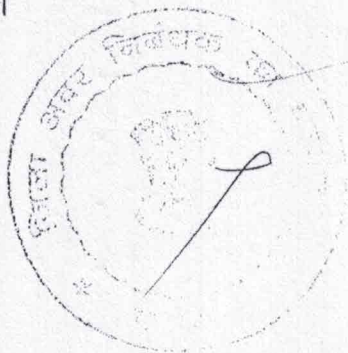
(15) यह कि विकासक/द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण समाग्रियों का उपयोग करेंगे।

(16) यह कि भवन निर्माण काल में भू-स्वामी अपने अंश का समय-समय पर निरीक्षण कर सकेंगे तथा अगर भू-स्वामी कोई सुझाव देना चाहते हो तो उन्हें सिर्फ विकासक को सुझाव देना होगा, उनके कर्मचारी की नही बल्कि विकासक द्वारा एक प्रस्तावित व्यक्ति नियुक्त होंगे

Ritu Kumari
16/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. S.
Director
16/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
A. S. S.
Director
16/08/23



(17) यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद अनुसूची-1 की जमीन पर भवन निर्माण का कार्य स्वतंत्र रूप से करने का अधिकार है। इसमें भू-स्वामी किसी प्रकार से भवन निर्माण में बाधा नहीं पहुँचायेंगे।

(18) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादनोपरांत, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को निम्नांकित विकास कार्य सम्पन्न करने के लिए अधिकृत एवं नियुक्त कर अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं।

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव

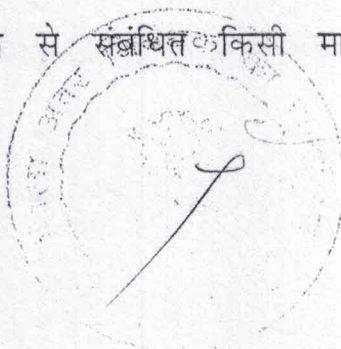
Ritu Kumar
16/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. S. Director
16/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

A. S. S. Director
16/08/23



करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. ईमारत/कम्प्लैक्स, फ्लैट आदि खरीदार को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए द्वितीय पक्ष/विकासक को भवन के अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. द्वितीय पक्ष/विकासक को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्सा को सीधे या समितियों को संस्था के हाथ बेचें आवंटित करें, वैय व्याना का निष्पादन करें तथा खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र का निष्पादन करें।

(19) यह कि भू-स्वामी निम्नलिखित घोषणा करतें हैं:-

(A) भू-स्वामी को अनुसूची-1 की जमीन को विकास करने अथवा कराने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है तथा जमीन से, संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस प्राप्त नहीं है।

(B) अनुसूची-1 की जमीन से सम्बंधित कोई दावा, मांग, निषेध, आज्ञा या सरकारी या स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(C) अनुसूची-1 की जमीन पर कोई दायित्व या ऋणभार नहीं है अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो विकासक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे

(D) विकास की विषय वस्तु पर भू-स्वामी प्रथम पक्ष को छोड़कर अन्य किसी को कोई स्वामित्व व अधिकार नहीं है और यह संपत्ति हर प्रकार से ऋणभार, स्वत्व विकार या नुकश हकियत से پاک एवं साफ है।



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Rity Kumar
16/08/23

Director
16/08/23

Director
16/08/23

(20) यह कि इस शर्तों के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी, टंकी, जेनेरेटर, खुली जगह, सामूहिक वाहन पार्किंग, स्थान तथा सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भू-स्वामी का भी हक वो अधिकार होगा।

(21) यह कि विकास कार्य में विकासक सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanatory fittings जिसमें उपर छत पर पानी टंकी, नल, पम्प गृह सेवा आदि सामिल है तथा पटना नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

(22) यह कि बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष विकासक के द्वारा फ्लैट ऑनर्स एसोसियशन का गठन किया जायेगा तथा ईमारत के प्रत्येक आवंटि/मालिक उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस ऑनर्स एसोसियशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उप विधि का निर्माण किया जायेगा जिसे सभी सदस्यों को मान्य होगा। ईमारत के रख रखाव के लिए निकाय समय-समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगे जो प्रत्येक सदस्य को समय अवधि के अन्दर भुगतान करना होगा, भुगतान नहीं करने पर निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कार्रवाई करने का एकाधिकार होगा।

(23) यह कि बहुमंजिला भवन के जितने भी कॉमन सुविधाएं होंगे उस पर सभी फ्लैट मालिकों, सभी सदस्यों का समान रूप से अधिकार होगा, किन्हीं को उक्त भवन के कॉमन एरिया पर किसी भी हालत में एकाधिकार नहीं होगा।

(24) यह कि उक्त दोनों पक्षों के बीच अगर कोई मतभेद या विवाद हो जाता है तो वैसी हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा

Rity Kumar
16/08/23
Director
Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
16/08/23
Director
Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
16/08/23
Director



A

India Arbitration & Conciliation Act के प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा।

यह कि विकास एकरारनामा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित भू-भाग पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण विकासक के द्वारा किया जाना तय है। जिसमें विकासक को 50 प्रतिशत एवं भू-स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा।

1. यह कि भू-स्वामी के हिस्से में सम्पूर्ण प्रथम तल एवं द्वितीय तल होगा।
2. विकासक के हिस्से में सम्पूर्ण तृतीय तल एवं चतुर्थ तल होगा।
3. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी तय हुआ है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर G+4 संरचना वाली ईमारत का निर्माण होगा।
4. यह कि भू-स्वामी एवं विकासक के बीच यह भी तय हुआ है कि खाता नं. 1869, सर्वे प्लॉट नं. 808 का हिस्सेदार श्री प्रवीण कुमार, श्री नवीन कुमार सिंह, श्री राजीव कुमार, ऋतु कुमारी, श्री मनोज कुमार सिंह एवं श्रीमती आशा देवी के हिस्से का मिलाकर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करना है। किसी भी स्थिति में अगल-बगल के किसी अन्य प्लॉट को मिलाकर उक्त ईमारत का निर्माण विकासक नहीं करेंगे यदि विकासक द्वारा उपर्युक्त हिस्सेदारों के जमीन को छोड़कर अगल-बगल के किसी अन्य जमीन को मिलाकर ईमारत का निर्माण करते हैं तो यह विकास एकरारनामा रद्द माना जायेगा।

Ritu Kumari
18/08/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. S. Director
16/08/23
Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Director
16/08/23



यह कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन में पहले से बाउन्ड्री किया हुआ है जो ईमारत के निर्माण कार्य के दौरान वैसा ही रहेगा। विकासक केवल उसके उपर निर्माण कर सकते है।

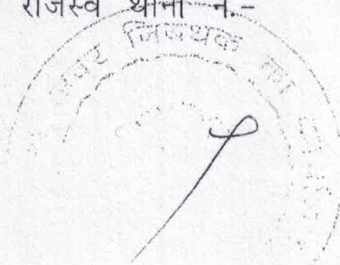
यह कि वर्तमान जमीन के सतह से ईमारत का पिलिन्थ की उँचाई 5 फीट होगी और उक्त इमारत भूकम्प रोधी होगा तथा ईमारत के मेन डोर सलाईडर वाला होगा।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01 (एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ उन्हत्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में एराजी- 10 धुर है, जो 1.5625 डिसमील के समतुल्य है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी/भाग वर्तमान-178, पृष्ठ संख्या- 24 पर भुगतान किया जाता है जिसका राजस्व विवरण एवं चौहद्दी निम्नवत है:-

:-भूमि का राजस्व विवरणी:-

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. जिला- | पटना |
| 2. राजस्व अंचल- | पटना सदर |
| 3. हल्का- | पटलीपुत्रा |
| 4. राजस्व ग्राम- | दीघा |
| 5. राजस्व थाना नं.- | 01 |



अप्रकार के राक से मुक्त पाया

नोच लिपि
16/08/23

Rites Kumar
16/08/23

Srisatya Sai H...
R. S. S. S.
Director
16/08/23

Srisatya Sai H...
A. S. S. S.
Director
16/08/23

A

चौहद्दी

- उत्तर - श्रीमती रेखा देवी
 दक्षिण - श्री मनोज कुमार सिंह
 पूरब - श्री राजीव कुमार
 पश्चिम - श्री प्रवीन कुमार

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं-001, जोन-4 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रूपया है।

यह कि यह विकास एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक अपनी-अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर अपने-अपने लाभ-हानि को पूर्ण रूपेण सोच समझकर, बिना किसी दबाव, धमकी वो बहकावे के बल्कि अपने स्वेच्छानुसार आज दिनांक 16.08.2023 को निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख, दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. दि. 16/08/23
 2. दि. 16/08/23
 3. दि. 16/08/23

Ritu Kumari
 16/08/23

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

जीता जलपट्टी जीता सितामट्टी

2. दि. 16/08/23
 3. दि. 16/08/23

S/o Sri Yogendra Pd. Son

at Ranturima Nagar
 Patna

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

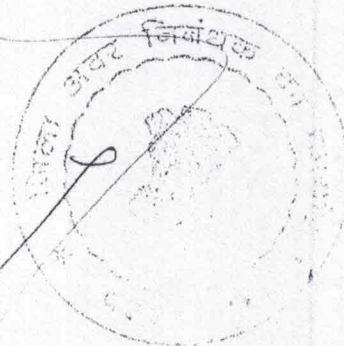
R. S. S. Director
 Srisatya Sai
 16/08/23
 Director
 विकासक का हस्ताक्षर



SPECIFICATION

1. FOUNDATION:- R.C.C Pilling Foundation As Per the structure design
2. STRUCTURAL:- R.C.C Framed Structure. Earthquake Resistant
3. CIVIL WORK:- No Bricks work in CM 1:6
4. FLOORING:- Marble flooring or vertifide tiles.
5. PLASTER:- 1/2" Plaster in CM 1:6 on RCC surface, ceiling (1:4)
6. DOORS:- 32 MM waterproof flush door or Wooden Doors Shakhua and Sagwan
7. Main Door:- Wooden Doors Shakhua and Sagwan, Decorative ply, Looking glass
8. WINDOW:- Almunium window with Grill
9. TOILET:- White glazed tiles upto 7 ft height with wash basin, standard fitting pan fitting bassin shower, W.C (I.W.C.) in common toilets and E.W.C. in master Bedroom, concealed G.I. or CPVC Pipe with hot and col water arrangement in shower.
10. KITCHEN:- Working Platform of granite top with stainless steel sink Glazed tiles dado up to 2 ft. height above working top.
11. ELECTRICAL:- Concealed P.V.C. conduit with copper wiring and standard Electric assessor's adequate light, pore points (without fan, tube & bulb).
12. PLUMBING:- All internal G.I. or CPVC Pipes Shall be concealed.
13. FINISH:- All internal walls and ceiling in plaster and P.O.P and front External surface by sandtex matt/super snowcern.
14. WASH BASIN:- Wash basin with plumbing connection to be provided in the dining spaces as well as in the toilets.
15. CEMENT:- Any branded recognize cement. (Concrto/J.P Buland/Prism)
16. टेलीफोन प्वाईट :- सभी फ्लैटो में एक प्वाईट
17. सिवरेज :- सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
18. जेनेरेटर :- जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैट मालिको को समान रूप से करना होगा।
19. समरसेवुल पम्प :- बहुमंजिला इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
20. आउटर वाल :- स्टैन्डर्ड एज पर डिजाईनर
21. लिफ्ट :- जॉनसन अथवा canoe कम्पनी का
22. NOTE:- The above Specification are subject to minor may the promoters/ Architects and builder in the over interest of the project.

Ritu Kumari
16/08/23



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Director
16/08/23

Director
16/08/23

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, 1399, 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. 25000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 46500/-

Registration Fee										
FEE PAID	A1	20000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		0
	TOTAL-									21000
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										21500

LLR + Proc Fee		Service Charge	
LLR	0	500	
Proc.Fee	0		
Total	0		

Date: 16/08/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 16th August 2023 by Ritu Kumari W/O Sandeep Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

Ritu Kumari
16/08/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 16/08/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dipesh Kumar Jha' age '37' Sex 'M', 'Shambhu Jha', resident of '25 Vill-Balaha Manorath Bajopattinarha Bajpatti Sitamarhi-843314'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 16/08/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 287 on pages on 235, -251, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-44 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 16/08/2023

Registering Officer
Patna

Token No. : 13763 Year : 2023 S.No. : 13626 SCORE Ver.4.1

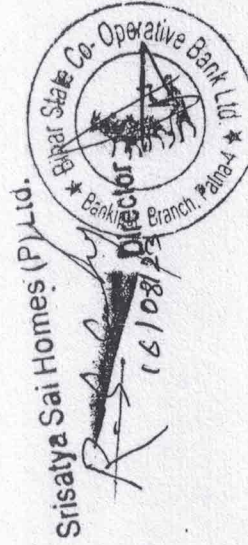
Deed No. : d No. : 12637



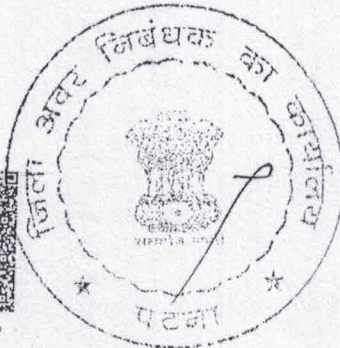
INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No. : IN-BR-2300615870
 Certificate Issue Date : 05-Aug-2023 02:22 PM
 GRN No. : BHR20230800005440E, BHR20230800044239E
 Unique Doc Reference : EST-BR-2800-2300009106
 Party Name : SRISATYA SAI HOMES PRIVATE LIMITED
 Purchased by : SRISATYA SAI HOMES PRIVATE LIMITED
 Purpose : NA Article no (NA)
 Stamp Duty Paid (Rs.) : 25000 (Twenty Five Thousand Only)
 Reg. Fee (Rs.) : 21000 (Twenty One Thousand Only)
 LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
 Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
 Discore SC (Rs.) : 500 (Five Hundred Only)
 Total Amount (Rs.) : 46500 (Forty Six Thousand Five Hundred Only)



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
 Director
 16/08/23



IN 2300618363

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at <https://enibandhan.bihar.gov.in> or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 19103

क्रम संख्या 17691 दिनांक 1/12/23 डीड नंबर 17691

क्रेता का नाम एवं पता

Govt of Bihar

District Registry Office Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 01/12/2023 by **Rajeev Kumar** A Stamp Duty of Rs. **77800/-** and other Fees of Rs. **21500/-** has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. **17691** in Book No. **1**, Volume No. **402** on pages from **110** to **126** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **62** / Year **2023**

Date: 01/12/2023

Token No: 19294/2023

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

उन्नयन समोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 01.12/2023 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।



Srisatya Sai Homes (P) Ltd
Abhishek
1/12/23
Director

1/12/23

श्री राजीव कुमार आधार नं. 3430 2325 5176, PAN-BSAPK2339B, Mob:- 9591996373 सभी के पिता का नाम स्व. सुरेश प्रसाद सिंह सभी निवासी- रामजीचक, दीघा घाट, जिला- पटना, राज्य बिहार, नागरिकता- भारतीय। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्नों वगैरह सम्मिलित है। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्री सत्य साँई होम्स प्रा० लि०, निबंधित कार्यालय साकेत भवन के सामने, जय प्रकाश नगर, नाला पर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन कोड- 800023 जो कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन संख्या- U45200BR2008PTCO14149, PAN- AAMCS6701R, GST No. 10AAMCS6701R2ZZ है द्वारा निदेशक (1) Sri Abhay Kumar Singh S/O Sri Ragho Prasad Singh, R/O Flat No. A-304, Nirmala Residency, Sahadeo Path, Patel Nagar, Distt- Patna, Bihar, Pin- 800024 and (2) Sri Ravi Shekhar Sahay Son of Late Gauri Shankar Sahay, resident of Flat No. 401, Sai Prakash Enclave, Sahdeo Path, Near Vidya Sadan, Patel Nagar, L.B.S. Nagar, Patna, Bihar, Pin- 800023 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक 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।

Mob:- 9334101229

यह कि जमीन मालिक मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01



Srisaiya Sai Homes (P) Ltd.
Abhy Kumar Singh
Director
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

(एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ उन्हत्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में एराजी- 4.828 डिसमील है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी/भाग वर्तमान-183, पृष्ठ संख्या- 80 पर भुगतान किया जाता है और जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 38,63,000/- (अड़तीस लाख तिरसठ हजार) रुपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित कुल सम्पत्ति सुरेश प्रसाद सिंह की खानदानी संपत्ति है जिस पर सुरेश प्रसाद सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आये तथा सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आये जिसका जमाबंदी संख्या- 18992 भाग वर्तमान 104 पृष्ठ संख्या- 3023 है। तथा अपने जीवन काल में ही अपने तीन पुत्रों श्री प्रवीण कुमार व श्री नवीन कुमार सिंह वे श्री राजीव कुमार के साथ एक आपसी बंटवारा के माध्यम से दिनांक 22.07.2021 को बंट गये तथा अपने- अपने हिस्से की संपत्ति पर दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं जिसके अनुसार कुल एराजी- 16.83 डिसमील जमीन में से एराजी- 4.828 डिसमील जमीन, जमीन मालिक श्री राजीव कुमार के हिस्से में मिली तथा अपने हिस्से में मिली संपत्ति पर श्री राजीव कुमार स्वामी

खेसरा पंजी में दर्ज नहीं है।



यह प्रकार का पत्र मं. नुक्त प्राप्ति

1/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. S. S.
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Abhyasa S.
01/12/23 Director

Rajeev Kumar
01/12/23

के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं, जिसका जमाबंदी/भाग वर्तमान-183, पृष्ठ संख्या- 80 है। इस तरह जमीन मालिक लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक के सहमति से भू-स्वामी के द्वारा यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर एक बहुमंजिला ईमारत का निर्माण पटना नगर निगम/संक्षम प्राधिकार द्वारा पारित नक्शा के मुताबिक किया जायेगा। इस सम्बन्ध में भू-स्वामी प्रथम पक्ष के सदस्यों ने विकासक/द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन वो विश्वास दिलाये हैं कि निम्नांकित सूची-1 की भूमि सभी तरह के दोष जैसे स्वत्व विकास, ऋणभार, भू-अर्जन एवं सरकारी रो से पूर्णतः मुक्त है तथा भूमि पर किसी प्रकार का सरकार का अधिग्रहण हेतु कोई नोटिस नहीं है तथा भू-स्वामी का जमीन सम्पूर्ण भाग पर मार्केटेबुल टाइटिल प्राप्त है तथा उक्त जमीन पर बहुमंजिला ईमारत बनाने के वास्ते विकास एकरारनामा करने का हक वो अधिकार प्राप्त है।

इस विकास एकरारनामा को लिखने का कारण यह कि भू-स्वामी प्रथम उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कराना चाहते हैं तथा वर्तमान समय में अपने से निर्माण करना संभव नहीं है, इसलिए प्रथम पक्ष ने भूमि को विकास करने हेतु घोषणा वो एलान किये तथा कई व्यक्तियों से भूमि को विकास करने हेतु चर्चा भी चलाये, अन्तोगत्वा उक्त विकासक/द्वितीय पक्ष के साथ निम्नांकित शर्तों पर भूमि को विकास कराने को राजी वो सहमत हुए। इस विकास एकरारनामा की शर्त निम्नलिखित है।



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

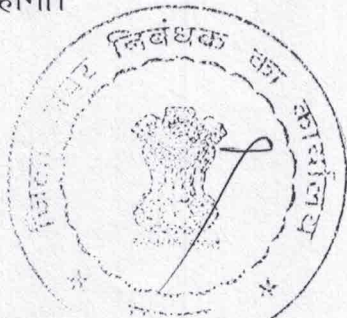
R-5-527
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Abhy k S
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

- (1) यह कि भू-स्वामी प्रथम पक्ष, इस विकास एकरारनामा के द्वारा विकासक/द्वितीय पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि बिना किसी रूकावट के आवासीय बहुमंजिला इमारत की संरचना हेतु अधिकार प्रदान करते हैं।
- (2) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
- (3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चों से करेंगे।
- (4) यह कि उभय पक्षों द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा, परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।
- (5) यह कि उभय पक्ष भू-स्वामी एवं विकासक का 50 प्रतिशत एवं 50 प्रतिशत जमीन एवं समस्त निर्माण जैसे फ्लैट, पार्किंग स्पेस आदि के मालिक वो अधिकारी होंगे, लेकिन जमीन हमेशा अविभाज्य रहेगा एवं द्वितीय पक्ष को अपने अंश को उपयोग, अपने सदस्यों अथवा किसी अन्य व्यक्ति को आवंटित करने, बय व्याना लिखने तथा बंधक रखने एवं बिक्री तथा किसी भी प्रकार का हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Saini
Director
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Ashu Singh
Director
01/12/23

Rajesh Kumar
01/12/23

(6) यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा भू-स्वामी से हस्ताक्षर कराकर पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से पास करवा लेंगे।

(7) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी। और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित इस विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी।

(8) यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 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 पृथक् 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 लेने का अधिकार शेयर डिविजन के बाद होगा तथा विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

(9) यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अविभाजित भू-भाग को किसी भी अन्य व्यक्तियों के साथ बिक्री करने के लिए स्वतंत्र है।

(10) यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी करार तय हो चुका है कि भवन के अंतिम शिखर (Terrace) का उपयोग, भू-स्वामी एवं

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Sanyal
Director
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Ashyker Singh
Director
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

विकासक तथा उनके आवंटियों/फ्लैट स्वामियों, बिना किसी रूकावट के करेंगे।

(11) यह कि एकरारनामा निष्पादन के बाद भू-स्वामी विकासक, उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओं, कारिगरों, अभियान्ताओं एवं मजदूरों आदि को विकास कार्य करने हेतु अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें विकासक बिना रूकावट के विकास कार्य पूरा कर सकेंगे।

(12) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादन के बाद निम्नलिखित अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का कब्जा सुपूर्द कर देंगे तथा विकासक बिना किसी हस्तक्षेप व रूकावट के विकास कार्य पूरा करेंगे। जिससे कि विकास कार्य में किसी भी प्रकार का बाधा अथवा अवरोध न हो।

(13) विकासक उक्त जमीन का उन्नयन "श्री सत्य साई होम्स प्रा0 लि0," के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत का नाम "कुसुम सुरेश इन्कलेव" होगा।

(14) यह कि आवासीय बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति के बाद उभय पक्ष अपने-अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से कर लेंगे।

(15) यह कि विकासक/द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण समाग्रियों का उपयोग करेंगे।

(16) यह कि भवन निर्माण काल में भू-स्वामी अपने अंश का समय-समय पर निरीक्षण कर सकेंगे तथा अगर भू-स्वामी कोई सुझाव देना चाहते हो तो उन्हें सिर्फ विकासक को सुझाव देना होगा, उनके



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Sathy
Director
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Ashy K. S.
Director
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

कर्मचारी की नहीं बल्कि विकासक द्वारा एक प्रस्तावित व्यक्ति नियुक्त होंगे।

(17) यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद अनुसूची-1 की जमीन पर भवन निर्माण का कार्य स्वतंत्र रूप से करने का अधिकार है। इसमें भू-स्वामी किसी प्रकार से भवन निर्माण में बाधा नहीं पहुँचायेंगे।

(18) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादनों उपरान्त, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को निम्नांकित विकास कार्य सम्पन्न करने के लिए अधिकृत एवं नियुक्त कर अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं।

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता 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



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. Sahay
Director
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Abhyankar S.
Director
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

(D) विकास की विषय वस्तु पर भू-स्वामी प्रथम पक्ष को छोड़कर अन्य किसी को कोई स्वामित्व व अधिकार नहीं है और यह संपत्ति

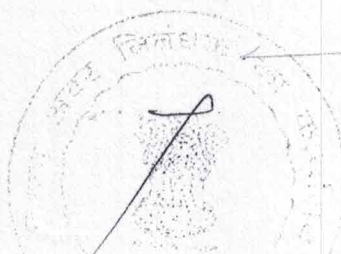
Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Director

01/12/23

01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23



हर प्रकार से ऋणभार, स्वत्व विकार या नुकश हकियत से पाक एवं साफ है।

(20) यह कि इस शर्तों के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी, टंकी, जेनेरेटर, खुली जगह, सामूहिक वाहन पार्किंग, स्थान तथा सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भू-स्वामी का भी हक वो अधिकार होगा।

(21) यह कि विकास कार्य में विकासक सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanatory fittings जिसमें उपर छत पर पानी टंकी, नल, पम्प गृह सेवा आदि सामिल है तथा पटना नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

(22) यह कि बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष विकासक के द्वारा फ्लैट ऑनर्स एसोसियशन का गठन किया जायेगा तथा ईमारत के प्रत्येक आवंटि/मालिक उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस ऑनर्स एसोसियशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उप विधि का निर्माण किया जायेगा जिसे सभी सदस्यों को मान्य होगा। ईमारत के रख रखाव के लिए निकाय समय-समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगे जो प्रत्येक सदस्य को समय अवधि के अन्दर भुगतान करना होगा, भुगतान नहीं करने पर निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कार्रवाई करने का एकाधिकार होगा।

(23) यह कि बहुमंजिला भवन के जितने भी कॉमन सुविधाएं होंगे उस पर सभी फ्लैट मालिकों, सभी सदस्यों का समान रूप से अधिकार होगा, किन्हीं को उक्त भवन के कॉमन एरिया पर किसी भी हालत में एकाधिकार नहीं होगा।



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. S. S. S.
Director
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Ashu K. S.
Director
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

(24) यह कि उक्त दोनों पक्षों के बीच अगर कोई मतभेद या विवाद हो जाता है तो वैसी हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा India Arbitration & Conciliation Act के प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा।

यह कि विकास एकरारनामा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित भू-भाग पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण विकासक के द्वारा किया जाना तय है। जिसमें विकासक को 50 प्रतिशत एवं भू-स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा।

1. यह कि भू-स्वामी के हिस्से में सम्पूर्ण प्रथम तल एवं द्वितीय तल होगा।
2. विकासक के हिस्से में सम्पूर्ण तृतीय तल एवं चतुर्थ तल होगा।
3. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी तय हुआ है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर G+4 संरचना वाली ईमारत का निर्माण होगा।
4. यह कि भू-स्वामी एवं विकासक के बीच यह भी तय हुआ है कि खाता नं. 1869, सर्वे प्लॉट नं. 808 का हिस्सेदार श्री प्रवीण कुमार, श्री नवीन कुमार सिंह, श्री राजीव कुमार, ऋतु कुमारी, श्री मनोज कुमार सिंह एवं श्रीमती आशा देवी के हिस्से का मिलाकर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करना है। किसी भी स्थिति में अगल-बगल के किसी अन्य प्लॉट को मिलाकर उक्त ईमारत का निर्माण विकासक नहीं करेंगे यदि विकासक द्वारा उपर्युक्त हिस्सेदारों के जमीन को छोड़कर अगल-बगल के किसी अन्य जमीन को मिलाकर

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. S. S.
Director
01/12/23

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
A. S. S. S.
Director
01/12/23

Rajeev Kumar
01/12/23

ईमारत का निर्माण करते हैं तो यह विकास एकरारनामा रद्द माना जायेगा।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन में पहले से बाउन्ड्री किया हुआ है जो ईमारत के निर्माण कार्य के दौरान वैसा ही रहेगा। विकासक केवल उसके उपर निर्माण कर सकते हैं।

यह कि वर्तमान जमीन के सतह से ईमारत का पिलिन्थ की ऊँचाई 5 फीट होगी और उक्त इमारत भूकम्प रोधी होगा तथा ईमारत के मेन डोर सलाईडर वाला होगा।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01 (एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ उन्हत्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में एराजी- 4.828 डिसमील है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी/भाग वर्तमान-183, पृष्ठ संख्या- 80 पर भुगतान किया जाता है जिसका राजस्व विवरण एवं चौहद्दी निम्नवत है:-

: -भूमि का राजस्व विवरणी:-

1. जिला- पटना
2. राजस्व अंचल- पटना सदर
3. हल्का- पटलीपुत्रा
4. राजस्व ग्राम- दीघा
5. राजस्व थाना नं- 01



Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R-5-5
01/12/23
Director

01/12/23
Director

Rajiv Kumar
01/12/23

चौहद्दी

उत्तर - श्रीमती रेखा देवी
 दक्षिण - श्री मनोज कुमार सिंह
 पूरब - श्री नवीन कुमार सिंह
 पश्चिम - श्रीमती ऋतु कुमारी

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं-001, जोन-4 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 38,63,000/- (अड़तीस लाख तिरसठ हजार) रूपया है।

यह कि यह विकास एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक अपनी-अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर अपने-अपने लाभ-हानि को पूर्ण रूपेण सोच समझकर, बिना किसी दबाव, धमकी वो बहकावे के बल्कि अपने स्वेच्छानुसार आज दिनांक 01/12/2023 को निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Kaveen Kumar Singh 01/12/23
 S/o - Late Suresh Prasad Singh
 Ramjee Chak Diha
 Po - Bata Ghat
 Patna - 800018

2. Vivekanand Prasad
 S/o Muni Lal Prasad
 Mithapur, Patna

Rajeev Kumar
 01/12/23

जमीन मालिक का हस्ताक्षर
 Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Abhy In
 01/12/23 Director

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R-S-Singh
 01/12/23
 विकासक का हस्ताक्षर

SPECIFICATION

1. FOUNDATION:- R.C.C Pilling Foundation As Per the structure design
2. STRUCTURAL:- R.C.C Framed Structure. Earthquake Resistant
3. CIVIL WORK:- No Bricks work in CM 1:6
4. FLOORING:- Marble flooring or vertifide tiles.
5. PLASTER:- 1/2" Plaster in CM 1:6 on RCC surface, ceiling (1:4)
6. DOORS:- 32 MM waterproof flush door or Wooden Doors Shakhua and Sagwan
7. Main Door:- Wooden Doors Shakhua and Sagwan, Decorative ply, Looking glass
8. WINDOW:- Almunium window with Grill
9. TOILET:- White glazed tiles upto 7 ft height with wash basin, standard fitting pan fitting bassin shower, W.C (I.W.C.) in common toilets and E.W.C. in master Bedroom, concealed G.I. or CPVC Pipe with hot and col water arrangement in shower.
10. KITCHEN:- Working Platform of granite top with stainless steel sink Glazed tiles dado up to 2 ft. height above working top.
11. ELECTRICAL:- Concealed P.V.C. conduit with copper wiring and standard Electric assessor's adequate light, pore points (without fan, tube & bulb).
12. PLUMBING:- All internal G.I. or CPVC Pipes Shall be concealed.
13. FINISH:- All internal walls and ceiling in plaster and P.O.P and front External surface by sandtex matt/super snowcern.
14. WASH BASIN:- Wash basin with plumbing connection to be provided in the dining spaces as well as in the toilets.
15. CEMENT:- Any branded recognize cement. (Concrto/J.P Buland/Prism)
16. टेलीफोन प्वाइट :- सभी फ्लैटों में एक प्वाइट
17. सिवरेज :- सिवरेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
18. जेनेरेटर :- जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैट मालिकों को समान रूप से करना होगा।
19. समरसेवुल पम्प :- बहुमंजिला इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
20. आउटर वाल :- स्टैन्डर्ड एज पर डिजाइनर
21. लिफ्ट :- जॉनसन अथवा canoe कम्पनी का
22. NOTE:- The above Specification are subject to minor may the promoters/ Architects and builder in the over interest of the project.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
R. S. S.
 01/12/23
 Director

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.
Ashy K. S.
 01/12/23
 Director

Rajeev Kumar
 01/12/23

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
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act

Rs. 77800/-
Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper
Amt. paid through Bank Challan

Rs. 1000/-
Rs. 98300/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 01/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 01st December 2023 by Rajeev Kumar Late Suresh Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Rajeev Kumar
11/12/2023
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 01/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Naveen Kumar Singh' age ' ' Sex 'M', 'Suresh Prasad Singh', resident of 'Near Bata Show Room Ramjee Chak Digha, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 01/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 402 on pages on 110 -126, for the year 2023 and stored in volume No. CD-62 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 01/12/2023

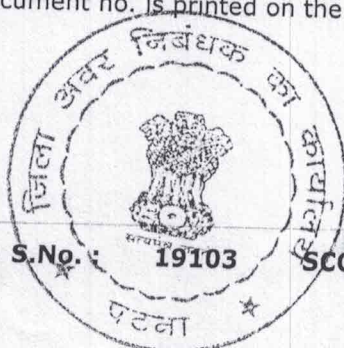
En No. : 19294

Year : 2023

S.No. : 19103

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 17691

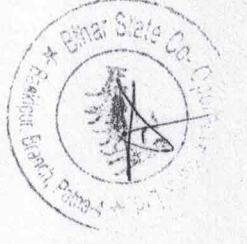


Registering Officer
Patna



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar

e-Stamp



Certificate No. : IN-BR-2301304689
Certificate Issue Date : 28-Nov-2023 01:24 PM
GRN No. : BHR20231100607006E
Unique Doc Reference : EST-BR-2800-2300017323
Party Name : SRISATYA SAI HOMES PVT LTD
Purchased by : SRISATYA SAI HOMES PVT LTD
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 76800 (Seventy Six Thousand Eight Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.) : 21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.) : 500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.) : 98300 (Ninety Eight Thousand Three Hundred Only)

1/12/23



IN 2301309242

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at <https://enibandhan.bihar.gov.in> or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/08/2023** by **Pravin Kumar**
A stamp duty of Rs. **89800/-** and other fees of Rs. **21500/-** has been paid in it.

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

The document has been registered as deed no. **13222** in Book No. **1**, Volume No. **301** on pages from **35** to **50** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **46** / Year **2023**

25/8/2023

Date: 25/08/2023

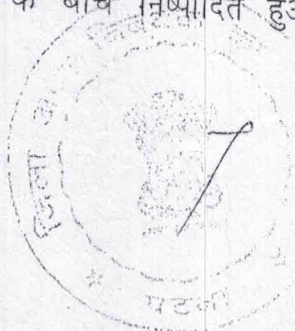
Token No: 14396/2023

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25.08.2023 को
निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

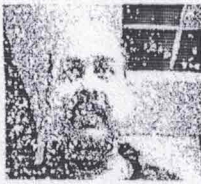
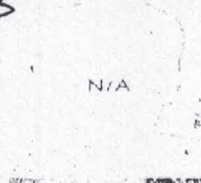
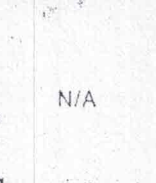
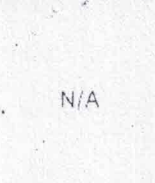
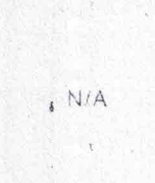
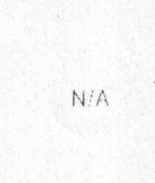
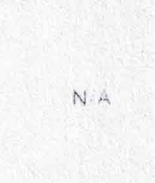


Srisatya Saini
R. S. Saini
Director
25/08/23

Srisatya Saini
Pravin Kumar
25/08/23

14396

14396/23

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Abhay Kumar Singh (Director)						
Claimant	<i>Abhy 2</i> 25/08/23 Ravi Shekhar Sahay (Director)						
Presented By	Pravin Kumar						
Executant	<i>Pravin Kumar</i> 25/08/23 Pravin Kumar						
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Dipesh Kumar Jha						



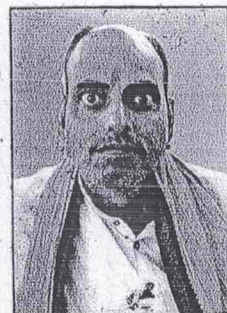
आवेदनकर्ता के नाम और फोटो का मिलान किया गया है।
 फिंगर प्रिंट्स का मिलान भी सही है।
 डाक्यूमेंट सही है। 1 प्रमाणित
 04/08/23

SCORE Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured by 2800sop133

Pravin Kumar
25/08/23



का निर्माण पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार द्वारा पारित नक्शा के मुताबिक किया जायेगा। इस सम्बन्ध में भू-स्वामी प्रथम पक्ष के सदस्यों ने विकासक/द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन वो विश्वास दिलाये हैं कि निम्नांकित सूची-1 की भूमि सभी तरह के दोष जैसे स्वत्व विकास, ऋणभार, भू-अर्जन एवं सरकारी रो से पूर्णतः मुक्त है तथा भूमि पर किसी प्रकार का सरकार का अधिग्रहण हेतु कोई नोटिस नहीं है तथा भू-स्वामी का जमीन सम्पूर्ण भाग पर मार्केटेबुल टाईटिल प्राप्त है तथा उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने के वास्ते विकास एकरारनामा करने का हक वों अधिकार प्राप्त है।

इस विकास एकरारनामा को लिखने का कारण यह कि भू-स्वामी प्रथम उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कराना चाहते हैं तथा वर्तमान समय में अपने से निर्माण करना संभव नहीं है, इसलिए प्रथम पक्ष ने भूमि को विकास करने हेतु घोषणा वो एलान किये तथा कई व्यक्तियों से भूमि को विकास करने हेतु चर्चा भी चलाये, अन्तोगत्वा उक्त विकासक/द्वितीय पक्ष के साथ निम्नांकित शर्तों पर भूमि को विकास कराने को राजी वो सहमत हुए। इस विकास एकरारनामा की शर्त निम्नलिखित है।

(1) यह कि भू-स्वामी प्रथम पक्ष, इस विकास एकरारनामा के द्वारा विकासक/द्वितीय पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि बिना किसी रूकावट के आवासीय बहुमंजिला इमारत की संरचना हेतु अधिकार प्रदान करते हैं।

(2) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चों से करेंगे।

(4) यह कि उभय पक्षों द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम. सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R-5-2
25/08/23
Director

Srisatya Sai

25/08/23
Director

का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग, क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

(5) यह कि उभय पक्ष भू-स्वामी एवं विकासक का 50 प्रतिशत एवं 50 प्रतिशत जमीन एवं समस्त निर्माण जैसे फ्लैट, पार्किंग स्पेस आदि के मालिक वो अधिकारी होंगे, लेकिन जमीन हमेशा अविभाज्य रहेगा एवं द्वितीय पक्ष को अपने अंश को उपयोग, अपने सदस्यों अथवा किसी अन्य व्यक्ति को आवंटित करने, बय व्याना लिखने तथा बंधक रखने एवं बिक्री तथा किसी भी प्रकार का हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।

(6) यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा भू-स्वामी से हस्ताक्षर कराकर पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से पास करवा लेंगे।

(7) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी। और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित इस विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी।

(8) यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 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 पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण लेने का अधिकार शेयर डिविजन के बाद होगा तथा विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। विकासक द्वारा लिये गये ऋण का जबावदेही विकासक की होगी।

(9) यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अविभाजित भू-भाग को किसी भी अन्य व्यक्तियों के साथ बिक्री करने के लिए स्वतंत्र है।

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. S. Director
25/08/23

Abhy Director
25/08/23

Rajin Kumar

- (10) यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी करार तय हो चुका है कि भवन के अंतिम शिखर (Terrace) का उपयोग, भू-स्वामी एवं विकासक तथा उनके आवंटियों/फ्लैट स्वामियों, बिना किसी रूकावट के करेंगे।
- (11) यह कि एकरारनामा निष्पादन के बाद भू-स्वामी विकासक, उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओं, कारिगरों, अभियान्ताओं एवं मजदूरों आदि को विकास कार्य करने हेतु अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें विकासक बिना रूकावट के विकास कार्य पूरा कर सकेंगे।
- (12) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादन के बाद निम्नलिखित अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का कब्जा सुपूर्द कर देंगे तथा विकासक बिना किसी हस्तक्षेप व रूकावट के विकास कार्य पूरा करेंगे। जिससे कि विकास कार्य में किसी भी प्रकार का बाधा अथवा अवरोध न हो।
- (13) विकासक उक्त जमीन का उन्नयन "श्री सत्य साई होम्स प्रा० लि०," के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत का नाम "कुसुम सुरेश इन्कलेव" होगा।
- (14) यह कि आवासीय बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति के बाद उभय पक्ष अपने-अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से कर लेंगे।
- (15) यह कि विकासक/द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण सामग्रियों का उपयोग करेंगे।
- (16) यह कि भवन निर्माण काल में भू-स्वामी अपने अंश का समय-समय पर निरीक्षण कर सकेंगे तथा अगर भू-स्वामी कोई सुझाव देना चाहते हो तो उन्हें सिर्फ विकासक को सुझाव देना होगा, उनके कर्मचारी की नहीं बल्कि विकासक द्वारा एक प्रस्तावित व्यक्ति नियुक्त होंगे।
- (17) यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद अनुसूची-1 की जमीन पर भवन निर्माण का कार्य स्वतंत्र रूप से करने का अधिकार है। इसमें भू-स्वामी किसी प्रकार से भवन निर्माण में बाधा नहीं पहुँचायेंगे।

Crisatya Sai Homes (P) Ltd.

Crisatya Sai Homes (P) Ltd.

25/08/23 Director

25/08/23 Director

Rajiv Kumar

(18) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादनों उपरान्त, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को निम्नांकित विकास कार्य सम्पन्न करने के लिए अधिकृत एवं नियुक्त कर अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं।

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता 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 सम्पत्ति 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. इमारत/कम्प्लैक्स, फ्लैट आदि खरीदार को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए द्वितीय पक्ष/विकासक को भवन के अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. द्वितीय पक्ष/विकासक को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्सा को सीधे या समितियों को संस्था के हाथ बेचें आवंटित करें, वैय व्याना का निष्पादन करें तथा खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र का निष्पादन करें।

(19) यह कि भू-स्वामी निम्नलिखित घोषणा करते हैं:-

Crisatya Sai Homes (P) Ltd.

Crisatya Sai Homes (P) Ltd.

Director
25/08/23

Director
25/08/23

Rishin Kumar

- (A) भू-स्वामी को अनुसूची-1 की जमीन को विकास करने अथवा कराने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है तथा जमीन से, संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना के लिए कोई नोटिस प्राप्त नहीं है।
- (B) अनुसूची-1 की जमीन से सम्बंधित कोई दावा, मांग, निषेध, आज्ञा या सरकारी या स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (C) अनुसूची-1 की जमीन पर कोई दायित्व या ऋणभार नहीं है अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो विकासक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे
- (D) विकास की विषय वस्तु पर भू-स्वामी प्रथम पक्ष को छोड़कर अन्य किसी को कोई स्वामित्व व अधिकार नहीं है और यह संपत्ति हर प्रकार से ऋणभार, स्वत्व विकार या नुकश हकियत से पाक एवं साफ है।
- (20) यह कि इस शर्तों के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी, टंकी, जेनेरेटर, खुली जगह, सामूहिक वाहन पार्किंग, स्थान तथा सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भू-स्वामी का भी हक वो अधिकार होगा।
- (21) यह कि विकास कार्य में विकासक सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanatory fittings जिसमें उपर छत पर पानी टंकी, नल, पम्प गृह सेवा आदि सामिल है तथा पटना नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।
- (22) यह कि बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष विकासक के द्वारा फ्लैट ऑनर्स एसोसियशन का गठन किया जायेगा तथा ईमारत के प्रत्येक आवंटि/मालिक उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस ऑनर्स एसोसियशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उप विधि का निर्माण किया जायेगा जिसे सभी सदस्यों को मान्य होगा। ईमारत के रख रखाव के लिए निकाय समय-समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगे जो प्रत्येक सदस्य को समय अवधि के अन्दर भुगतान करना होगा, भुगतान नहीं करने पर निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कार्रवाई करने का एकाधिकार होगा।
- (23) यह कि बहुमंजिला भवन के जितने भी कॉमन सुविधाएं होंगे उस पर सभी फ्लैट मालिकों, सभी सदस्यों का समान रूप से अधिकार

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Director

Director

Pravin Kumar

होगा, किन्हीं को उक्त भवन के कॉमन एरिया पर किसी भी हालत में एकाधिकार नहीं होगा।

(24) यह कि उक्त दोनों पक्षों के बीच अगर कोई मतभेद या विवाद हो जाता है तो वैसी हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा India Arbitration & Conciliation Act के प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा।

यह कि विकास एकरारनामा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित भू-भाग पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण विकासक के द्वारा किया जाना तय है। जिसमें विकासक को 50 प्रतिशत एवं भू-स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा।

1. यह कि भू-स्वामी के हिस्से में सम्पूर्ण प्रथम तल एवं द्वितीय तल होगा।
2. विकासक के हिस्से में सम्पूर्ण तृतीय तल एवं चतुर्थ तल होगा।
3. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी तय हुआ है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर G+4 संरचना वाली ईमारत का निर्माण होगा।
4. यह कि भू-स्वामी एवं विकासक के बीच यह भी तय हुआ है कि खाता नं. 1869, सर्वे प्लॉट नं. 808 का हिस्सेदार श्री प्रवीण कुमार, श्री नवीन कुमार सिंह, श्री राजीव कुमार, ऋतु कुमारी, श्री मनोज कुमार सिंह एवं श्रीमती आशा देवी के हिस्से का मिलाकर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करना है। किसी भी स्थिति में अगल-बगल के किसी अन्य प्लॉट को मिलाकर उक्त ईमारत का निर्माण विकासक नहीं करेंगे यदि विकासक द्वारा उपर्युक्त हिस्सेदारों के जमीन को छोड़कर अगल-बगल के किसी अन्य जमीन को मिलाकर ईमारत का निर्माण करते हैं तो यह विकास एकरारनामा रद्द माना जायेगा।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन में पहले से बाउन्ड्री किया हुआ है जो ईमारत के निर्माण कार्य के दौरान वैसा ही रहेगा। विकासक केवल उसके उपर निर्माण कर सकते हैं।

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

25/08/23

25/08/23

Director

Director

Director

Director

Director

यह कि वर्तमान जमीन के सतह से ईमारत का पिलिन्थ की उँचाई 5 फीट होगी और उक्त इमारत भूकम्प रोधी होगा तथा ईमारत के मेन डोर सलाईडर वाला होगा।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01 (एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ उन्हत्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में एराजी- 5.61 डिसमील है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी/भाग वर्तमान-184, पृष्ठ संख्या- 32 पर भुगतान किया जाता है जिसका राजस्व विवरण एवं चौहद्दी निम्नवत है:-

:--भूमि का राजस्व विवरणी:-

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. जिला- | पटना |
| 2. राजस्व अंचल- | पटना सदर |
| 3. हल्का- | पटलीपुत्रा |
| 4. राजस्व ग्राम- | दीघा |
| 5. राजस्व थाना नं.- | 01 |

चौहद्दी

- | | |
|----------|--------------------|
| उत्तर - | श्रीमती रेखा देवी |
| दक्षिण - | श्रीमती आशा देवी |
| पूरब - | श्रीमती ऋतु कुमारी |
| पश्चिम - | सहायक सड़क |

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं-001, जोन-4 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 44,88,000/- (चैवालीस लाख अठासी हजार) रूपया है।

यह कि यह विकास एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक अपनी-अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर अपने-अपने लाभ-हानि को पूर्ण रूपेण सोच समझकर, बिना किसी दबाव, धमकी वो बहकावे के बल्कि अपने स्वेच्छानुसार आज दिनांक 16.08.2023 को निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. DIPESH KUMAR JHA
S/o Shambhu Jha 25/08/23
R/o Village - Bahaha
Munrosaty, Bagbatti
Sridamaryi Bighar

25/08/23
जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. Vinodamand Patel 25/08/23
Selumpin Ora
Kodamaryam
Rahay

विकासक का हस्ताक्षर.
Srisatya Sai Homes

25/08/23
Director

SPECIFICATION

- Prisatya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. S. h
25/08/23

crisalva Sal. 10. 10. 10. 10. 10.

25/08/23

Pranish Kumar
25/08/23

Admissible under Rule 3 of 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. 89800/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 111300/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee	Service Charge
LLR 0	
Proc.Fee 0	500
Total 0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500/-

Date: 25/08/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 25th August 2023 by Pravin Kumar Late Suresh Pd Singh by profession Others. Status - Executant

Pravin Kumar
25/08/23
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 25/08/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dipesh Kumar Jha' age '36' Sex 'M', 'Shambhu Jha', resident of '25, Balaha Manorath, Bajoapatti Narha, Dist.- Sitamarhi-843314.'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/08/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 301 on pages on 35 -50, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-46 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 25/08/2023

Token No. : 14396

Year : 2023

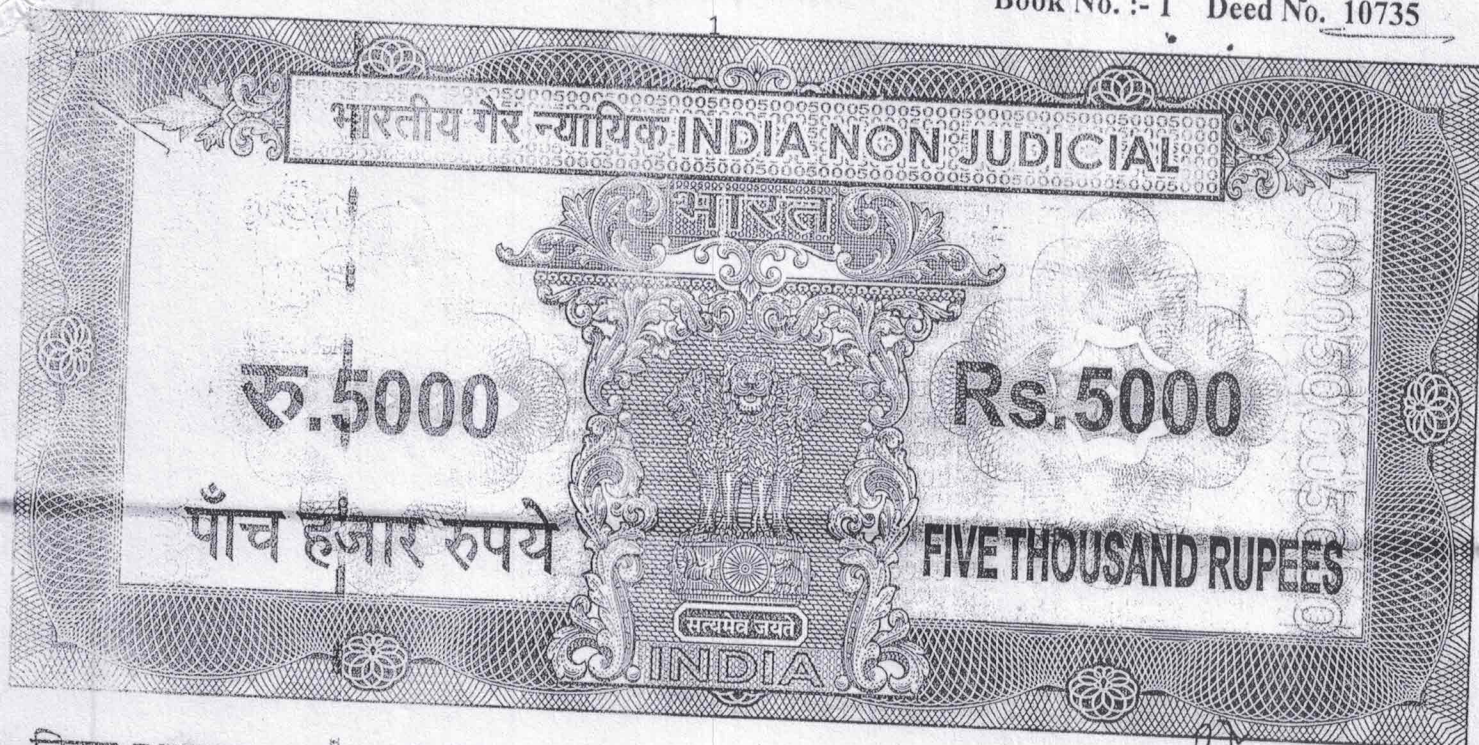
S.No.:

14396

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 13222





बिहार BIHAR

Serial No. 11525

1159

6-7

5000

22/07/23

B 549640

District Registrar, Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 06/07/2023 by Manoj Kumar Singh. A Stamp Duty of Rs. 327500/- and other Fees of Rs. 22000/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Execlutts and their Identifier, w have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 10735 in Book No. 1, Volume No. 244 on pages from 547 to 547 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 38 / Year 2023

6/7/2023

Token No: 11638/2023

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

जहाँ जहाँ जाँच किया एवं
06/07/2023
वस्तुस्थिति में अतिरिक्त योजित
विवरणों के अनुरूप सही किया।

जाँच लिखित
(अभिषेक कुमार)
लि० व० लि०

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 06.07.2023 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

Anastya Sai Homes (P) Ltd.

Anastya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. Singh
06/07/23R. S. Singh
06/07/23

Manoj Kumar Singh
06/07/23
आशा देवी
06/07/23

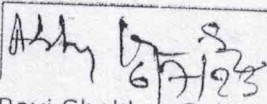
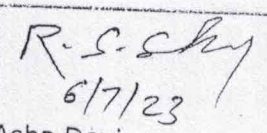
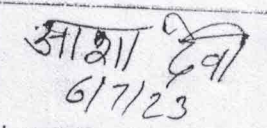
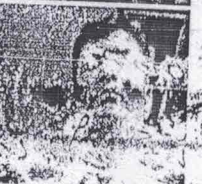
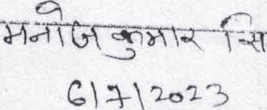
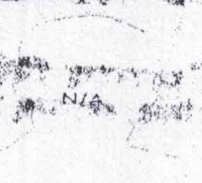
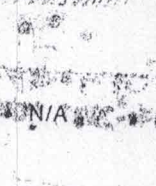
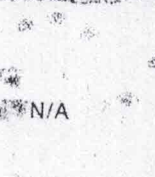
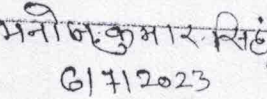
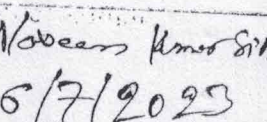
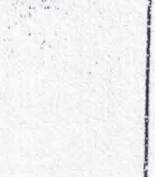
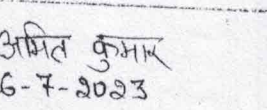
District Registry Office, Patna

Number 11633

Reg. Year 2023

Serial Number 11525

Deed Number 10735

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Abhay Kumar Singh (Director)						
Sig.	 6/7/23						
Claimant	Ravi Shekhar Sahay						
Sig.	 6/7/23						
Executant	Asha Devi						
Sig.	 6/7/23						
Presented By	Manoj Kumar Singh						
Sig.	 6/7/2023						
Executant	Manoj Kumar Singh						
Sig.	 6/7/2023		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant	Naveen Kumar Singh						
Sig.	 6/7/2023						
Identified By	Amit Kumar						
Sig.	 6-7-2023						



Manoj Kumar Singh

(1) श्री मनोज कुमार सिंह आधार नं. 6278 8569 4357, PAN-APBPS0231F, Mob:-9934383371 पिता का नाम स्व. रामेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- चितौर, थाना- आन्दर, पोस्ट- जयजोर, जिला- सिवान, राज्य बिहार, नागरिकता- भारतीय।

(2) श्रीमती आशा देवी आधार नं. 9034 0145 7814, PAN-AZUPD7578F, Mob:- 7250684690 पति का नाम श्री अरूण कुमार सिंह, निवासी- स्कूल रोड, बाटागंज, रामजीचक छोटी दीघा, जिला- पटना, राज्य बिहार, पिन कोड- 800018, नागरिकता- भारतीय एवं

(3) श्री नवीन कुमार सिंह आधार नं. 4363 3278 0590, PAN-BEDPS0327C, Mob:- 9204782580 पिता का नाम स्व. सुरेश प्रसाद सिंह सभी निवासी- रामजीचक, दीघा घाट, जिला- पटना, राज्य बिहार, नागरिकता- भारतीय जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्नों वगैरह सम्मिलित हैं। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्रीसत्य साँई होम्स प्रा0 लि0, निबंधित कार्यालय साकेत भवन के सामने, जय प्रकाश नगर, नाला पर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन कोड- 800023 जो कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन संख्या- **U45200BR2008PTCO14149**, PAN-**AAMCS6701R**, GST No. **10AAMCS6701R2ZZ** है द्वारा निदेशक

(1) Sri Abhay Kumar Singh S/O Sri Ragho Prasad Singh, R/O Flat No. A-304, Nirmala Residency, Sahadeo Path, Patel Nagar, Distt- Patna, Bihar, Pin- 800024 and (2) Sri Ravi Shekhar Sahay Son of Late Gauri Shankar Sahay, resident of Flat No. 401, Sai Prakash Enclave, Sahdeo Path, Near Vidya Sadan, Patel Nagar, L.B.S. Nagar, Patna, Bihar, Pin- 800023 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

Director

Naveen Kumar Singh

06/07/23

06/07/23

06/07/23

मनोज कुमार सिंह

06/07/23

06/07/23

06/07/23

इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

Mob:- 9334101229

यह कि जमीन मालिक मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01 (एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ अठ्त्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में 20.453 डिसमील है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 10505/1, पृष्ठ संख्या- 7480, भाग वर्तमान- 148 पर मनोज कुमार सिंह के नाम से तथा जमाबंदी संख्या- 18693 भाग वर्तमान- 101, पृष्ठ संख्या- 3166 पर श्रीमती अशा देवी के नाम से एवं जमाबंदी/भाग वर्तमान-177, पृष्ठ संख्या- 59 पर श्री नवीन कुमार सिंह के नाम से भुगतान किया जाता है और जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 1,63,63,000/- (एक करोड़ तिरसठ लाख तिरसठ हजार) रुपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति में से एराजी- 3 कटहरी जमीन जमीन मालिक श्री मनोज कुमार सिंह की स्वयं अर्जित संपत्ति है जिसे उन्होंने अपनी पत्नी विन्दु देवी के साथ संयुक्त रूप दिनांक 09.08.007 को श्री जगदीश प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व. शम्भु नारायण

06/7/23
Director

Srisatya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. S. S.

06/7/23

Kumar Singh

06/7/23

आ.बा.।।

सिंह, निवासी- रामजीचक दीघा, थाना- दीघा, जिला- पटना से क्रय किये है जिसका जिला- निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 281, पृष्ठ संख्या- 480 से 487 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 19831/2007 तब से श्री मनोज कुमार सिंह संयुक्त रूप क्रय की हुई संपत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद संयुक्त नाम पर कटाते चले आये जिसका जमाबंदी संख्या- 10505/1, पृष्ठ संख्या- 7480, भाग वर्तमान- 148 है। बाद में विन्दु देवी अपने पीछे अपने पति श्री मनोज कुमार सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपनी पत्नी के मृत्यु के बाद श्री मनोज कुमार सिंह उक्त संपत्ति पर दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। तथा एराजी- 2 कट्टा जमीन श्रीमती आशा देवी पति का नाम श्री अरूण कुमार सिंह की स्वयं अर्जित संपत्ति है जिसे श्रीमती आशा देवी ने दिनांक 22.08.2000 का श्री जगदीश प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व. शम्भु नारायण सिंह, निवासी- रामजीचक दीघा, थाना- दीघा, जिला- पटना से क्रय किये है जिसका निबंधन मुम्बई में आर. 31 बबब, वसीका संख्या- 2845/2000 द्वारा हुआ है। तब से आशा देवी अपने क्रय की हुई संपत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर लगान भुगतान कर रसीद अपने नाम पर कटाते चली आ रही है। जिसका जमाबंदी संख्या- 18693 भाग वर्तमान- 101, पृष्ठ संख्या- 3166 है।

तत्पश्चात् भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 3 के परन्तुक-1 (बी.बी.), 19-ए तथा 48-ए के प्रावधानों के आलोक में बिहार सरकार निबंधन विभाग, पटना के सचिव-सह- निबंधन

Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

06/7/23

Kumar Singh

06/7/23

06/7/23

06/7/23

Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

06/7/23

06/07/23

महानिरीक्षक बिहार पटना के पत्र संख्या- 1969 दिनांक 22.08.2022 द्वारा निर्गत आदेशों के आलोक में बिहार राज्य से बाहर निष्पादित दस्तावेजों पर देय अन्तर राशि चालान संख्या- 474 दिनांक 08.05.2010 द्वारा जमाकर मो. 49,100/- रुपये का अतिरिक्त मुद्रांक जमा कर दिनांक 10.05.2010 को जिला अवर निबंधक पटना द्वारा प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। तदनुसार क्रय की तिथि से श्रीमती अशा देवी स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में है। एवं एराजी- 4.828 डिसमील जमीन श्री नवीन कुमार सिंह की खानदानी/मौरूषी संपत्ति है जिसपर श्री नवीन कुमार सिंह के पिता सुरेश प्रसाद सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आये तथा सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आये जिसका जमाबंदी संख्या- 18992 भाग वर्तमान 104 पृष्ठ संख्या- 3023 है। तथा अपने जीवन काल में ही अपने तीन पुत्रों श्री प्रवीण कुमार व श्री नवीन कुमार सिंह वो श्री राजीव कुमार के साथ एक आपसी बंटवारा के माध्यम से दिनांक 22.07.2021 को बंट गये तथा अपने- अपने हिस्से की संपत्ति पर दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं जिसके अनुसार कुल एराजी- 16.83 डिसमील जमीन में से एराजी- 4.828 डिसमील जमीन, जमीन मालिक श्री नवीन कुमार सिंह के हिस्से में मिली तथा अपने हिस्से में मिली संपत्ति पर श्री नवीन कुमार सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं जिसका जमाबंदी/भाग वर्तमान- 177, पृष्ठ संख्या- 59 है। इस तरह जमीन मालिकगण अपने-अपने संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

Director

Saisaya Sai Hone

06/7/23 Saisaya Sai Hone

श्री नवीन कुमार सिंह

06/7/23

आशा देवी

06/7/23

यह कि विकासक के सहमति से भू-स्वामी के द्वारा यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर एक बहुमंजिला ईमारत का निर्माण पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार द्वारा पारित नक्शा के मुताबिक किया जायेगा। इस सम्बन्ध में भू-स्वामी प्रथम पक्ष के सदस्यों ने विकासक/द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन वो विश्वास दिलाये हैं कि निम्नांकित सूची-1 की भूमि सभी तरह के दोष जैसे स्वत्व विकास, ऋणभार, भू-अर्जन एवं सरकारी रोक से पूर्णतः मुक्त है तथा भूमि पर किसी प्रकार का सरकार का अधिग्रहण हेतु कोई नोटिस नहीं है तथा भू-स्वामी का जमीन सम्पूर्ण भाग पर मार्केटेबल टाइटल प्राप्त है तथा उक्त जमीन पर बहुमंजिला ईमारत बनाने के वास्ते विकास एकरारनामा करने का हक वो अधिकार प्राप्त है।

इस विकास एकरारनामा को लिखने का कारण यह कि भू-स्वामी प्रथम उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कराना चाहते हैं तथा वर्तमान समय में अपने से निर्माण करना संभव नहीं है, इसलिए प्रथम पक्ष ने भूमि को विकास करने हेतु घोषणा वो एलान किये तथा कई व्यक्तियों से भूमि को विकास करने हेतु चर्चा भी चलाये, अन्तोगत्वा उक्त विकासक/द्वितीय पक्ष के साथ निम्नांकित शर्तों पर भूमि को विकास कराने को राजी वो सहमत हुए। इस विकास एकरारनामा की शर्त निम्नलिखित है।

(1) यह कि भू-स्वामी प्रथम पक्ष, इस विकास एकरारनामा के द्वारा विकासक/द्वितीय पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि बिना किसी रुकावट के आवासीय बहुमंजिला ईमारत की संरचना हेतु अधिकार प्रदान करते हैं।

(2) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से

06/7/23
Director

06/7/23
Secretary

06/7/23
06/7/23
06/7/23

06/7/23
06/7/23
06/7/23

06/7/23
06/7/23
06/7/23

06/7/23
06/7/23
06/7/23

06/7/23
06/7/23
06/7/23

प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चों से करेंगे।

(4) यह कि उभय पक्षों द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

(5) यह कि उभय पक्ष भू-स्वामी एवं विकासक का 50 प्रतिशत एवं 50 प्रतिशत जमीन एवं समस्त निर्माण जैसे फ्लैट, पार्किंग स्पेस आदि के मालिक वो अधिकारी होंगे, लेकिन जमीन हमेशा अविभाज्य रहेगा एवं द्वितीय पक्ष को अपने अंश को उपयोग, अपने सदस्यों अथवा किसी अन्य व्यक्ति को आवंटित करने, बय व्याना लिखने तथा बंधक रखने एवं बिक्री तथा किसी भी प्रकार का हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।

(6) यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा भू-स्वामी से हस्ताक्षर कराकर पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से पास करवा लेंगे।

(7) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी। और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित इस विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी।

(8) यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा

Director
06/7/23

Sri Satya Sai Homes

R-S. Singh
06/7/23

Sri Satya Sai Homes

06/7/23

Kumar Singh

Naveen Kumar

06/7/23

06/7/23

06/7/23

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 पृथक् 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 लेने का अधिकार शेयर डिविजन के बाद होगा तथा विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। विकासक द्वारा लिये गये ऋण का जबाबदेही विकासक की होगी।

(9) यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अविभाजित भू-भाग को किसी भी अन्य व्यक्तियों के साथ बिक्री करने के लिए स्वतंत्र है।

(10) यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी करार तय हो चुका है कि भवन के अंतिम शिखर (Terrace) का उपयोग, भू-स्वामी एवं विकासक तथा उनके आवंटियों/फ्लैट स्वामियों, बिना किसी रूकावट के करेंगे।

(11) यह कि एकरारनामा निष्पादन के बाद भू-स्वामी विकासक, उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओं, कारिगरों, अभियान्ताओं एवं मजदूरों आदि को विकास कार्य करने हेतु अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें विकासक बिना रूकावट के विकास कार्य पूरा कर सकेंगे।

(12) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादन के बाद निम्नलिखित अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का कब्जा सुपूर्द कर देंगे तथा विकासक बिना किसी हस्तक्षेप व रूकावट के विकास कार्य पूरा करेंगे। जिससे कि विकास कार्य में किसी भी प्रकार का बाधा अथवा अवरोध न हो।

Sai Homes (P)

Sai Homes (P)

Kumar Singh

06/7/23

06/7/23

- (13) विकासक उक्त जमीन का उन्नयन "श्रीसत्य साई होम्स प्रा0 लि0" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "कुसुम सुरेश इन्कलेव" होगा।
- (14) यह कि आवासीय बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति के बाद उभय पक्ष अपने-अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग स्पेस एवं अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से कर लेंगे।
- (15) यह कि विकासक/द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण समाग्रियों का उपयोग करेंगे।
- (16) यह कि भवन निर्माण काल में भू-स्वामी अपने अंश का समय-समय पर निरीक्षण कर सकेंगे तथा अगर भू-स्वामी कोई सुझाव देना चाहते हो तो उन्हें सिर्फ विकासक को सुझाव देना होगा, उनके कर्मचारी की नहीं बल्कि विकासक द्वारा एक प्रस्तावित व्यक्ति नियुक्त होंगे।
- (17) यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद अनुसूची-1 की जमीन पर भवन निर्माण का कार्य स्वतंत्र रूप से करने का अधिकार है। इसमें भू-स्वामी किसी प्रकार से भवन निर्माण में बाधा नहीं पहुँचायेंगे।
- (18) यह कि भू-स्वामी इस विकास एकरारनामा के निष्पादनों उपरान्त, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को निम्नांकित विकास कार्य सम्पन्न करने के लिए अधिकृत एवं नियुक्त कर अधिकार प्रदान करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं।
- A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

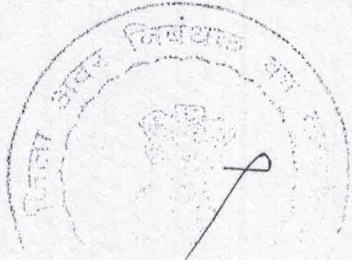
श्रीसत्य साई होम्स (P) Ltd.
6/7/23

6/7/23

Navleen Kaur Singh
6/7/23

6/7/23

- 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 सम्पत्ति 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. ईमारत/कम्पलैक्स, फ्लैट आदि खरीदार को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए द्वितीय पक्ष/विकासक को भवन के अपना हिस्सा बंधक रखना।
- F. द्वितीय पक्ष/विकासक को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्सा को सीधे या समितियों को संस्था के हाथ बेचें आवंटित करें, वैंड व्याना का निष्पादन करें तथा खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र का निष्पादन करें।
- (19) यह कि भू-स्वामी निम्नलिखित घोषणा करते हैं:-
- (A) भू-स्वामी को अनुसूची-1 की जमीन को विकास करने अथवा कराने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है तथा जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस प्राप्त नहीं है।
- (B) अनुसूची-1 की जमीन से सम्बंधित कोई दावा, मांग, निषेध, आज्ञा या सरकारी या स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।



Secretary Sai Homes (P) Ltd.
6/7/23

R.S. D. Singh
Director
6/7/23

6/7/23

6/7/23

6/7/23

मनीष
आशा

(C) अनुसूची-1 की जमीन पर कोई दायित्व या ऋणभार नहीं है अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो विकासक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे

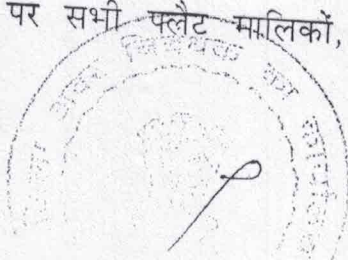
(D) विकास की विषय वस्तु पर भू-स्वामी प्रथम पक्ष को छोड़कर अन्य किसी को कोई स्वामित्व व अधिकार नहीं है और यह संपत्ति हर प्रकार से ऋणभार, स्वत्व विकार या नुकश हकियत से پاک एवं साफ है।

(20) यह कि इस शर्तों के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी, टंकी, जेनेरेटर, खुली जगह, सामूहिक वाहन पार्किंग, स्थान तथा सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भू-स्वामी का भी हक वो अधिकार होगा।

(21) यह कि विकास कार्य में विकासक सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanatory fittings जिसमें उपर छत पर पानी टंकी, नल, पम्प गृह सेवा आदि सामिल है तथा पटना नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसारी शामिल होगा।

(22) यह कि बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष विकासक के द्वारा प्लैट ऑनर्स एसोसियशन का गठन किया जायेगा तथा ईमारत के प्रत्येक आवंटि/मालिक उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस ऑनर्स एसोसियशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उप विधि का निर्माण किया जायेगा जिसे सभी सदस्यों को मान्य होगा। ईमारत के रख रखाव के लिए निकाय समय-समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगे जो प्रत्येक सदस्य को समय अवधि के अन्दर भुगतान करना होगा, भुगतान नहीं करने पर निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कार्रवाई करने का एकाधिकार होगा।

(23) यह कि बहुमंजिला भवन के जितने भी कॉमन सुविधाएं होंगे उस पर सभी प्लैट मालिकों, सभी सदस्यों का समान रूप से अधिकार



Saty Sai Homes (P) Ltd.
Director
6/7/23

Saty Sai Homes (P) Ltd.
Director
6/7/23

Kumar Singh
6/7/23

6/7/23

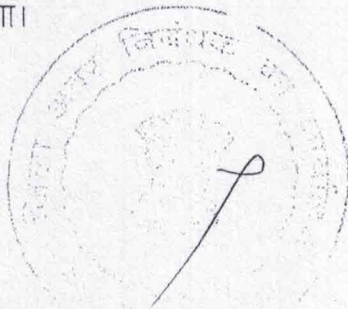
6/7/23

होगा, किन्हीं को उक्त भवन के कॉमन एरिया पर किसी भी हालत में एकाधिकार नहीं होगा।

(24) यह कि उक्त दोनों पक्षों के बीच अगर कोई मतभेद या विवाद हो जाता है तो वैसी हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा India Arbitration & Conciliation Act के प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा।

यह कि विकास एकरारनामा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित भू-भाग पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण विकासक के द्वारा किया जाना तय है। जिसमें विकासक को 50 प्रतिशत एवं भू-स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा।

1. यह कि भू-स्वामी के हिस्से में सम्पूर्ण प्रथम तल एवं द्वितीय तल होगा।
2. विकासक के हिस्से में सम्पूर्ण तृतीय तल एवं चतुर्थ तल होगा।
3. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी तय हुआ है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर G+4 संरचना वाली ईमारत का निर्माण होगा।
4. यह कि भू-स्वामी एवं विकासक के बीच यह भी तय हुआ है कि खाता नं. 1869, सर्वे प्लॉट नं. 808 का हिस्सेदार श्री प्रवीण कुमार, श्री नवीन कुमार सिंह, श्री राजीव कुमार, ऋतु कुमारी, श्री मनोज कुमार सिंह एवं श्रीमती आशा देवी के हिस्से का मिलाकर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करना है। किसी भी स्थिति में अगल-बगल के किसी अन्य प्लॉट को मिलाकर उक्त ईमारत का निर्माण विकासक नहीं करेंगे यदि विकासक द्वारा उपर्युक्त हिस्सेदारों के जमीन को छोड़कर अगल-बगल के किसी अन्य जमीन को मिलाकर ईमारत का निर्माण करते हैं तो यह विकास एकरारनामा रद्द माना जायेगा।



Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

Shri Sai Homes (P) Ltd.

06/11/23

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन में पहले से बाउन्डी किया हुआ है जो ईमारत के निर्माण कार्य के दौरान वैसे ही रहेगा। विकासक केवल उसके उपर निर्माण कर सकते हैं।

यह कि वर्तमान जमीन के सतह से ईमारत का पिलिन्थ की ऊँचाई 5 फीट होगी और उक्त इमारत भूकम्प रोधी होगा तथा ईमारत के मेन डोर सलाईडर वाला होगा।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 01 (एक), तौजी नं. 5728, खाता नं- 1869 (एक हजार आठ सौ उन्हत्तर), सर्वे प्लॉट नं- 808 (आठ सौ आठ) का अंश में एराजी- 20.453 डिसमील (बीस दशमलव चार पाँच तीन डिसमील) है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 10505/1, पृष्ठ संख्या- 17480, भाग वर्तमान- 148 पर मनोज कुमार सिंह के नाम से तथा जमाबंदी संख्या- 18693 भाग वर्तमान- 101, पृष्ठ संख्या- 3166 पर श्रीमती अशा देवी के नाम से एवं जमाबंदी/भाग वर्तमान-177, पृष्ठ संख्या- 59 पर श्री नवीन कुमार सिंह के नाम से भुगतान किया जाता है जिसका राजस्व विवरण एवं चौहद्दी निम्नवत है:-

:-भूमि का राजस्व विवरणी:-

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. जिला- | पटना |
| 2. राजस्व अंचल- | पटना सदर |
| 3. हल्का- | पटलीपुत्रा |
| 4. राजस्व ग्राम- | दीघा |
| 5. राजस्व थाना नं.- | 01 |

जमीन मालिक श्री मनोज कुमार सिंह एराजी 3 कट्ठा की चौहद्दी

- | | |
|----------|---|
| उत्तर - | राजीव कुमार एवं नवीन कुमार सिंह |
| दक्षिण - | श्री उमेश प्रताप सिंह वर्तमान मुद्रिका कुमार यादव वो राजवी कुमार |
| पूरब - | विरजा राय पिता स्व० गावर्धन राज वर्तमान श्री अखिलेश कुमार सिंह वो श्री मुकेश कुमार सिंह |
| पश्चिम - | आशा देवी |

जिसका एम.वी.आर.मूल्य 75,00,000/-

आ प्रकार के गत से मुक्त पाया

नाच लिपि
6/7/23

Shruti Sai Homes (P) L
R.S. Sahy
6/7/23

Mohan Kumar Singh
6/7/23

06/07/23

जमीन मालिक श्रीमती आशा देवी एराजी 2 कट्टा की चौहद्दी

उत्तर - प्रवीण कुमार
दक्षिण - श्री उमेश प्रताप सिंह
पूरब - मनोज कुमार सिंह
पश्चिम - सहायक रास्ता
जिसका एम.वी.आर.मूल्य 50,00,000/-

जमीन मालिक श्री नवीन कुमार सिंह एराजी 4.828 डिसमिल की चौहद्दी

उत्तर - श्रीमती रेखा देवी
दक्षिण - श्री मनोज कुमार सिंह
पूरब - श्री अखिलेश कुमार सिंह वो श्री मुकेश कुमार सिंह
पश्चिम - श्री राजीव कुमार
जिसका एम.वी.आर.मूल्य 38,63,000/-

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं-001, जोन-4 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 1,63,63,000/- (एक करोड़ तिरसठ लाख तिरसठ हजार) रूपया है।

यह कि यह विकास एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक अपनी-अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर अपने-अपने लाभ-हानि को पूर्ण रूपेण सोच समझकर, बिना किसी दबाव, धमकी वो बहकावे के बल्कि अपने स्वेच्छानुसार आज दिनांक 06.07.2023 को निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिसा कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:- अमित कुमार

1. अमित कुमार
श्री मनोज कुमार सिंह
गा०-पितौर पो०-जयपुर
सिवान, बिहार

2. Vivekanand Prasad
S/o Muni Lal Pd.
Mitthapur, B Area
Patna.

मनोज कुमार सिंह
06/07/23
Navin Kumar Singh
06/07/23

आशा देवी
06/07/23
जमीन मालिक का हस्ताक्षर
Anshu Sai Homes (P)
R-5-5
06/07/23
Director

विकासक का हस्ताक्षर
Anshu Sai Homes (P)
06/07/23

SPECIFICATION

1. FOUNDATION:- R.C.C Pilling Foundation As Per the structure design
2. STRUCTURAL:- R.C.C Framed Structure. Earthquake Resistant
3. CIVIL WORK:- No Bricks work in CM 1:6
4. FLOORING:- Marble flooring or vertifide tiles.
5. PLASTER:- 1/2" Plaster in CM 1:6 on RCC surface, ceiling (1:4)
6. DOORS:- 32 MM waterproof flush door or Wooden Doors Shakhua and Sagwan
7. Main Door:- Wooden Doors Shakhua and Sagwan, Decorative ply, Looking glass
8. WINDOW:- Aluminium window with Grill
9. TOILET:- White glazed tiles upto 7 ft height with wash basin, standard fitting pan fitting bassin shower, W.C (I.W.C.) in common toilets and E.W.C. in master Bedroom, concealed G.I. or CPVC Pipe with hot and col water arrangement in shower.
10. KITCHEN:- Working Platform of granite top with stainless steel sink Glazed tiles dado up to 2 ft. height above working top.
11. ELECTRICAL:- Concealed P.V.C. conduit with copper wiring and standard Electric assessor's adequate light, pore points (without fan, tube & bulb).
12. PLUMBING:- All internal G.I. or CPVC Pipes Shall be concealed.
13. FINISH:- All internal walls and ceiling in plaster and P.O.P and front External surface by sandtex matt/super snowcern.
14. WASH BASIN:- Wash basin with plumbing connection to be provided in the dining spaces as well as in the toilets.
15. CEMENT:- Any branded recognize cement. (Concrto/J.P Buland/Prism)
16. टेलीफोन प्वाइट :- सभी फ्लैटो में एक प्वाइट
17. सिवरेज :- सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
18. जेनेरेटर :- जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैट मालिको को समान रूप से करना होगा।
19. समरसेवुल पम्प :- बहुमंजिला इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
20. आउटर वाल :- स्टैन्डर्ड एज पर डिजाईनर
21. लिफ्ट :- जॉनसन अथवा canoe कम्पनी का
22. NOTE:- The above Specification are subject to minor may the promoters/ Architects and builder in the over interest of the project.

मनोज कुमार सिंह 6/7/23
 Manoj Kumar Singh

आशा देवी
 06/07/23

Ansarya Sai Homes (P) Ltd.

R. S. Singh
 Director
 6/7/23

Ansarya Sai Homes (P) Ltd.

Asmya Singh
 6/7/23

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. 327260/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 344500/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	1000
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	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. -												21000	

Date: 06/07/2023


Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 06th July 2023 by Manoj Kumar Singh Late Rameshwar Pd. Singh by profession Others. Status - Executant

मनीज कुमार सिंह
6.7.2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/07/2023


Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar' age '28' Sex 'M', 'Manoj Kumar Singh', resident of 'Chitaur, Dist.- Siwan.'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/07/2023


Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 244 on pages on 549 -567, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-38 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 06/07/2023


Registering Officer
Patna

Token No. : 11633 Year : 2023 S.No. : 11525 SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 10735



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No. : IN-BR-2300408448
Certificate Issue Date : 06-Jul-2023 11:12 AM
GRN No. : BHR20230700116755E
Unique Doc Reference : EST-BR-2800-2300005329
Party Name : SRISATYA SAI HOMES PRIVATE LIMITED
Purchased by : SRISATYA SAI HOMES PRIVATE LIMITED
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 322500 (Three Lakh Twenty Two Thousand Five Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.) : 21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.) : 1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.) : 344500 (Three Lakh Forty Four Thousand Five Hundred Only)



11633/23



IN 2300410243

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at <https://enibandhan.bihar.gov.in> or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

ASHW V 2
6/7/23