Serial No. 3517 Circle:-:Sampatchak Book No. :- 1 Deed No. 3274

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हज़ार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR क्रम संख्या 14682 तिथि 4.3.2023 मूल्य 5000 सीट संख्या 450 B 434886

क्रेता का नाम

पता

ला० न०-56/90.

Serial No. 3517 Deed No. 3274

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **05/03/2023** by Sanjay Kumar

A Stamp Duty of Rs. **111760**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **3274** in Book No. **1**, Volume No. **76** on pages from **10** to **18** and has been preserved in total **9** pages in C.D. No. **12** / Year **2023**

5/3/2023

Signature with Date

(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Patna

Date: 05/03/2023 Token No: 3535 /2023

SCANNED BY

ASTERISK ... PVT. LTD. DIRECTOR

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक–05.03.2023 ई० को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR52750419367366V
Certificate Issued Date	:	03-Mar-2023 03:13 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB0988195498505117V
Purchased by	:	ASTERISK HOME PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASTERISK HOME PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	ASTERISK HOME PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,06,760(One Lakh Six Thousand Seven Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,32,285 (One Lakh Thirty Two Thousand Two Hundred And Eighty Five only)

सत्यमेव जयते

ASTERISK HOME PVT. LTD.
DIRECTOR

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Do not write or type below this line

PU 0006398796

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

(I) श्री संजय कुमार (MR. SANJAY KUMAR), (Aged About-53 Years, Mobile No.-9430828098, PAN-ADSPK4411A, Aadhaar-3293 2678 1135), पिता का नाम स्वर्गीय राम उदय सिंह, माता का नाम स्वर्गीय लक्ष्मी देवी एवं दादा का नाम स्वर्गीय रामवृक्ष सिंह,

(II) श्री समीर कुमार सिंह (MR. SAMIR KUMAR SINGH), (Aged About-42 Years, Mobile No.- 7903936779, PAN-BIMPS4357K, Aadhaar -6085 8259 1417), पिता का नाम स्वर्गीय राम उदय सिंह, माता का नाम स्वर्गीय लक्ष्मी देवी एवं दादा का नाम स्वर्गीय रामवृक्ष सिंह,

दोनों निवासी महल्ला–गंगा पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पत्रालय–शास्त्री नगर, थाना–शास्त्री नगर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800023,

(III) श्रीमती पूनम कुमारी (MRS. PUNAM KUMARI), (Aged About-49 Years, Mobile No.-9430518548, PAN-AUAPK2158F, Aadhaar-8277 6311 3581), पति का नाम श्री वरूण कुमार, निवासी–ए–116, लोहिया नगर, हाउसिंग कॉलोनी, कंकड़बाग, पत्रालय एवं थाना–कंकड़बाग, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800020,

राष्ट्रीयता–भारतीय, इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :–

एस्टेरिस्क होम प्राइवेट लिमिटेड (ASTERISK HOME PRIVATE LIMITED) (PAN-AAECA0809N), जो भारतीय कम्पनीज एक्ट के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका CIN-U00515BR2001PTC009503, जिसका कार्यालय–A/338, ए0 जी0 कॉलोनी, थाना–शास्त्री नगर, पत्रालय–आशियाना नगर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800 025, द्वारा निदेशक **श्री संतोष कुमार सिन्हा** (Mobile No.-9939900670, Aadhaar No.-7476 4347 2900), पिता का नाम स्वर्गीय कौशल किशोर प्रसाद, निवास स्थान–A/338, ए0 जी0 कॉलोनी, थाना–शास्त्री नगर, पत्रालय–आशियाना नगर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800 025, पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता/द्वितीय पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारीगण इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ।

जिला अवर निबंधक पटना

ASTERISK HOME PVT. LTD. DIRECTOR 05.03.23

Punam Kumari 05/03/2023

Samir Singh 05/3/23

Sanjay Kumar 05/03/2023

–: : सन्दर्भ : :–

[illegible] यह है कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 2 कट्ठा 15 धुर समतुल्य 8.59375 डिसमिल भूमि को श्री राम उदय सिंह (भूखण्ड स्वामी /प्रथम पक्ष सं0–I एवं II के पिता) एवं श्रीमती लक्ष्मी देवी (भूखण्ड स्वामिणी /प्रथम पक्ष सं0–I एवं II की माता) ने अपने खास एवं निजी धनराशि से जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा दिनांक–01–02–2010 ई0 को दस्तावेज सं0–2078, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–33, पृष्ठ संख्या–196 से 201 तक, सीडी–5/2010 ई0, सिरियल संख्या–2473 एवं टोकन संख्या–2504/2010 ई0 के द्वारा श्री अम्बिका राय, पिता का नाम स्वर्गीय प्रताप राय, निवास स्थान–मनोहरपुर कछुआरा, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ वर्तमान थाना–गौरीचक, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये थे, खरीदारी के दिन से श्री राम उदय सिंह (भूखण्ड स्वामी /प्रथम पक्ष सं0–I एवं II के पिता) एवं श्रीमती लक्ष्मी देवी (भूखण्ड स्वामिणी /प्रथम पक्ष सं0–I एवं II की माता) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, सम्पतचक (बिहार), हलका– कनौजी कछुआरा के माध्यम से जमाबन्दी सं0–1892, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212140100109238, भाग वर्तमान–8 एवं पृष्ठ सं0–452 पर लगान अदा करते हुये, अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने दो पुत्रगण श्री संजय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0–I) एवं श्री समीर कुमार सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0–II) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता–पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से श्री संजय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0–I) एवं श्री समीर कुमार सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0–II) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 2 कट्ठा 15 धुर समतुल्य 8.59375 डिसमिल भूमि को श्रीमती पूनम कुमारी (भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0–III) ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा दिनांक–01–02–2010 ई0 को दस्तावेज सं0–2079, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–33, पृष्ठ संख्या–202 से 208 तक, सी0डी0–6/2010 ई0, सिरियल संख्या–2474 एवं टोकन संख्या–

2505/2010 ई0 के द्वारा श्री अम्बिका राय, पिता का नाम स्वर्गीय प्रताप राय, निवास स्थान–मनोहरपुर कछुआरा, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ वर्तमान थाना–गौरीचक, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये थे, खरीदारी के दिन से श्रीमती पूनम कुमारी (भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0–III) उपरोक्त [illegible] सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, सम्पतचक (बिहार), हलका–कनौजी कछुआरा के माध्यम से जमाबन्दी सं0–1893, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212140100109232, भाग वर्तमान–8 एवं पृष्ठ सं0–435 पर लगान अदा करते हुये चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा/एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि एस्टेरिस्क होम प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेगें।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद

सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद् सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देंगें।

3. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं एवं विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

5. **यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है** कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

ASTERISK HOME PVT. LTD.
DIRECTOR

6. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद सम्पतचक /पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

7. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा एवं पार्किंग का 50 प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अपने–अपने भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा एवं पार्किंग का 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

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

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

10. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर हिस्सा के समरूप फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्षे को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे।

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

12. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य दो वर्ष इसके अतिरिक्त छह माह का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा। अगर उपरोक्त निर्धारित अवधि के भीतर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से को निर्माण कर दखल-कब्जा नहीं देते हैं, उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से ₹5,000/- (पाँच हजार) रूपये मात्र प्रति माह निर्धारित अवधि के समाप्ति के कुल अठारह माह तक प्राप्त करेगें, उसके पश्चात् इस उन्नयन मेलोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा कानूनी रूप से समाप्त कर दिया जायेगा।

ASTERISK HOME PVT. LTD.
DIRECTOR

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

14. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट/युनिट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

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

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

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

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

18. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

19. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

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

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

22. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामीगण होगें एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का का कर/टैक्स से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

ASTERISK HOME PVT
DIRECTOR

23. यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे बगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची –I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

24. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक्/अलग 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। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

26. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज करवाकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

ASTERISK HOME PVT. L
DIRECTOR
Gautam 05.03.23
Punam Kumari 05/03/2023
Samir Kr. Singh 5/3/23
Sanjay kumar 05/03/2023

27. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :—

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

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

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

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

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

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

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

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

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यो के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

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

(xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

ASTERISK HOME PVT. LT
DIRECTOR
Poonam Kumari 05/03/2023
Sanjay Kumar 05/03/2023

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

29. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

30. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"श्री राम इन्कलेव"** होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

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

32. यह कि निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

33. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

34. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

35. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

36. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद सम्पतचक/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू-अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट

ASTERISK HOME PVT. LTD.
DIRECTOR

सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन के द्वारा करेंगें।

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण:–

क्षेत्रफल 5 (पाँच) कट्ठा 10 (दस) धुर समतुल्य 17.1875 डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित मौजा–मनोहरपुर कछुआरा, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ वर्तमान थाना–गोपालपुर, अवर निबंधन कार्यालय–सम्पतचक, जिला निबंधन कार्यालय एवं जिला–पटना (बिहार)। जिसका मौजा–मनोहरपुर कछुआरा, थाना संख्या–117 (एक सौ सत्रह), तौजी संख्या–432 (चार सौ बत्तीस), **खाता संख्या–80 (अस्सी), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–749 (सात सौ उनचास) का अंश** वो सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 50/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, सम्पतचक (बिहार), हलका–कनौजी कछुआरा के माध्यम से 1. जमाबन्दी सं0–1892, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212140100109238, भाग वर्तमान–8, पृष्ठ सं0–452 एवं 2. जमाबन्दी सं0–1893, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212140100109232, भाग वर्तमान–8, पृष्ठ सं0–435 पर दिया जाता है एवं सम्पत्ति नगर परिषद् सम्पतचक/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है: –

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– श्री सुजीत प्रसाद.
दक्षिण :– श्री संतोष कुमार.
पूरब :– श्री भाष्कर शर्मा.
पश्चिम :– सहायक रोड़.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–169 एवं जोन–2 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹55,88,000/- रूपये मात्र है।

ASTERISK HOME PVT. LTD.
DIRECTOR
05-03-23
Poonam Kumari 05-03-2023
Sanil K. Singh 5/3/23
Sanjay Kumar 05/03/2023

अनुसूची-II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:–

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– भूखण्ड स्वामी के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty का दो तह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और Weather Coat से पुती होगी.

दरवाजे :– दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा.

खिड़कियाँ :– खिड़कियाँ एलुमुनियम का स्लाईडिंग खिड़की होगा।

फर्श :– सिरामिक फ्लोर टाइल्स प्रीमियम क्वालिटी.

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल गीजर प्वाईन्ट के साथ, रंगीन Glazed टाइल्स ceiling height तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम का फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा.

रसोई घर :– Granite का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स, किचेन का फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा.

लिफ्ट :– ISI Mark या समकक्ष का लिफ्ट होगा.

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी०भी०सी० Conduit Wring-RR/Havells/Anchore या समकक्ष, Pipe for Electric-Malhotra/Durga या समकक्ष, Switch-Anchore या समकक्ष।

जेनरेटर :– जेनरेटर kirloskar green/Mahindra या समकक्ष का होगा.

बहुमंजिली इमारत उष्मा/गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा.

अन्य विवरण

चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था.

ASTERISK HOME PVT LTD
DIRECTOR

Punam Kumari 05/03/2023

Sanjay Kumar 05/03/2023

निबंधक

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

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Ajit Kumar
S/O Rishideo Rai
Ashok Nagar Road No. 8
Kankarbagh Patna-20
05/03/2023

Sanjay Kumar 05/03/2023

Samir Kr. Singh 05/3/23

Punam Kumari
05/03/2023

2. Barun Kumar
S/O Sri Madan Sinha
House no A/116
Kankar Bagh Housing Colony
Patna 800020
05/03/2023

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

ASTERISK HOME PVT. LTD.
Sanjay Kumar 05-03-23
DIRECTOR

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता–

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

ıp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 111760/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**5000/-**
:l.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**132285/-**

ɡistration Fee

FEE PAID

A1	**19000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**1000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
							TOTAL-		**25025**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Officer
Patna

Date: 05/03/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Sunday, 05th March 2023 by Sanjay Kumar Late Ram Uday Singh by profession Others. Status - Executant

Sanjay Kumar 05/03/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:05/03/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajit Kumar' age '38' Sex 'M', 'Rishideo Rai', resident of 'Ashok Nagar Road N. 06, Kankarbagh, Patna-800020'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 05/03/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 76 on pages on 10 -18, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-12 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

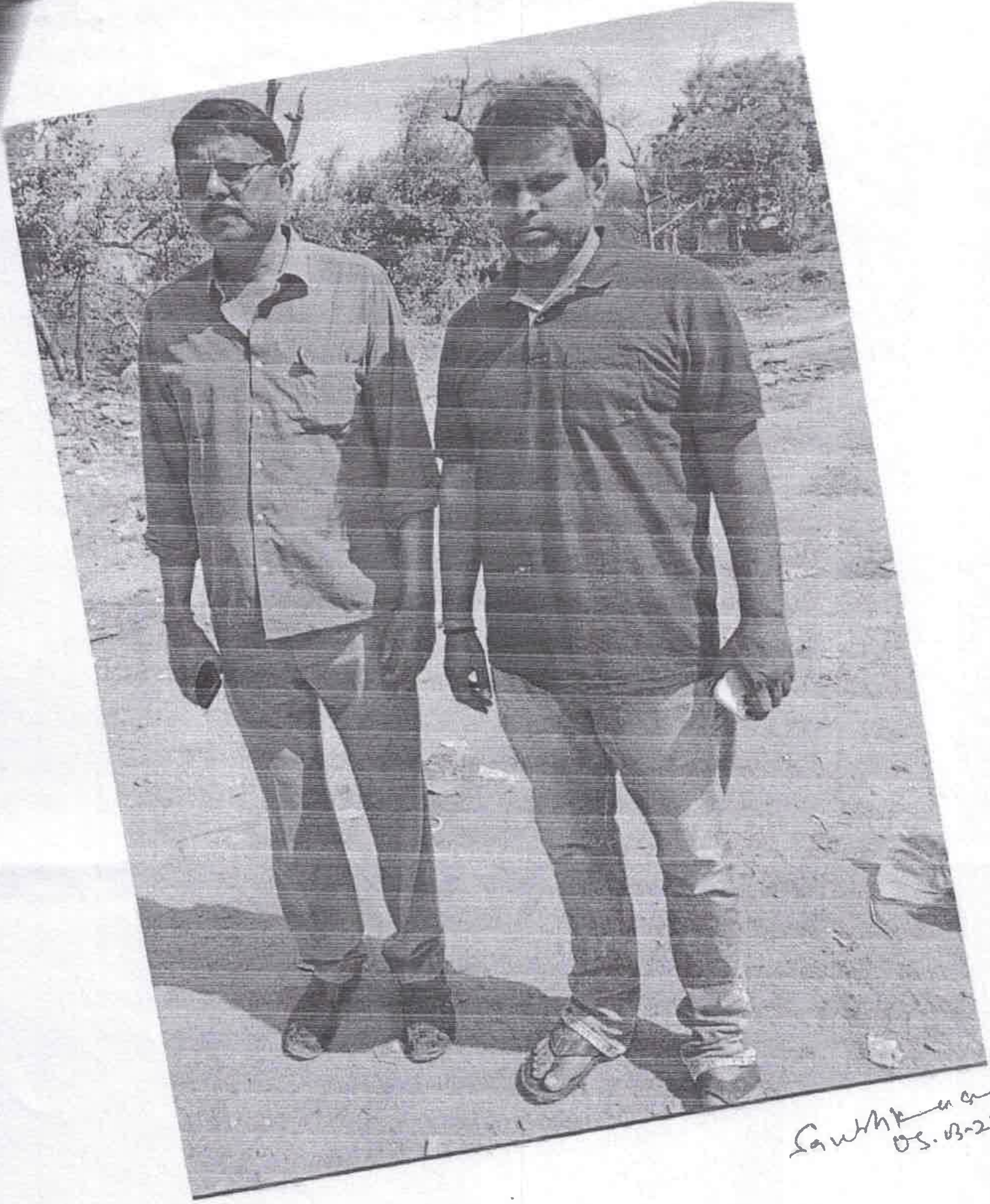
जिला अवर निबंधक पटना

Registering Officer
Patna

Date : 05/03/2023

ꞏoken No. : 3535 **Year : 2023** **S.No. : 3517** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 3274**

3/5/202



05.03.23.

Z 353

[redacted]

अजीत कुमार

Ajit Kumar

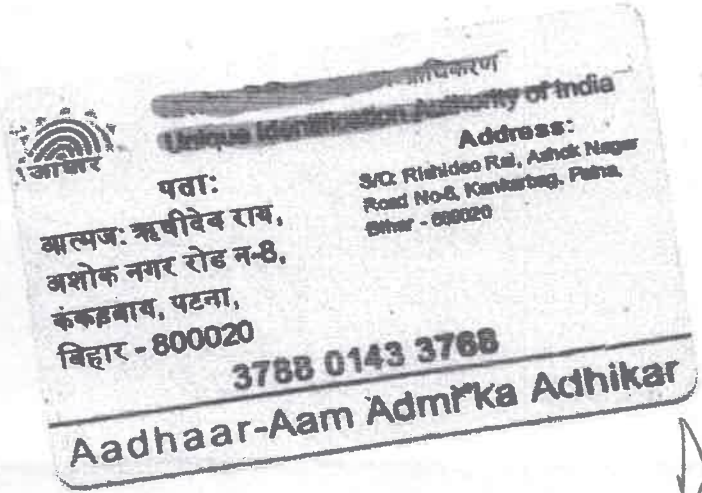
जन्म तिथि/ DOB: 06/02/1985

पुरुष / MALE

[redacted]

3788 0143 3768

आधार-आम आदमी का अधिकार



[redacted]

पता:

आत्मज: ऋषीदेव राय,
अशोक नगर रोड न-8,
कंकड़बाग, पटना,
बिहार - 800020

Address:

S/O: Rishideo Rai, Ashok Nagar
Road No-8, Kankarbag, Patna,
Bihar - 800020

3788 0143 3768

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Ajit Kumar
05/13/2023

IDENTIFIER

आयकर विभाग — भारत सरकार

INCOME TAX DEPARTMENT — GOVT. OF INDIA

ASTERISK HOME PRIVATE LIMITED

12/02/2001

Permanent Account Number

AAECA0809N

पुणे - 411 016.

If this card is lost / someone's lost card is found, please inform / return to :

Income Tax PAN Services Unit, NSDL
5th Floor, Mantri Sterling,
Plot No. 341, Survey No. 997/8,
Model Colony, Near Deep Bungalow Chowk,
Pune - 411 016.

Tel: 91-20-2721 8080, Fax: 91-20-2721 8081
e-mail: tininfo@nsdl.co.in

ASTERISK HOME PVT. LTD.

Director

05/3/23

DEVELOPER

आयकर विभाग
भारत सरकार
INCOME TAX DEPARTMENT
GOVT. OF INDIA

PUNAM KUMARI
RAM UDAY SINGH
05/03/1974
Permanent Account Number
AUAPK2158F

Punam Kumari
Signature

भारत सरकार
Government of India

पूनम कुमारी
Punam Kumari
जन्म तिथि / DOB : 05/03/1974
महिला / Female

Issue Date: 13/11/2011

8277 6311 3581

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: W/O बरुण कुमार, ए/116, कंकड़बाग हाउसिंग कॉलोनी, पटना, पटना, बिहार, 800020
Address: W/O Barun Kumar, A/116, Kankarbagh Housing Colony, Patna, Patna, Bihar, 800020

Print Date: 08/07/2022

8277 6311 3581

www.uidai.gov.in
help@uidai.gov.in
1947

OWNER - NO - III

Punam Kumari
05/03/2023

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
GOVT. OF INDIA

SANJAY KUMAR
RAM UDAYA SINGH

02/01/1970

Permanent Account Number
ADSPK4411A

Sanjay kumar
Signature

भारत सरकार
Government of India

संजय कुमार
Sanjay Kumar
जन्म तिथि / DOB : 02/01/1970
पुरुष / Male

3293 2678 1135

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

आधार

पता:
संबोधित: राम उदय सिंह, लक्ष्मी निवास, गंगा पथ, वेस्ट पटेल नगर, फुलवारी, पटना, एल.बी एस नगर बिहार, 800023

Address:
S/O: Ram Udaya Singh, Laxmi niwas, Ganga Path, West Patel Nagar, Phulwari, Patna, L.b.s Nagar, Bihar, 800023

3293 2678 1135

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Sanjay kumar
05/03/2023

OWNER No- I

भारत सरकार
Government of India

समीर कुमार सिंह
Samir Kumar Singh
जन्म तिथि/DOB: 01/03/1981
पुरुष/ MALE

6085 8259 1417

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

आधार

Address:
LAXMI NIWAS, GANGA PATH,
WEST PATEL NAGAR, Phulwari,
Patna,
Bihar - 800023

पता:
लक्ष्मी निवास, गंगा पथ, वेस्ट पटेल नगर,
फुलवारी, पटना,
बिहार - 800023

6085 8259 1417

Samir kr. Singh
05/03/23
OWNER No- II