Serial No. 4564 Book No. :- 1 Deed No. 4459

Serial No. 4564 Deed No. 4459

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

This document was presented for registration on 03/05/2014 by Akalu Rai.
A stamp duty of Rs. 117000/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 4459 in Book No. 1, Volume No. 77 on pages from 575 to 585 and has been preserved in total 11 pages in C.D. No. 12 / Year 2014

बिहार सरकार
SCORE 3.0

3/5/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 03/05/2014 Token No: 4617 /2014

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03.05.2014 को 1 अकलु राय पिता- स्व0 भुअर राय, 2. वकील कुमार, 3 मुकेश कुमार, 4. आदित्य राय, तीनो पिता अकलु राय, सभी निवासी ~~ग्राम-तासच्चक~~, थाना+पोस्ट- दानापुर, जिला- पटना भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

1) बालाजी ड्रीम होम्स प्रा० लि० डाइरेक्टर कुन्दन कुमार आत्मज श्री उपेन्द्र शर्मा, राजीव रंजन आत्मज स्व० राजेन्द्र सिंह पता - बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, आशियना नगर, पटना - 25, थाना- राजीवनगर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे

Balaji Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

AAECB 1702 F

(4)

* अंदर मो0 ---------- शब्दों में (रु0 ---------- मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के

भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /नाम---बालाजी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड फ्लै-34
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---महिलेश कोलोनी आशियाना थाना
2. दस्तावेज का प्रकार---बिक्री एग्रीमेन्ट जानीबगर-पत्ना
3. निबंधन कार्यालय---दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा---एच. डी. एफ. सी. दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद प्रमुख शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	102000	102000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड - R0300031040001, A/c No.-10963226576	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विषय कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 122,000

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान--दानापुर

तारीख-21/3/14

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

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रोल सं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त खाताध

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- शब्दों में ----------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

122500

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा कर्त्ता का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रोल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

02 APR 2014

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

122,000
500
122500

अंकर रू0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति (4)

(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर न्यायक

दस्तावेजों को निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के

भुगतान के लिए चैक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---बालाजी ड्रीम होमस प्राईवेट लिमिटेड जी-34 मोजस्टेट कॉलोनी अशोकनगर पटना।

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----

2. दस्तावेज का प्रकार---विक्रय एकरारनामा

3. निबंधन कार्यालय---दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---एस.बी.आई. दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क जमाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विभाग कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	15000	15000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विभाग कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226578		
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विभाग कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान---दानापुर

तारीख---31/5/14

Sami

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

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

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रोल सं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- शब्दों में ----------

रूपये प्राप्त किया

CK 60

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने की तिथि 31 MAY 2014

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30970446198

जमा करने की तिथि .

बैंक स्क्रोल सं0: ----------

बैंक का प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sarraf

डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मवाजी 8.5 डीसमिल भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०- 5234 खाता नं० 151, सर्वे प्लौट नं० 716, थाना कोड-....., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, यह जमीन भुअर राय वल्द श्री मगर राय निवासी- ग्राम-ताराचक, पोस्ट + थाना - दानापुर, जिला- पटना ने श्री रामेश्वर प्रसाद वल्द श्री कुलदीप सिंह, निवासी -मठियापुर थाना- दानापुर, जिला- पटना से दिनांक 31.12.1973 को क्रय किया था। खरीददार भुअर राय के देहान्त होने के बाद उनके पुत्र एकलौते पुत्र श्री अकलु राय एवं उनके सभी पुत्र इस जमीन पर शांतिपूर्ण दखल कब्जा के साथ चले आ रहे है। यह कि इस विलेख के अनुसूचि -1 में वर्णित सम्पति पर जमीन दखल कर, पूर्ण स्वामियो के रूप में किसी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन एवं उसके आसपास कि जमीनों पर सामुहिक रूप से एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण करेंगे। अनुसुची - I में वर्णित जमीन पर निर्माण कार्य निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी

Balaji Dream Home

Director

Balaji Dream Home

Director

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

आदेश पत्रक

(देखें अभिलेख हस्तक 1941 का नियम 129)

.....तक .

आदेश पत्रक
जिला:-पटना सन्

केश का प्रकार दा0 खा0 वाद सं0 3115 सन् 15-16

आदेश की क्र0 सं0 एवं तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित।
10/9/15	श्री अफ्फ्र रज़ा वल्द स्व0 अमर राम ग्राम नारायण पो0 थाना दानापुर जिला पटना केवाला नं0 दिनांक के आधार पर निम्नांकित जमीन का दाखिल-खारिज हेतु आवेदन पत्र दाखिल किया है । मौजा थाना नं0 खाता नं0 खेसरा एरजी लगान शेखपुरा 24 — 24 — 92 — 536 — 0 — 6 — 8-45 116 — 457 — 0 — 10 151 — 552 — 0 — 15½ 2 — 716 — 0 — 2 134 — 452 — 0 — 8½ मूल आवेदन पत्र हल्का कर्मचारी को अंचल निरीक्षक के माध्यम से जांच प्रतिवेदन हेतु दें, आम महाल पर सूचना जारी कर आपत्ति की मांग करें। अभिलेख दिनांक 28/9/15 को रखें। लेखापित एवं संशोधित। अंचल अधिकारी दानापुर अंचल अधिकारी दानापुर	
28/9/15	नोटिस का तामिल प्राप्त है। कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है। राजस्व कर्मचारी का प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त है। उनलोगो ने आवेदक के नामु दाखिल-खारिज करने की अनुशंसा किये है। फलतः उनके अनुशंसा के आधार पर दाखिल-खारिज की जाती है। शुद्धि-पत्र निर्गत करें। लेखापित एवं संशोधित। अंचल अधिकारी दानापुर अंचल अधिकारी दानापुर	

Rs. 10.00 8/10/2015

Certified ... Author... PAN Printers (India) Pvt. Ltd.

तुलना कर्ता

GOVT. OF BIHAR ... PRINTED AT GOVT. PRESS PATNA ... COURT FEE ... Authorization No. 2913 ... INDIA ... BIHAR ... 375303 ... 8016 1116900

दाखिल खारीज का जाँच प्रतिवेदन

5 अंचल दानापुर अनुमंडल दानापुर जिला पटना

दाखिल खारीज नं० 3115 वर्ष 15-16 मौजा मेंगपुरा थाना नं० 24

किस प्रकार का हस्तान्तरित उत्तराधिकारी केवाला नं० ..... दिनांक .....

पूरा हस्तान्तरित/अंश ..... रकवा ~~0-49½~~ विक्रेता का जमाबंदी नं० 48

पहले का होल्डिंग

पुराना रैयत का नाम एवं पता	खाता नं०	खेसरा नं०	एराजी	लगान		अभियुक्ति
			ए०डी०	रु०	पै०	
कुमार राय	92	536	0-10	8	45	
पिता- मंगर राय	116	457	0-15½			
सा० नाला चक	151	552	0-2			
थाना दानापुर	〃	716	0-8½			
जिला पटना	134	422	0-13½			
			0-49½			

बाद का होल्डिंग

		~~458~~ 422				

नया होल्डिंग

पुराना रैयत का नाम एवं पता	खाता नं०	खेसरा नं०	एराजी	लगान		
			ए०डी०	रु०	पै०	
1) अकलू राय	92	536	0-10	8	45	
पिता- स्व० कुमार राय	116	457	0-15½			
सा० नाला चक	151	552	0-2			
थाना दानापुर	〃	716	0-8½			
जिला पटना	134	422	0-13½			
			0-49½			

Certified that the above is a true copy of the original.

Authorised Signatory

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

तुलना कर्ता

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन
Running Unique No.: **0854380939**
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- **Patna**	अंचल:- **Danapur**
हल्का:- **नगर परिषद् दानापुर**	मौजा :- **मैनपुरा**
जमाबंदी सं0:- **5172** भाग वर्तमान:- **18** पृष्ठ संख्या:- **33398**	मौजा/थाना सं0:- **24**
जमाबंदी रैयत का नाम:- **अकलू राय** अभिभावक का नाम:- **स्व. भुवर राय**	पता:- **TARACHAK PS. DANAPUR ,**

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
116,134,151,92	422,451,536,552,716	0 एकड़ 49.5 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	10.00	20.00	10.00	0.00	30.00	2016-2017 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	14.50	29.00	14.50	0.00	50.00	2016-2017 से 2018-2019
कुल	24.50	49.00	24.50	0.00	80.00	2016-2017 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	20.00	10.00	30.00	2016-2017 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	29.00	14.50	50.00	2016-2017 से 2018-2019	
कुल	49.00	24.50	80.00	2016-2017 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- **Eighty Rupees**

कुल बकाया-80.00

तिथि- **12-02-2019**

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR


BIHAR
45 Rs.
पैंतालीस रुपया
भारत
INDIA
४५रु.
45RS
FORTY FIVE RUPEES

BIHAR

45Rs.

पैंतालीस रुपया

भारत
INDIA

४५रु.

45RS

FORTY FIVE RUPEES

BIHAR

INDIA

6 Rs

SIX RUPEES भारत SIX RUPEES

तारीख: 29

दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा मे इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि–I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूची I मे वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 50 % फ्लैट जमीन मालिक को देंगे एवं शेष 50% हिस्सा विकासक यानि डेवलपर का होगा।

ii) यह कि जमीन मालिक 750000 (सात लाख पचास हजार) रूपया नगद आज विकासक से प्राप्त किये ।

iii) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर जमातंबन का व्यवहार उक्त इमारत के धरक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

iv) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

v) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची–I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और तथीपजमबज को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा ।

vii) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य को कर सकें ।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

Balaji Dream
Director

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

viii) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्षों की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि चार साल छः माह की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

ix) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगें और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

x) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होनें के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xi) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xii) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

BALAJI DREAM HOMES P.V.T. LTD.
DIRECTOR

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी 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, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन करना।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इन या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

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

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर, उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को कोई आप्पति नही होगी।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

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

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

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है

Balaji Dream Home Pvt. L

Balaji Dream Home P... 1.

Director

DIRECTOR

Direc

तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगरे इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे। जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का सर्विस टैक्स, इनकम टैक्स या अन्य किसी प्रकार का टैक्स भुगतान जमीन मालिक स्वयं करेंगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सेम्फ्रि में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निचटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेंच सकेगें।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(xi) जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Director

Balaji Dream Home Pvt. L

Direc

BALAJI DREAM HOMES P.V.T. LTD.

DIRECTOR

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कोरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अनय सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xix) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्चे प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Director

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Director

(xx) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षो ने ~~पढ़कर~~, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xxi) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड के द्वारा किया जायेगा।

सिडियूल-१ (अनुसुची-१)

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर ~~सदर रजिस्ट्री व जिला~~ पटना थाना नं0 - 24 पटना में मपाजी 8.5 डीसमिल भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०- 5234 खाता नं० 151, सर्वे प्लौट नं० 716, थाना कोड-....., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर एवं पटना है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- जगदीश सिंह पिता - सरयुग सिंह

दक्षिण:- सिवाना जमसौत

पूरब:- कामेश्वर प्रसाद / जितेन्द्र कुमार सिंह /अयोध्या सिंह

पश्चिम:- बबलु कुमार साह पिता -रामदास साह

जमीन का मुल्य -

गवाहन :-

1. प्रमोद कुमार
श्री भगवान दास
दानापुर, पटना
3/5/2014

2. बबलु कुमार साह
श्री० राम दास साह
ग्राम - धमारी चक
पो० - शाहपुर
जिला > पटना

9

3-5-14
आदित्य कुमार
3/5/2014
वकील कुमार /3/5/2014

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Kundan Kumar
Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
R. Sharma
3-5-2014
Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता

3/5/14

BALAJI DREAM HOMES P.VT. LTD.
R. Sharma

Endorsement of Certificate of Admissibility

...issible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ...dian 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. 117000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 137500/-

Registration 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	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		20000

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

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

Date: 03/05/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 03rd May 2014 by Akalu Rai S/O Late Bhuar Rai by profession Others. Status - Executant

अकलू राय
पि०. स्वर्गीय भुअर राय
3/5/2014

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/05/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '39' Sex 'M', 'S/O Bhagwan Das', resident of 'Tarachak, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/05/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 77 on pages on 575 -585 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-12 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 03/05/2014

Registering Officer
Danapur

Token No. : 4617 **Year : 2014** **S.No. : 4564** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 4459**

SCANNED

Checked By

By

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sarkar

Serial No. 4559

Book No. :- 1 Deed No. 4454

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

This document was presented for registration on 03/05/2014 by Pallavi
A stamp duty of Rs. 34500/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 4454 in Book No. 1, Volume No. 77 on pages from 527 to 538 and has been preserved in total 12 pages in C.D. No. 12 / Year 2014

3/5/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 03/05/2014 Token No: 4604 /2014

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03.05.2014 को। श्रीमती पल्लवी पति श्री देव प्रकाश, साकिन- टेटिया, पोस्ट-टेटिया, बक्सर, थाना- संग्रामपुर, जिला- मुंगेर, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

बालाजी ड्रीम होम्स प्रा० लि० डाइरेक्टर कुन्दन कुमार आत्मज श्री उपेन्द्र शर्मा, राजीव रंजन, आत्मज स्व० राजेन्द्र सिंह पता - बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, आशियना नगर, पटना - 25, थाना- राजीवनगर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
DIRECTOR

Balaji Dream Home Pvt. Lt
Direct

उन्नयकर्त्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी, दानापुर सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला-पटना, थाना नं0- 30 पटना में मवाजी एक कट्ठा (1361 वर्गफीट) भू-भाग जिसका थाना नं0-30, तौजी नं0- 5171 खाता नं0-22, सर्वे प्लौट नं0 2174, थाना कोड....., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रही है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, यह जमीन श्रीमती पल्लवी ने श्री कृष्ण सिंह वल्द स्व0 हेमलाल सिंह साकिन- चमारीचक, थाना- शाहपुर, जमसौत जिला- पटना वहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्री रामानन्द राय वल्द स्व0 रघुनन्दन राय, साकिन- खासपुर, थाना-मनेर, पोस्ट- दाउदपुर, जिला- पटना बजरिये वशिका का मोख्तारनामा आम दिनांक 29.11.2004 ई0 जिसका बुक नं0- IV, जिल्द नं0-11, पेज नं0 159 से 168 वसिका नं0- 477 सन् 2004, निबंधन कार्यालय दानापुर द्वारा शक्ति प्रदत्त है से दिनांक 10.12.2007 को दस्तावेज संख्या 7534 पुस्तक नं0 -1 जिल्द संख्या - 401 के पृष्ट सं0 452 से 464 तक CD 14 के माध्यम से क्रय किया था। यह कि इस विलेख के अनुसूचि -I में वर्णित सम्पति पर जमीन दखल कर पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी प्रकार का एकरारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची-I में वर्णित जमीन एवं इससे सटे अन्य जमीन पर बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाए:-

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसुचि 1 में वर्णित जमीन एवं उससे सटे अन्य जमीन का रचनात्मक विकास एवं उस पर (बहुमंजिला) ईमारत का निर्माण करेगें जिसमें से प्रत्येक कट्ठा के लिए 50% (पचास प्रतिशत) बिल्टप एरिया अनुपातिक रूप में तृतीय फ्लोर पर पूर्व दिशा में जमीन मालिक को देगें एवं शेष 50% हिस्सा विकासक यानि डेवलपर को होगा इसके अतिरिक्त पार्किंग भी देगें।

ii) यह कि विकासक प्रति कट्ठा 6 (छः) लाख रूपये ननरिफन्डेबुल एवज के रूप में जमीन मालिक को दे चुके हैं।

iii) जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे। भविष्य में एक्टेंशन मिलने पर उस निर्माण में भी 50 प्रतिशत बिल्टप एरिया जमीन मालिक को मिलेगा।

iv) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

v) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Director

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

DIRECTOR

किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

vii) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरो, अभियंताओं एवं मजदूरो, को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य करा सकें।

viii) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा तीन वर्षो की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा। यानि तीन साल छः माह की अवधि की गणना मनोबंध (Agreement) की तिथि से गिनी जायेगी। नक्शा पास होने के एक महीने के अन्दर डेवलपर / विकासक जमीन मालिक से फ्लैट बंटवारे (Flat Sharing) का Agreement करेगें जिसका खर्च डेवलपर / विकास विकासक द्वारा वहन किया जायेगा।

ix) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगें और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) करेंगें।

x) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट, स्वामित्व अधिनियम 2006 (with all amendments till date of agreement) के प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xi) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Balaji Dream Home Pvt. Ltd

Director

xii) यह कि जमीन मालिक तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण कार्य की अवधि में कार्य के समय निर्माण कार्य का निरीक्षण कर सकते है।

xiii) निर्माण कार्य के दौरान घटना, दुर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड की जबाबदेही विकासकर्ता की होगी अर्थात् जमीन मालिक पर किसी प्रकार की जबाबदेही नहीं होगी।

xiv) निर्माण का कार्य निम्नलिखित स्तर का होगा।

1. स्ट्रक्चर : आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्च
2. छत : आर0 सी0 सी0
3. फर्श : मार्बल
4. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार (1-6) सिलिंग (1-4)
5. दरवाजा : सखुआ/साल लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 32 एम0 एम0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लोर डोर आई0 एस0 आई0 मार्का प्राईमर और पेन्ट सहित डोर लॉकिंग के साथ।
6. खिड़की: सखुआ एवं गम्हार का खिड़की शीशा लगाकर प्राइमर और पेन्ट के साथ।
7. रसोई घर : ग्रेनाइट का वर्किंग प्लैटफार्म, स्टील सिंक दिवाल में 24 ईंच ग्लेन्ड टाइल्स।
8. बाथरूम . दिवाल से 6-फिट ग्लेज टाईल्स तथा सतह से मोजाईक टाईल्स जल आपूर्ति फिटिंग, नल फिटिंग इसको चिनी मिट्टी का सफेद पेरिवेयर पैना फिटिंग एवं बेसिन।
9. विद्युत वायरिंग: कौन्सिल पी0 भी0 सी0 कौन्डयुट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटि का फिटिंग स्वीच एन्कर कम्पनी के साथ।
10. टी0 भी0 प्वाईट: सभी फ्लैटो में एक प्वाईट।
11. टेलीफोन प्वाईट: सभी फ्लैटो में एक प्वाईट।
12. सिवरेज : सिवरेज डिजाईन उपयुक्त व्यवस्था के साथ।
13. दिवाल फिनिसिंग: अन्दर से प्लास्टर और पी.ओ.पी. के साथ।
14. जेनरेटर: जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ फ्लैटों के लिए 300 वाट।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Balaji Dream Home Pvt. L

3-5-14 Direc

15. समरसेबुल पम्प: एक आई0 एस0 आई0 मार्का।

16. लिफ्ट : एक आई0 एस0 आई0 मार्का।

xv) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस इमारत / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसी सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

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

B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन करना।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इम 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, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

E) जैसे कहा जा चुका हैं, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

03/05/14

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Director

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

Balaji Dream Home Pvt. Ltd

3-5-14 Director

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक उक्त जमीन के चौहद्दी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर, उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते है। इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अभियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Director

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

करने और उसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद के साथ जमीन मालिक से वसुल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें तथा ऐसी व्यवस्था करेंगे कि जमीन मालिक अपने हिस्से वाला फ्लैट को बेंच सकेगें।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Balaji Dream Home Pvt. Lt

Direct

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

(xi) जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं ।

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, शुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बादा सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अनय सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तों को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.

Balaji Dream Home Pvt. Lt

R. Sharma
3-5-14
Direct

R. Sharma

(xix) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्चे प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xx) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोंनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xxi) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानूसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो ग्रह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स प्रा० लि० के द्वारा किया जायेगा। इसमें भी दोनों पक्षों को उसी प्रकार (उक्त कथनानुसार) हिस्सा होगा जिसका भी पूर्ण खर्च निर्माण एवं दंड में जो होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्ता करेंगें।

सिडियूल-१ (उक्त कथनानुसार)

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी, दानापुर सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला-पटना, थाना नं0- 30 पटना में मवाजी एक कट्टा (1361 वर्गफीट) भू-भाग जिसका थाना नं0-30, तौजी नं0- 5171 खाता नं0-22, सर्वे प्लौट नं0 2174, थाना कोड....., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर एवं पटना है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

भूमि का मूल्य = 11,25,000/-

चौहद्दी

उत्तर- सिवाना थाना नं0-24 दक्षिण- सर्वे आहर

पूरब - श्री रघुवीर प्रसाद पश्चिम - श्रीमती वर्षा रानी

गवाहन :-

1. [illegible]
FLAT-203.
B.N. NEJHRA ENCLAVE
KHAJURA, PATNA-14.
03/5/2014.

2. Pramod Kumar
S/o Sri Bhagwan Dass
Tarachak, Danapur
Patna
03/5/14

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director
03/05/14

Balaji Dream Home Pvt. Ltd.
Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

प्रारूपकर्ता

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. 34500/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 55000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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		

TOTAL- 20000

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

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

Date: 03/05/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 03rd May 2014 by Pallavi W/O Sri Deo Prakash by profession House Wife. Status - Executant

Pallavi 03/05/14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/05/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O Bhagwan Das', resident of 'Tarachak,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/05/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 77 on pages on 527 -538 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-12 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 03/05/2014

Registering Officer
Danapur

Token No. : 4604 **Year : 2014** **S.No. : 4559** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 4454**

SCANNED By Checked By

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

जरूरत आ पड़ी । मूल मालिक के कथनानुसार लेख्यकारी ने खाने नं0– 5 को बेचने का प्रचार आम लोगों के बीच किये वो लेख्यधारिणी के अलावे बहुत से व्यक्ति खाने नं0– 5 को खरीदने के वनिस्पत लेख्यकारी के पास आये, लेकिन लेख्यधारिणी को छोड़कर अन्य सभी लोगों ने इस वशिका के खाने नं0– 4 में अंकित मूल्य से कम कीमत खाने नं0– 5 का लगाया । इसलिये लेख्यकारी बहैसियत मोख्तार ने खाने नं0– 5 को लेख्यधारिणी के साथ ही बेचना उचित वो लाभदायक समझा । बिना निर्विवाद बिकय–पत्र लिखे शीघ्र रूपयों का प्रबन्ध नहीं हो सकता है ।

अत: लेख्यकारी ने बहैसियत मोख्तार अपने खुशी वो खाहीश से अपने होश वो हवाश में अपने हानि और लाभ को बखुबी सोंच विचार कर उपरोक्त खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति को मो0 47,000/– रूपया मात्र में लेख्यधारिणी के साथ वो हाथ बेचा वो बैयला कूलमी किया ।

BALAJI BINIMAY HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

— 7 —

मूल्य के कुल रूपया मूल लेख्यकारी ने अपने मोख्तार के माध्यम से बिकय–पत्र लिखने के पहले ही बैंक ड्राफ्ट नं0– 0929–729030 दिनांक 07–12–2007 शाखा भारतीय स्टेट बैंक तरैया (कोड नं0– 03438) सारण द्वारा लेख्यधारिणी से बेबाक वसूल पा चुके हैं ।

अब मूल लेख्यकारी का एक नया पैसा भी उपरोक्त खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति का केता पक्ष के यहां बाकी न रहा वो न कभी होगा ।

आज से मूल लेख्यकारी अपना कुल कब्जा–दखल वो अधिकार उपरोक्त खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति पर लेख्यधारिणी को दे दिया कि लेख्यधारिणी उपरोक्त खाना नम्बर– 5 में वर्णित सम्पत्ति पर हर प्रकार से अपनी कब्जा–दखल वो अधिकार में रखकर उपभोग करें । अब मूल

BALAJI DREAM BUILDS PVT. LTD.

DIRECTOR

लेख्यकारी को उपरोक्त खाना नम्बर– 5 में वर्णित सम्पत्ति पर कोई दावा–दावी वो सरोकार बाकी नहीं है, नहीं रहा, नहीं होगा । बल्कि सम्पूर्ण हक वो अधिकार आज से बिककर लेख्यधारिणी को प्राप्त हो गया तथा भविष्य में प्राप्त होता रहेगा । लेख्यधारिणी को अधिकार है वो होगा कि खाने नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति पर अपना नाम मूल लेख्यकारी के स्थान पर बिहार सरकार की जमीन्दारी विभाग की पुस्तिका में दर्ज करा लेवें इसमें मूल लेख्यकारी को कोई आपत्ति नहीं है, नहीं होगा ।

अगर खरीदारा उपरोक्त खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति से मूल लेख्यकारी के नुक्स हकियत से बेदखल हो जाये तो लेख्यधारिणी को अधिकार है वो होगा कि कुल जरसम्मन सूद कानूनी लगाकर अदालत द्वारा कानूनी तरीकों से मूल लेख्यकारी के चल–अचल नामी–बेनामी सम्पत्ति से खर्चा सहित वसूल वो बेबाक करा लेवेगें । इसमें मूल लेख्यकारी को कोई आपत्ति नहीं है, नहीं होगा ।

इसलिए लेख्यधारिणी के हक वो बनाम यह बिकय–पत्र लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

दिनांक :– 10/12/2007

प्रारूपकर्ता :–

मुकेश कुमार
निबंधन कार्यालय, दानापुर ।
लाइसेन्स नं0– 260/02

टंकक

अभय कुमार
दानापुर ।

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule 1 or 1-A, No. 23. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 2820
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs. 940
(Paid Rs. 3500/- *by N.J. Stamp Paper and* Rs. 1570/- *through Bank Challan.)*

FEE PAID										
A1	940	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	45	
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	250	

	Total Fee
50	
25	1310

Registering Officer
Danapur

Date : 10/12/2007

Endorsement under section 52

Presented for registration at 03:44 PM *on* Monday, 10th December 2007 *at the* Sub Registry Office, Danapur *by* Srikrishna Singh(Agn) Late Hem Lal Singh *(Executant)*
by profession Others.
10.12.2007

Registering Officer
Danapur

Signature of Presentant *Date :* 10/12/2007

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photgraphs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Dharmendra Kumar age .... Sex M son/daughter of Srikrishna Singh resident of Chamari Chak, Shahpur,Patna.

Registering Officer
Danapur

Date : 10/12/2007

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 10 pages, in the volume CD-14 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 10/12/2007

Token No.8705 Year - 2007 Sl.No. 8540 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 7534 NIC-Bihar

WALMI COMPUTER HOUSING PVT. LTD.

Sch. XIV—F. No. 180V.

रसीद मालगुजारी ।

वि० प० प्रेस, बयाना ।

फरद मालकी/फरद हैसती ।

नाम सर्कल । नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बर ।

नाम हैसत मद वल्दियत वगैरहकी वो सकुनत । नम्बर ।

059765

अराजी नम्बरी

अराजी मावली

तफसील हिसाब लगान मावली ।

वर्ष का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का ।

जाम बाबत	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा ।	३रा वर्ष ।	२रा वर्ष ।	१ला वर्ष ।	
माल- (नकदी)	0,40				2.00	0,40
गुजारी (मावली)	0 92				0.60	0.92
सेस ...	0,30				0.20	0,30
*सूद ...	0,30				0.20	0,30
मुतफरकात ...	0,20				0.20	0,20
मीजान	2.92				12.20	2.92

तफसील अदायकारी ।

अदायकारी बाबत	बकाया				मोतावला हाल ।	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा ।	३रा वर्ष ।	२रा वर्ष ।	१ला वर्ष ।		
माल- (नकदी)				2.00	0,40	
				0.60	0,92	
				0.20	0,30	
*सूद ...				0.20	0,30	
मुतफरकात ...				0.20	0,20	
मीजान अदायकारी				12.20	2.92	

(२) नाम देहिन्दा —

(३) कुल बकाया —

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा ।

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायो पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है ।

15.5.12

BALAJI DHARAM KANTA PVT. LTD.

R. Sankar

Sch. XIV—F. No. 180V

वि० ग० प्रेस, गया ।

रसीद मालगुजारी ।
ग्राम सर्कल । नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बरात

फरद मालकी व फरद रैयती ।
नाम रैयत मय वल्दियत वगैरह
वो सकूनत । नम्बर

2697 W4

7021114

अराजी नम्बरी	अराजी मावली	तफसील हिसाब लगान मावली ।
9-0		

बाबत साला[illegible] मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मालूदा साल वो

मांग बाबत 2007	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा ।	३रा वर्ष ।	२रा वर्ष ।	१ला वर्ष ।	
माल- गुजारी (नकदी)	0.40					0.40
माल- गुजारी (मावली)	0.92					0.92
सेस ..	0.30					0.30
*सूद ..	0.30					0.30
मुतफरकात ...	0.20					0.20
मीजान	9.82	-				9.82

Rs 22 annas 2998

तफसील अदायकारी ।

अदायकारी बाबत । 2007	बकाया				मोताबला हाल ।	बाकिल
	तीन वर्ष से ज्यादा ।	३रा वर्ष ।	२रा वर्ष ।	१ला वर्ष ।		
माल (नकदी) गुजारी (मावली)					0.40 0.92 0.30 0.30 0.20	2
सेस ..						
*सूद ..						
मुतफरकात ..						
मीजान अदायकारी					9.82	

(१) मीजान बल (लफ्जों में) — Rs [illegible] = 9.82

(२) [illegible]

(३) [illegible]

वल्लत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा ।

*इस महकमा [illegible] बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है ।

9.82

R. Sundaram

Deed No. 8670

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

This document was presented for registration on 12/09/2014 by Jagdish Prasad Singh Alias Jagdish Singh
A stamp duty of Rs. 141780/- and other fees of Rs. 20500/- 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 adverse page.
This document has been registered as deed no. 8670 in Book No. 1, Volume No. 175 on pages from 394 to 406 and has been preserved in total 13 pages in C.D. No. 27 / Year 2014

12/9/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 12/09/2014 Token No: 8962 /2014

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 12 सितम्बर 2014 को 1. जगदीश प्रसाद सिंह उर्फ जगदीश सिंह, पिता - श्री स्व0 सरयूग सिंह, निवासी-ग्राम-चमारीचक, (सगुना मोड़ के नजदीक) पोस्ट-जमसौत, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, एराजी-3 कट्ठा 9 धूर 4 धूरकी, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

(1) बालाजी ड्रीम होम्स प्रा० लि० डायरेक्टर कुन्दन कुमार आत्मज श्री उपेन्द्र शर्मा, राजीव रंजन आत्मज स्व० रविन्द्र सिंह पता - बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी,

1

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

(1)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क, निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के विकास शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम एवं पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) बालाजी ड्रीम होम प्राईवेट लिमिटेड ब्लॉक B-34 मार्केट कॉम्प्लेक्स

2. दस्तावेज का प्रकार Sale Agreement

3. निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा SBI - D. Cantt

भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष-02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाकर उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ वित्त कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587	141780	141780
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ वित्त कोड - R0030031040001, A/c No.- 10963226576	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029-भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0008- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई- 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य वित्त कोड - R0029008000006, A/c No.- 10963226596		

161780

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग

कुल राशि शब्दों में

स्थान Danapur

तारीख 12-9-14

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्यथित होने के दशा में मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

रसीद सं0 ..... तारीख ..... उपर्युक्त चालान

चालान 05 में दिये गए विवरण के अनुसार ..... / शब्दों में .....

161780
520
162280

कपये प्राप्त किया

SBI, DANAPUR Br. 01254
CASH RECEIVED
CASH PAID
RAJ KUMAR
ID NO.-59990492
12 SEP 2014
INITIAL
CHECKED

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा का विवरण

दूसरों लेखा सं0 : A/C No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

चैक रसीद सं0:

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या -2) X रू0 25/-

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sonkar

आशियना नगर, पटना - 25, थाना- राजीवनगर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलप्स/भवन निर्माता/ उन्नयकर्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मवानी 3 कट्ठा 9 धूर 4 धूरकी भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०-5234 खाता नं० 154, सर्वे प्लौट नं० 716, थाना कोड-.....X....., जिसका जमाबन्दी संख्या- 2682 (रसीद 2013-14) पर लेख्यकारी का नाम दर्ज है। अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर :- 6 फीट का रास्ता दक्षिण:- नीज

पुरब :- जितेन्द्र सिंह/ विजय सिंह/ हाल खरीदार

पश्चिम:- रामदास साव एवं हाल खरीदार

संदर्भ

विदित हो कि अनुसूचि नं0- 1 में वर्णित सम्पति को लेख्यकारी ने दिनांक- 12.09.1967 ई0 को नबिस्ते श्री रामेश्वर प्रसाद सिन्हा पिता-स्व0 बाबू कुलदीप सिंह साकिन- मठियापुर, थाना-शाहपुर / दानापुर से तबादलानामा द्वारा प्राप्त हुआ है। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0- 42, पेज नं0-375 से 378, बसीका नं0- 6221 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन एवं उसके आसपास कि जमीनों पर सामुहिक रूप से एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण करेगें। अनुसुची -1 में वर्णित जमीन पर निर्माण कार्य निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाए।

2

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसुची I मे वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेगें। जिसका 50% फ्लैट जमीन मालिक को देंगे एवं शेष 50% हिस्सा विकासक यानि डेवलपर का होगा।

ii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iii) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

iv) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification, विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

v) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

vi) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा पाँच वर्षों की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि पाँच साल छः माह की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

vii) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पत्ति को खाली अवस्था में विकासक को देंगें और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

viii) यह कि डेवलपर लेख्यकारी को कुल 6,00,000/- (छः लाख रूपया) नगद दिये।

ix) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 (ith all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

x) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते हैं और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xi) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर इस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी 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 तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इस या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

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

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अग्रसर डेवलपर जाईं तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर, उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नही होगी।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

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

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

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे। जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का सर्विस टैक्स, इनकम टैक्स या अन्य किसी प्रकार का टैक्स भुगतान जमीन मालिक स्वयं करेंगे।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेंच सकेगें।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(xi) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR
12-9-14

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR
12-9-14

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा इस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तों को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

(xix) यह कि इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सत्यै प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियां को समय, सही एवं एक -दूसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xx) यह कि इस उन्नयन समझौता (Development Agreement) को दोनों पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xxi) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड के द्वारा किया जायेगा।

सिडियूल-१ (अनुसुची-१)

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मपाजी 3 कट्ठा 9 धुर 4 धुरकी भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०-5234 खाता नं० 154, सर्वे प्लौट नं० 716, थाना कोड-....., जिसका जमाबन्दी संख्या- 2682 (रसीद 2013-14) पर लेख्यकारी का नाम दर्ज है। अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर एवं पटना है।

जमीन का मुल्य :- 70,89,000/- रूपया

गवाहन :-

1. [illegible], दानापुर, पटना
12/9/14

2. [illegible]
टंकणकर्त्ता
(बबलू कुमार), जगदेवपथ, पटना

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर 12.9.2014

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

DIRECTOR

प्रारूपकर्ता

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

Material used in Building

1: Iron :- Capten/ Magadh/ Kamdhenu or equivalent

2: Cement : Birla Gold , Ultra tech

3: Brick - Any no 1 brick / 1.5 no brick

4: Doors : Wooden door frame (Caukhat) of Kapoor sal/Equivalent

5: Window : Aluminium frame with glass and iron gril

6: Flooring :- Any Kajaria/Somani tiles

7: Internal wall finish: Birla wall putty

8: Bathroom Fitting :- Parryware fitting

9: Kitchen :- Working platform Granite Slab

10:- Electrical Wire Fitting:- Anchor/Havel's or Equivalent make

11: Electrical Pipe:- Malhotra pipe

जगदीश जगदीश सिंह
12.9.2014 जगदीश सिंह

BALAJI DREAM HOMES ...
12-9-2014
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
14/9/14
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 141780/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 162280/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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		
							TOTAL-		20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 12/09/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 12th September 2014 by Jagdish Prasad Singh Alias Jagdish Singh S/O Late Saryug Singh by profession Others. Status - Executant

जगदीश प्रसाद सिंह उर्फ जगदीश सिंह

Signature/L.T.I. of Presentant Date:12/09/2014

12.09.2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O Bhagwan Das', resident of 'Tarachak,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 12/09/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 , Volume No. 175 on pages on 394 -406 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-27 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 12/09/2014

Token No. : 8962 Year : 2014 S.No. : 8887 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 8670

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

SCANNED

By Checked By

Sch. XIV.—F.No. 180V

रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल। नाम मौजामय
थाना वो थाना नम्बर।

V

बि०स०मु०, पटना। Y/4 W-P
फरद मालकी/फरद रैयती। 9682
नाम रैयतमय वल्दियत जमाबन्दी।
वो सकुनत। नम्बर 0001558

दानापुर	मैगरा 24	श्री जगदीश प्रसाद

अराजी नकदी | अराजी भावली पिता | तफसील हिसाब लगान भावली।

ए-बी 0-39		श्री सकुलसिंह

जोत का सालाना मांगमय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

मांग बाबत 2017-18	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	
माल- (नकदी)	5-00					5-00
गुजारी (भावली)	5-00					5-00
सेस	5-00					5-00
*सूद	5-00					5-00
मुतफरकात	5-00					5-00
मीजान	25-00					25-00

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत 2017-18	बकाया				मोतालबा हाल	फारिग
	तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।		
माल- (नकदी)					5-00	
गुजारी (भावली)					5-00	
सेस					5-00	✓
*सूद					5-00	
मुतफरकात					5-00	
मीजान अदायकारी					25-00	

(1) मीजान कुल (लकनों में) - पच्चीस रुपये मात्र — 25-00
(2) नाम देहिन्दा
(3) कुल बकाया —

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

*खास मुद्दत का बकाये मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकाया पर जिस पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

SPL-16-17

(लाल) 1571 - 716
92 - 737

(लाल) 1571 - 716
92 - 737

21-2-17

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

Serial No. 4213 Book No. :- 1 Deed No. 4125

Serial No. 4213 Deed No. 4125

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

This document was presented for registration on 21/04/2014 by Mahendra Saw
A stamp duty of Rs. 131200/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 4125 in Book No. 1, Volume No. 72 on pages from 229 to 240 and has been preserved in total 12 pages in C.D. No. 11 / Year 2014

21/4/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 21/04/2014 Token No: 4237 /2014

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 21.4.2014 को 1. श्री महेन्द्र साव वल्द स्व0 राम दास साव 2. श्री देवेन्द्र साव वल्द राम दास साव 3. श्री बबलु कुमार साह वल्द राम दास साव, सभी निवासी ग्राम-चमारीचक, पोस्ट- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

1 BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
21/04/2014

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

(1) बालाजी ड्रीम होम्स प्रा० लि० डाइरेक्टर कुन्दन कुमार आत्मज श्री उपेन्द्र शर्मा, पता - बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, आशियना नगर, पटना - 25, थाना- राजीवनगर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना बो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मवाजी 3.5 कट्ठा भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०- 5234 खाता नं० 221, सर्वे प्लौट नं० 215, थाना कोड-....., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब बो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, यह जमीन प्रथम पक्ष के पूर्वजो (माता-पिता) ने श्री बैजनाथ सिंह, पिता- स्व0 झम्मन सिंह निवास चमारी चक से खरीदा था एवं माता पिता के देहान्त के बाद भाईयों के दिनांक 6.11.2003 को आपसी बँटवारे में यह जमीन 1. श्री महेन्द्र साव 2. श्री देवेन्द्र साव 3. श्री बबलु कुमार साह, सभी पिता- स्व0 रामदास साव को प्राप्त हुआ। तत्पश्चात यह तीनों भाई इस जमीन पर शांतिपूर्वक दखल कब्जा के साथ चले आ रहे हैं। यह कि इस विलेख के अनुसुचि -1 में वर्णित सम्पति पर जमीन दखल कर, पूर्ण स्वामियो के रूप में किसी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन एवं उसके आसपास कि जमीनों पर सामुहिक रूप से एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण करेगें। अनुसुची -I में वर्णित जमीन पर निर्माण कार्य निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगे।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसूचि-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूची I मे वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगें। जिसका 50% फ्लैट जमीन मालिक को देंगे। शेष 50% हिस्सा डेवलपर यानि विकासक का होगा।

ii) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

iii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iv) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसूची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

v) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

Jitendra Kumar 21/4/14 DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Santosh

DIRECTOR

खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

vi) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

vii) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्षों की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि चार साल छः माह की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

viii) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगें और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

ix) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

Mundar Kumar 21/4/14 DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sharma

DIRECTOR

4

x) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xi) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी 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, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन करना।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इम या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

E) जैसे कहा जा चुका हैं, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के अविर्टन के लिए खरीदारों से विलेख को

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर, उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को कोई आप्पति नही होगी।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
Kundan Kumar
21/4/19
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
R. Sharma
DIRECTOR

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

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

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटावेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या सुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे। जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का सर्विस टैक्स, इनकम टैक्स या अन्य किसी प्रकार का टैक्स भुगतान जमीन मालिक स्वयं करेंगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेंच सकेंगें।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(xi) जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अनय सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तों को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xix) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

(xx) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xxi) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड के द्वारा किया जायेगा।

सिडियूल-१ (अनुसुची-१)

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती ज़मीन जिसका मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मुआजी 3.5 कट्ठा भू-भाग जिसका थाना नं० 24, तौजी नं०- 5234 खाता नं० 221, सर्वे प्लौट नं० 715, थाना कोड-....., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर एवं पटना है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- निज मोकरान
दक्षिण:- सिवाना जमसौत
पूरब:- भुअर राय / अकलु राय
पश्चिम:- शिव महतो
जमीन का मुल्य - 6563,000/-

गवाहन :-

1. प्रमोद कुमार
S/o बड़ाखाज दास
तेरा-चक दानापुर
2. पटना 21.04.2014
3. Atish Kumar
S/o - late Devendra Shah (Saw)
At:- Champi Chak
P.O:- Jamsaut
P.S:- Shahpur
Distt- Patna.
21/04/2014.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
DIRECTOR

21-4-14

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

10

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. 131260/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 151760/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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		
							TOTAL-		20000

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 21/04/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 21st April 2014 by Mahendra Saw S/O Late Ram Das Saw by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I of Presentant

Date:21/04/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O Bhagwan Das', resident of 'Tarachak,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back pege / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/04/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 72 on pages on 229 -240 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-11 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/04/2014

Token No. : 4237 Year : 2014 S.No. : 4213 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 4125

SCANNED

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

By

DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 131260/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 151760/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
AB	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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		
								TOTAL-	20000

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 21/04/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 21st April 2014 by Mahendra Saw S/O Late Ram Das Saw by profession Others. Status - Executant

महेन्द्र साव

Signature of Presentant

Date:21/04/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O Bhagwan Das', resident of 'Tarachak,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/04/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 72 on pages on 229 -240 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-11 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/04/2014

Token No. : 4237 Year : 2014 S.No. : 4213 SCORE Ver.3.0 Deed No. : 4125

SCANNED

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...mp duty paid under Indian Stamp ... Rs. 131260/-

...dd.Stamp duty paid under Municipal ... Rs. 0/-

Amt.Paid By N.I Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 151760/-

Registration Fee

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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	L	0		
								TOTAL-	20000

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

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

FEE PAID

Registering Officer
Danapur

...ate: 21/04/2014

Endorsement under section 52

...resented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 21st April 2014 by Mahendra Saw S/O Late ...am Das Saw by profession Others. Status - Executant

महेन्द्र साव

...ignature/L.T.I of Presentant

Date:21/04/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

...Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O Bhagwan Das', resident of 'Tarachak,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, ...Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

...Date : 21/04/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 72 on pages on 229 -240 , for the year 2014 and ...stored in CD volume No. CD-11 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

...Date : 21/04/2014

...oken No. : 4237 Year : 2014 S.No. : 4213 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 4125

SCANNED

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

Serial No. 16032 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 1569

Serial No. 16032

Deed No. 15699

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

This document was presented for registration on **30/11/2018** by **Bablu Kumar Sah**
A stamp duty of Rs. **98460**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **15699** in Book No. **1**, Volume No. **292** on pages from **42** to **59** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **45** / Year **2018**

Date: 30/11/2018 Token No: 16889 /2018

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

15792
30/11/18

30-11-18

Scanned by:

30-11-2018

30-11-2018

30.11.2018

दस्तावेज आम

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य प्रचलित **IMVR** के अनुरूप है तथा इसपर प्रभार निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है।"

हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

~~बालाजी ड्रीम्स लिमिटेड~~ डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 30-11-2018 को दोनों पक्षों के बीच निष्पादित किया गया।

1. **श्री बबलु कुमार साह**, पिता राम दास साव, निवासी ग्राम - चमारीचक, पोस्ट - जमसौत, थाना - शाहपुर, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक। - एराजी 1837.35 वर्गफीट भूमि का जमीन मालिक ।

मोबाईल नं0 - 9905350436

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

30/11/18

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD. 1/30/2018

DIRECTOR

2. श्रीमती मंजु देवी, पति श्री शिवेन्द्र कुमार, निवासी ग्राम - डभई, पोस्ट - लक्ष्मन बिगहा, थाना - परैया, जिला - गया, बिहार, भारतीय नागरिक। - एराजी 1020.75 वर्गफीट भूमि की जमीन मालिकिन। मोबाईल नं0 - 8002099260

3. श्रीमती कंचन देवी, पति श्री चितेश्वर मिश्र, निवासी ग्राम - महुली, पोस्ट - गजराजगंज, थाना - उदवंतनगर, जिला - भोजपुर (आरा) भारतीय नागरिका - एराजी 715 वर्गफीट भूमि की जमीन मालिकिन। मोबाईल नं0 - 7004064454

जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

बालाजी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड, जिसका निबंधित कार्यालय - बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, पोस्ट - आशियाना नगर, थाना - राजीव नगर, जिला - पटना द्वारा निदेशक **1. श्री राजीव रंजन (Sri Rajiv Ranjan)** पिता-स्व0 राजेन्द्र सिंह, निवासी बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, पोस्ट - आशियाना नगर, थाना - राजीव नगर, जिला - पटना, **2. श्री कुन्दन कुमार (Sri Kundan Kumar)** पिता-श्री उपेन्द्र शर्मा, निवासी बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, पोस्ट - आशियाना नगर, थाना - राजीव नगर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे डेवलपर /विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है को बीच सम्पादित किया जाता है। मोबाईल नं0-9304299432

यह कि जमीन मौजा-मैनपुरा, परगना - फुलवारी वो सर्वे थाना व सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला- पटना, मवाजी 3573.10 वर्गफीट (Approx) जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०- 5234, खाता नं० 221, सर्वे प्लौट नं०- 715 का अंश, थाना कोड-144, जोन - 3 अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका जिला रजिस्ट्री

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

कुन्दन कुमार 30/11/18

मंजु देवी 30-11-18

कुन्दन कुमार 30-11-2018

कंचन देवी 30-11-18

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sharma

ऑफिस पटना एवं दानापुर हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची -I में वर्णित एराजी 1837.35 वर्गफीट भूमि जमीन मालिक सं0 - 1 श्री बबलु कुमार साह के पूर्वजों (माता-पिता) ने श्री बैजनाथ सिंह, पिता स्व0 छम्मन सिंह, निवासी चमारीचक से खरीदा था एवं माता पिता के देहान्त के बाद भाईयों के साथ दिनांक 06.11.2003 को आपसी बंटवारो में यह जमीन 1. श्री महेन्द्र साव, 2. श्री देवेन्द्र साव, 3. श्री बबलु कुमार साह (जमीन मालिक सं0 - 1) सभी के पिता स्व0 रामदास साव को प्राप्त हुआ। तत्पश्चात यह तीनों भाई इस जमीन को आपस में बांट लिये। जिसमें जमीन मालिक सं0 - 1 श्री बबलु कुमार साह को उक्त वर्णित एराजी-खास हक वो हिस्सा में मिला एवं करार पाया। जिसपर जमीन मालिक सं0 - 1 पूर्ण रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची -I में वर्णित एराजी 1020.75 वर्गफीट जमीन मालिक सं0 - 2 श्रीमती मंजू देवी की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे मंजू देवी एक निबंधित निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक 30.03.2009 ई0 को नविस्ते श्री राजेन्द्र प्रसाद साव, पिता स्व0 रामदास साव, साकिन - चमारीचक, थाना - शाहपुर, पोस्ट - जमसौत, जिला - पटना से खरीद की हैं। जिसका बसौका नं0- 1946, सिरियल नं0-2263, टोकन नं0-2322, बुक सं0 - 1, जिल्द सं0 - 29, पेज सं0 - 216 से 225, सोडी - 5, सन् 2009 ई0 अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है और वैय खरीदगी के रोज से मंजु देवी अपनी खरीदगी एराजी पर शांतिपूण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुई वो रहती चली आती है और है और अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल दानापुर से दाखिल खारिज कराकर राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 4314 सन् 2014-15 पर कटाती चली आती है। इस प्रकार जमीन मालिक सं0 - 2 मंजु देवी अपने खरीदगी एराजी पर पूर्ण रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चली आ रही है,

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

30/11/18

30-11-18

30-11-2018

30-11-18

R. SAMPAT HOMES PVT. LTD.

जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची -I में वर्णित एराजी 715 वर्गफीट जमीन मालिक सं0 - 3 श्रीमती कंचन देवी की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे कंचन देवी एक निबंधित निर्विवाद विक्रय पत्र दिनांक 09.11.2015 ई0 को नबिस्ते श्रीमती चाँदनी गुप्ता, पति का नाम श्री रमेश कुमार गुप्ता, साकिन - चित्रकूट नगर, रोड नं0 - 10, पोस्ट - दीघा, थाना - दानापुर, जिला - पटना, से खरीद की हैं। जिसका बसीका नं0- 11419, सिरियल नं0-11462, टोकन नं0-11752, बुक सं0 - 1, जिल्द सं0 - 228, पेज सं0 - 561 से 570, सौडी - 36, सन् 2015 ई0 अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है और वैय खरीदगी के रोज से कंचन देवी अपनी खरीदगी एराजी पर शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुई चो रहती चली आती है और है और अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल दानापुर से दाखिल खारिज कराकर राजस्व रसीद कटाती चली आती है। इस प्रकार जमीन मालिक सं0 - 3 कंचन देवी अपने खरीदगी एराजी पर पूर्ण रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चली आ रही है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

इस प्रकार उक्त वर्णित अनुसार इस विलेख के अनुसुचि -I में वर्णित सम्पति पर जमीन मालिकगण अपने-अपने जमीन का दखलकार, पूर्ण स्वामि के रूप में किसी प्रकार का ऋणग्रस्तता एवं लेखत सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्षों ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर सक्षम पदाधिकारी से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्षों डेवलपरों के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे रहे तो किसी भी व्यक्ति का दावा/विवाद

BALAJI DHARMA .....

R. Sanjay

4

DIRECTOR

Kundan Kumar 30/11/18

30-11-18

30-11-2018

29.11.2018

30-11-18

हुआ तो वह जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट को बेच का क्षतिपूर्ति किया जायेगा एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपरों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपरो को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपरों/द्वितीय पक्षों को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसूचि-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूचि I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेगें जिसमें से 50% फ्लैट जमीन मालिक को देगें और शेष 50% हिस्सा विकासक यानी ड्रीम होम्स प्रा0 लि0 का होगा। तथा दोनों पक्ष शेयरों का बंटवारा, Share Distribution के बाद दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्सो का फ्लैट का Mortgage या Sale, Agreement कर सकते है।

ii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपरों द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iii) यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड के सटे एवं पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष 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 सटे बैक एरिया या कौमन एरिया को दूसरे बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एप्रोच रोड/ पहुँच-मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

5

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

Director

iv) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को अनुसूची I में वर्णित जमीन पर भवन निर्माण करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित/निर्माण करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

v) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

vi) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य करा सकें।

vii) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा तीन वर्षों की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि तीन साल छः माह की अवधि की गणना सक्षम पदाधिकारी द्वारा नक्शा स्वीकृति/रिभाईज नक्शा पास हो जाने की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

viii) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे।

ix) यह कि दोनों पक्ष सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम एक्ट 2006/2015 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय दीनापुर (पटना)

नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से शेयर डिविजन के बाद के बने फ्लैट पर विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिकों के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि नये नियमावली (रेरा) के तहत जो भी नियम लागू होगा वह दोनों पक्षों को मान्य होगा।

x) यह कि जमीन मालिक डेभलपरों को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा अपने हिस्से के फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xi) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपरों को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपरों को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

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

30-11-18

30/11/2018

30-11-18

30-11-2018

30.11.2018

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sharma

DIRECTOR

B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन विकासक (डेवलपर) अपने खर्च पर करेंगें।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक पदाधिकारी, Tribunal इम या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

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

F) डेवलपरो को यह अधिकार होगा कि वे अपने निर्मित हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

G) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा अन्य औपचारिकताओं को अगर डेवलपरों चाहें तो जमीन

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को सक्षम पदाधिकारी या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार है तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद के साथ जमीन मालिको से वसुल करने का अधिकार होगा। यदि किसी प्रकार का विवाद बकाया जमीन पर हुआ तो उसका भुगतान जमीन मालिको के हिस्से को बेचकर किया जायेगा।

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिको का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

30-11-18

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व की कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

(vii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति विकासकर्ता के खर्च पर निर्मित भवन में अपने-अपने हिस्सों को बेचने, अथवा निबटाने करने का अधिकार होगा।

(viii) यह कि जमीन मालिक डेवलपर्स को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देंगे। ताकि डेवलपर्स आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सकें। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेंगें। तथा विकासक (डेवलपर) अपने-अपने हिस्से वाले फ्लैट को बेंच सकेंगें। यह कि नये नियमावली (रेरा) के तहत जो भी निक्स लागू होगा वह दोनों पक्षों को मान्य होगा।

(ix) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर्स उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(x) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकों की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो डेवलपर्स अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

कंचन देवी
30-11-18

BALAJI BUILDERS PVT. LTD.
R. Sharma
DIRECTOR

(xi) इस इन्तरन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर्स के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xii) यह कि डेवलपर द्वारा जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देंगें।

(xiii) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिको करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर्स पर होगी।

(xiv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा तैयार फ्लैट का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें तथा डेवलपरों भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xv) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, साईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvi) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर पटना नगर निगम / दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन

TAJ DREAM HOMES PVT. LTD.

R. Sharma

DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

TAJ DREAM HOMES PVT. LTD.

Virender Kumar

DIRECTOR

30/11/18

मंजू देवी

30-11-18

R. Sharma

30-11-2018

30/11/2018

बचन देवी

30-11-18

मालिक एवं डेवलपरों दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xvii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तों को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे।

(xviii) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपरों के पास रहेगा तथा सच्चे प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समरुप, सही एवं एक दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xix) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xx) यह कि भविष्य में सक्षम पदाधिकारी के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार को अनुमति मिलती है तो यह निर्माण ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड और जमीन मालिक के बीच में 50% बिल्डर के हिस्से में एवं 50% जमीन मालिक के हिस्से में के रूप में विभाजित होगा।

(xxi) जमीन मालिक एवं विकासकर्ता के आपसी समझौता एवं एकरारनामा के अनुसार 50% (जमीन मालिक) 50% (विकासक) हिस्सेदार रहेंगें। विकासकर्ता स्वीकार करते है कि भवन निर्माण में आने वाले सभी खर्च ड्रीम होम्स प्रा0 लि0 की ओर से किया जाएगा न कि जमीन मालिक द्वारा तथा भविष्य में आने वाले खर्च का ब्यौरा आयकर विभाग एवं अन्य बिहार सरकार द्वारा मांग किये जाने पर विकासकर्ता द्वारा किए गए खर्च का लेखा प्रस्तुत करने के लिए बाध्य होंगे न की जमीन मालिक।

(xxii) यह कि डेवलपर / निर्माणकर्ता सरकार द्वारा निर्देशित नियमानुसार भवन निर्माण के शर्त के अनुरूप ही नक्शा बनाना और पास कराने के उपरान्त ही भवन निर्माण का कार्य करेंगें। यदि भवन निर्माण के

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

दौरान बीच में यदि सरकारी अथवा विभागीय आदेश के विरुद्ध निर्माण में रोक लगती है तो इसकी सारी जवाबदेही निर्माणकर्ता / विकासकर्ता की होगी और जमीन मालिक निर्माणकर्ता पर हर्जाना / जुर्माना / ब्याज सहित लेने के हकदार होंगे। जो न्यायालय के बाहर अथवा अन्दर या सरकार के समक्ष गुहार लगाया जा सकता है।

(xxiii) यह कि निर्माणकर्ता / विकासक भवन निर्माण कार्य आधा-अधुरा नहीं छोड़ेंगे। पुरा करने के पश्चात ससमय एकरारनामा के अनुरूप जमीन मालिक को Hand over की प्रक्रिया को पुरी की जायेगी।

(xxiv) यह कि प्रथम पक्ष अनुसूची -I में दर्शाये गये जमीन पर 12 डिसमिल पर डेवलपर/विकासक एवं आर्टिकेट द्वारा नियमत: भवन निर्माण का आश्वासन किया है। यदि विधि-विरुद्ध निर्माण करने की स्थिति में ड्रीम होम्स प्रा0 लि0 एवं अन्य लोगों की जवाबदेही होगी न कि जमीन मालिक की।

(xxv) यह कि नक्शा स्वीकृत होने के उपरांत उपरोक्त समय सीमा के अन्दर विकासकर्त्ता बहुमंजिला भवन का निर्माण पूरा कर जमीन मालिक को उनके हिस्से के अनुसार फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों का पोजेशन नहीं देगें तो विकासकर्त्ता जमीन मालिक को एक लाख रूपया प्रति माह का भुगतान करेंगें, नहीं तो जमीन मालिक कोर्ट के सहारे ले लेगें।

(xxvi) यह कि भवन निर्माण में उच्च कोटि का सामान इत्यादि लगाने का जिक्र Specification को स्पष्ट रूप से दर्शाना आवश्यक होगा।

(xxvii) यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2013 को भारत सरकार द्वारा लागू रेरा एक्ट के अनुसार नियम एवं शर्तों को और समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें दोनों पक्षों पर लागू होगी।

(xxviii) यह कि जमीन मालिकगण को जो भी हिस्सा होगा उसमें से उनके शेयर के फ्लैट का सर्विस टैक्स, जी.एस.टी. या अन्य किसी तरह

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

DIRECTOR

को बिहार सरकार या भारत सरकार का देय होगा, उसका भुगतान जमीन मालिकगण स्वयं करेंगे।

(xxix) यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्ता की आपसी सहमति से निम्न अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर बनने वाले बहुमंजिला भवन का नाम 'ड्रीम होम्स' (DREAM HOMES) जाना जायेगा।

अनुसूची -I

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन मौजा-मैनपुरा, परगना - फुलवारी वो सर्वे थाना व सब रजिस्ट्री दानापुर वो ज़िला- पटना मिलाकी 3573.10 (तीन हजार पाँच सौ तिहत्तर दशमलव एक शुन्य वर्गफीट) यानि 8.2042 डिसमिल (Approx) जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०- 5234, खाता नं० 221 (दो सौ एकवीस), सर्वे प्लौट नं०- 715 (सात सौ पन्द्रह) का अंश, थाना कोड-144, जोन - 3, अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना एवं दानापुर हैं। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर - श्रीमती खुशबु देवी।

दक्षिण- हाल खरीदार।

पूरब - जगदीश सिंह।

पश्चिम -बबलु साह/कृष्णा महतो।

उपरोक्त वर्णित भूमि का सरकारी मूल्य मो0 49,23,000/- (उन्चास लाख तेईस हजार) रूपया होता है।

परिशिष्ट

1.	फाउन्डेशन	-	आर0 सी0 सी0 पाईलिंग, भुकंप अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	-	आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	-	ईट वर्क सिमेंस मोर्टार के साथ।

वंचन देवी 30-11-18

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

14

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

4.	छत	-	आर0 सी0 सी0 ।
5.	फर्श	-	मार्बल/ भीटरी फाईड
6.	प्लास्टर	-	सिमेंट मोर्टार एवं सिलिंग ।
7.	दरवाजा	-	लकड़ी का चौखट, मौटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर पैनल ।
8.	खिड़की	-	लकड़ी की खिड़की/ अल्युमुनियम की खिड़की
9.	रसोई घर	-	बलैक ग्रेनाइट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक, आई0एस0आई तथा दिवाल में वर्किंग प्लेटफार्म। गलेज्ड टाईल्स के साथ।
10.	बाथरूम	-	दीवार में 7' फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग के साथ
11.	विद्युत वायरिंग	-	कौन्सिल पी0 वी0 सी0 वायरिंग सहित एसटैन्डर्ड क्वालिटी आई.एस.आई. निर्मित का फिटिंग एंकर स्वीच के साथ। (आई.एस.आई.मार्क)
12.	दीवाल फिनिसिंग	-	पी0ओ0पी0 डिस्टेम्पर के साथ।
13.	सिवेज	-	सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14.	जेनरेटर	-	अलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे फ्लैटों के लिए अतिरिक्त खर्च पर।
15	इन्टरकॉम	-	सभी फ्लैटों में एक प्वाईट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वाईट होगा।
16.	कॉमन प्लेस	-	सीढ़ी पर मार्बल।
17.	पार्किंग	-	सिमेंट फ्लोरिंग/ मौजेक टाईल्स
18	लिफ्ट	-	अच्छा क्वालिटी का (आई0एस0आई0 मार्का)
19.	अग्निशमन यंत्र:-		अच्छा क्वालिटी का आई.एस.आई. मार्का
20.	ओभरहेड, वाटर टैंक	-	आई.एस.आई मार्का,

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
R. Sharma
DIRECTOR

अवर निबंधन-कार्यालय दानापुर (पटना)

इस वास्ते यह बसीका उन्नयन मनोबंध /विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ-अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धामकाव के अपने तथा परिवार के हानि-लाभ का 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।

गवाहान :-

1. दिनेश कुमार
S/o हरिद्वार - श्रीमति
ग्राम अमरी आ. पुरैना
जिला समा (बिहार)
30/11/18

प्रथम पक्षों का हस्ताक्षर (जमीन मालिक)

1. [illegible] कुमार साह
30.11.2018
2. मंजु देवी
30-11-2018
3. कंचन देवी
30-11-18

2. Arun Kumar
S/o Sri T.P. Sah
R/o New Yorkpur Lane
Jakkanpur
Pin-
30/11/18

द्वितीय पक्षों का हस्ताक्षर (विकासकर्ता)

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
1. R. Sharma
30-11-2018

3. राहुल कुमार सिंह
S/o- अशोक कुमार सिंह
Vill+P.O- चैतासाखारा
जिला - मोजफ्फर (बिहार)
30-11-2018

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
Mundar Kumar
30/11/18

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.
R. Sharma
DIRECTOR

16



INDIA N
Governn
e-S

Certificate No.	:	IN-BR00926643775498
Certificate Issued Date	:	29-Nov-2018 03:07 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshol01/ Da
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL010
Purchased by	:	RAJIV RANJAN
Description of Document	:	Article 5 Agreement or me
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAJIV RANJAN
Stamp Duty Paid By	:	RAJIV RANJAN
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	98,460(Ninety Eight Thousar
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand on
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	1,18,460 (One Lakh Eighteen Thousand Four Hundred And Sixty only)

DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India

Branch :

Date : 29/11/18

Name

Tel. No.

Amount

Rupees in words

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch	₹	P
	500	
Total		

SBI toll free, 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

SWO / Passing Officer

Do not write or type below this line

TC 0008169074

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at www.shcilestamp.com. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR



Shivendra Kumar
DOB: 09/01/1974
Male / MALE

3653 8877 1931

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar



Address:

3653 8877 1931

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Shivendra

30/11/18

BALAJI DREAM HOMES PVT. LTD.

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ble 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.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 98460/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 118960/-

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	DO	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	20000		

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

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

Date: 30/11/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 30th November 2018 by Bablu Kumar Sah S/O Ram Das Saw by profession Others. Status - Executant

30.11.2018

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:30/11/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shivendra Kumar' age '44' Sex 'M', 'S/O Haridwar Sharma', resident of 'Lal Kothi, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 30/11/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 292 on pages on 42 -59, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-45 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 30/11/2018

Token No. : 16889 Year : 2018 S.No. : 16032 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

Deed No . :d No . : 15699

BALAJI DREAM HOMES P V T. LTD.

11/30/2018

DIRECTOR