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

This document was presented for registration on **22/08/2017** by **Tapeshwar Prasad**
A stamp duty of Rs. **879200**/- 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. **9731** in Book No. **1**, Volume No. **181** on pages from **537** to **553** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **28** / Year **2017**

22/8/2017

Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 22/08/2017 Token No: 10466 /2017

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु आज दिनांक ....22/08/17.....को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया।

भूस्वामीगण का नाम एवं पता :-

(1) श्री तपेश्वर प्रसाद पिता का नाम स्व० उत्तम प्रसाद,
(2) श्री राकेश कुमार
(3) श्री कुमार विमल

दोनों के पिता का नाम श्री तपेश्वर प्रसाद, सभी निवासी ग्राम-तारावक, पोस्ट-दानापुर कैंट, थाना-दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, सभी भारतीय नागरिक। जिन्हें इसनें प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण कहा गया है।

(प्रथम पक्षगण) एराजी-73.18 डिसमील।

(i) PAN.-AIUPP1343B (Attached) Mobile No. 9798864201
(ii) PAN.-AZPPK2445P (Attached) Mobile No. 9122185175
(iii) PAN.-AMFPV2579N(Attached) Mobile No. 9835235300

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Dhananjaya Sahu Construction Co Pvt Ltd
Director
22/8/17

एवं

मेसर्स धर्मेन्द्र शशि कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड, जो कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत पजीकृत है जिसका निबंधन संख्या- **U45200 BR 2006 PTC11909** है तथा जिसका निबंधित कार्यालय मोहल्ला-चकारम, पोस्ट-जी0पी0ओ0, थाना-बुद्धा कॉलोनी, जिला-पटना, राज्य-बिहार, द्वारा निदेशक (1) **श्री धर्मेन्द्र कुमार** पिता का नाम श्री शशि कुमार यादव, निवासी-चकारम, एस.के. नगर, पोस्ट-जी0पी0ओ0, थाना-बुद्धा कॉलोनी, जिला-पटना, राज्य-बिहार, एवं (2) **श्री शिवराज कुमार** पिता का नाम श्री सूर्य देव कुमार सिन्हा, निवासी मोहल्ला-मुसल्लहपुर हाट, पोस्ट-महेन्द्रु, जिला-पटना-6, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमिविस्तारक/विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मेसर्स धर्मेन्द्र शशि कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक **श्री धर्मेन्द्र कुमार** पिता का नाम श्री शशि कुमार यादव, निवासी-चकारम, एस.के. नगर, पोस्ट-जी0पी0ओ0, थाना-बुद्धा कॉलोनी, जिला-पटना ने भूखण्ड भूस्वामीगण के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्या-176, रकवा-73.18 डिसमील लगभग 23.42 कट्ठा, जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला-मैनपुर शंकर, **(Danpaur M.V.R. Serial No.144 Year-2017),** थाना-दानापुर, जिला-पटना, खाता संख्या- 204, थाना संख्या-24, तौजी नं0-5234, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) के जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा था तथा सुख से जीवन बिताने हेतु निर्मित्त बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष की सदस्य भूस्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा मिनजुमले एराजी 82 डिसमील में से एराजी- 73.18 **डिसमील लगभग 23.42 कट्ठा,** से जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला-मैनपुर शंकर, **(Danpaur M.V.R. Serial No.144 Year-2017),** थाना-दानापुर, जिला-पटना, खाता संख्या -204, थाना संख्या-24, तौजी नं0-5234 वो सर्वे प्लौट संख्या-176 में स्थित है, सर्वे थाना एंव अंचल एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस-दानापुर, वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला-पटना, जो पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र), के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका जिसका रकवा-73.18 **डिसमील लगभग 23.42 कट्ठा,** जो होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भू-विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं। जिसकी चौहद्दी एवं परीसीमा इस प्रकार है-

चौहद्दीः-

उत्तर : बैजु राय प्लॉट नं0-179.

दक्षिण : जुगल सिंह के वारीशान वगैरह वो हाल खरीदार प्लॉट नं0-175.

पूरब : शाखा सड़क

पश्चिम : जगदीश राय वगैरह पिता स्व0 रामदयाल राय वो रमेश कुमार वगैरह पिता स्व0 तिलकधारी राय प्लॉट नं0-177.

परीसीमाः-

उत्तर : 250 फीट 00 इंच

दक्षिण : 260 फीट 00 इंच

पूरब : 126 फीट 00 इंच

पश्चिम : 124 फीट 00 इंच

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति रकवा–73.18 डिसमील लगभग 23.42 कट्ठा, जो मिलजुमले एरजी 82 डिसमील में से, जो कि भूस्वामीगण की खानदानी/मौरूषी सम्पति है जो सर्वे खतियानी में छत्तरधारी गोप का नाम दर्ज है। छत्तरधारी गोप अपने पीछे अपने दो पुत्र यथा नथुनी गोप एवं मलूकचन्द गोप को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मरणोपरान्त अपने पिता द्वारा छोड़ी गयी सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियों पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तिया मलूकचन्द गोप के हिस्से में मिली जिस पर मलूकचन्द गोप स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र भागवत गोप एवं सोबरन गोप को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। मलूकचन्द के मरणोपरान्त उनके द्वारा छोड़ी गयी लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियों पर भागवत गोप एवं सोबरन गोप संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आये। कलान्तर में सोबरन गोप अपने पीछे अपने भाई भागवत गोप को छोड़कर दिनांक–12.08.1937 को स्वर्गसास कर गये। जिसके फलस्वरूप लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियों पर भागवत गोप स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र यथा उत्तम प्रसाद एवं गुलाब राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मरणोपरान्त अपने पिता द्वारा छोड़ी गयी लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियों पर उत्तम प्रसाद एवं गुलाब राय संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये। जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियाँ भूस्वामीगण संख्या–1 श्री तपेश्वर प्रसाद के हिस्से में मिली जिस पर वे अपने दो पुत्र यथा भूस्वामीगण संख्या–2 श्री

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.
Dharmendra Kumar

राकेश कुमार एवं भूस्वामीगण संख्या-3 श्री विमल कुमार के साथ संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आ रहे है। तब से लेकर आज तक सम्पत्ति जमीन मालिकगण के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधी विवाद किसी दूसरे के साथ उदित नहीं है तथा मालगुजारी का भुगतान जमाबंदी नं0-183 से तपेश्वर प्रसाद के नाम से करते चले आ रहे है।

यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

3. यह कि भूस्वामीगण की आंतरिक इच्छा से ऊपर वर्णित भूखण्ड पर एक आवासीय बहुमंजिली इमारत का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) दोनों पक्षों के बीच आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा-नुकसान सोच-समझकर बिना ज़ोर दबाव से कर रहे हैं।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिए गये निर्णय के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा, उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Dharmendra Sashi Construction Co. Pvt.

For Dharmendra Sashi Construction Co. Pvt. Ltd.

Dharmendra Kumar

5. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा कराकर स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा जमीन मालकिन (प्रथम पक्ष) का होगा एवं शेष 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने-अपने हिस्से फ्लैट-पार्किंग एरिया की बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से 60 माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे एवं इसके अतिरिक्त 6 महीने का समय ग्रेस पीरियड के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति को ध्यान में रखते हुए की जा रही है जिससे दोनों पक्षों में किसी भी पक्ष को कोई मतभेद नहीं हो। यदि उक्त समय के अनुसार जमीन मालिकगण के हिस्से का दखल कब्जा नहीं दिया जाता है तो उन्हें बाजार भाव से प्रति फ्लैट की दर से प्रतिमाह किराया का भुगतान किया जाएगा।

9. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.
Dharmendra Kumar

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.

अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधक नहीं रखेंगे।

10. यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत अगर निर्माण कार्य रुक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दी जाएगी।

11. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

12. यह कि आवासीय बहुमंजिली इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सीमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को द्वितीय पक्ष निष्पादित करेंगे।

13. यह कि भूस्वामीगण के द्वारा सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिए गए ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

14. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण या इनके खरीदार को सरकारी खर्च जैसे-स्टाम्प, कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस, रख- रखाव (मेंटेनेस) इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt Ltd.
Dharmendra Kumar

यह कि जमीन मालिक या उनके हिस्से के खरीदार एवं विकासकर्ता या उनके हिस्से के खरीदार अपने-अपने हिस्सों का सेवा-कर (Service-Tax) इत्यादि (वैट अगर लागू हो तो) विकासकर्ता के माध्यम से संबंधित कार्यालय में जमा करा देंगे।

15. यह कि किसी तरह का विवाद लाभांश या प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामिगण एवं विकासकर्त्ता के बीच में उत्पन्न हुआ तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एण्ड कॉन्सिलिएशन एक्ट 1996 तथा संशोधित नियम के अनुसार किया जायेगा।

16. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव करेंगे तथा रख-रखाव में जो भी खर्च आयेगा, सभी फ्लैट मालिकगण मिलकर करेंगें।

17. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में या पीछे दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नही होगा। प्रथम पक्ष का जमीन जहाँ पर है, उसी Portion के ब्लॉक में प्रथम पक्ष अपने हिस्से का फ्लैट लेगें। यह कि जमीन मालिकगण का 14½ डिसमील जमीन, प्लॉट नं0-158 का रास्ता दुसरे भूखण्ड से होकर पुरब दिशा में सहायक सड़क से मिल जाएगा। (यह कि जमीन मालिक का प्लॉट नं0-176 जो विकास एकरारनामा वास्ते लिया जा रहा है

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.

इसके पश्चिम में भूस्वामी का प्लॉट नं0-158 अवस्थित है जिसका रकवा-14½ डिसमील जमीन है।)

18. यह कि भूस्वामीगण दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देंगे उसके बाद ही नक्शा की स्वीकृति नगर निगम से की जा सकेगी।

19. यह कि भूस्वामिगण (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

20. यह कि जमीन मालिक ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) करते समय जमीन मालिक खुद उपस्थित रहेंगे एवं अपने मौजूदगी में चाहरदिवारी करायेंगे, जिससे कि विकासकर्त्ता को निर्माण कार्य करने में सहयोग हो और बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) करने में जो भी लागत होगी उसका खर्च विकासकर्त्ता वहन करेंगे।

21. सम्मिलित एरिया का जो भी फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) या द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) जो चाहे एक दूसरे को नगद भुगतान कर एक दूसरे से खरीद बिक्री कर सकते हैं।

22. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा-विकासकर्त्ता तथा भूस्वामीगण अपने-अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने-अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का, एग्रीमेन्ट, विक्रय पत्र, करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

For Dharmendra Sashi Construction Co.
Dharmendra Kumar

एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

23. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बनने वाले बहुमंजिला इमारत का नाम **"उत्तम सिटी"** होगा एवं ब्लॉक का नाम तपेश्वर इन्कलेव एवं कलावती इन्कलेव होगा।

23. यह कि जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता अपने-अपने हिस्से का बँटवारा (Share Division) आपसी सहमति से ब्लॉक-तपेश्वर इन्केलव में इस प्रकार किये है :-

(1) सत्तही मंजिल (Ground Floor) :- विकासकर्त्ता (Builder) का आगे से दो फ्लैट एवं पीछे से दो फ्लैट एवं जमीन मालिकगण आगे से दो फ्लैट एवं पीछे से दो फ्लैट का हिस्सा होगा।

(2) प्रथम तल्ला (First Floor) में पूरा फ्लैट विकासकर्त्ता (Builder) का होगा।

(3) द्वितीय तल्ला (Second Floor) में पूरा फ्लैट जमीन मालिकगण (Land Owners) का होगा।

(4) तृतीय तल्ला (Third Floor) में पूरा फ्लैट विकासकर्त्ता (Builder) का होगा।

(5) चतुर्थ तल्ला (Fourth Floor) में पूरा फ्लैट जमीन मालिकगण (Land Owners) का होगा।

(6) पाँचवा तल्ला (Fifth Floor) में पूरा फ्लैट विकासकर्त्ता (Builder) का होगा।

(7) छःठाँ तल्ला (Sixth Floor) :- पूरा फ्लैट जमीन मालिकगण (Land Owners) का होगा।

For Dharmendra Sachi Construction Co. Pvt. Ltd.

(8) विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक के आपसी सहमति से पूरे कार पार्किंग में से 50 प्रतिशत विकासकर्त्ता का होगा एवं 50 प्रतिशत जमीन मालिक का होगा। जिसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है। जो की ग्राउण्ड/सेमी बेस्मेन्ट फ्लोर पर बनेगा।

24. यह कि जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता अपने-अपने हिस्से का बँटवारा (Share Division) आपसी सहमति से ब्लॉक-कलावती इन्केलव में इस प्रकार किये है :-

(1) सत्तही मंजिल (Ground Floor) :- विकासकर्त्ता (Builder) का आगे से दो फ्लैट एवं पीछे से दो फ्लैट एवं जमीन मालिकगण आगे से दो फ्लैट एवं पीछे से दो फ्लैट का हिस्सा होगा।

(2) प्रथम तल्ला (First Floor) में पूरा फ्लैट जमीन मालिकगण (Land Owners) का होगा।

(3) द्वितीय तल्ला (Second Floor) में पूरा फ्लैट विकासकर्त्ता (Builder) का होगा।

(4) तृतीय तल्ला (Third Floor) में पूरा फ्लैट जमीन मालिकगण (Land Owners) का होगा।

(5) चतुर्थ तल्ला (Fourth Floor) में पूरा फ्लैट विकासकर्त्ता (Builder) का होगा।

(6) पाँचवा तल्ला (Fifth Floor) में पूरा फ्लैट जमीन मालिकगण (Land Owners) का होगा।

(7) छःठाँ तल्ला (Sixth Floor) :- पूरा फ्लैट विकासकर्त्ता (Builder) का होगा।

(8) विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक के आपसी सहमति से पूरे कार पार्किंग में से 50 प्रतिशत विकासकर्त्ता का होगा एवं 50 प्रतिशत जमीन मालिक का होगा। जिसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है। जो की ग्राउण्ड/सेमी बेस्मेन्ट फ्लोर पर बनेगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt. Ltd.

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total land measuring an area **31875 Sq.ft.** equivalent to **73.18 Decimals**, Branch Road of Mauza–Mainpur Shankar, **(Danapur M.V.R. Serial No.144 in Year-2017)** @Rs.**6,00,000/-**per Decimal i.e. **Rs.4,39,10,000/-**

(Rupees Four Crore Thirty Nine Lakhs Ten Thousand) only.

परिशिष्ट "क"

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण जिसके तहत बहुमंजिली इमारत का निर्माण होगा।

SPECIFICATIONS

1. **Foundation:-**R.C.C. Group Pile/Footing as per Structural Design done done by structural designer, Earthquake resistance as per ISI Code. Plinth height as per PRDA/PMC norms, Balmukund rods/ kamdhenu/magadh used in foundartion and other structure. Chips used of Koderma Black Stone and ACC/JP/Prism/Birla Gold/Ultra Tak Cement and motar/available sent used.

2. **Super Structure :-** First class brick used in all the partition wall eith Prism/Birla Gold/JP Cement mortar 5 inches wall with 1:4 Cement Mortar, 10 inches wall with 1:6 Cement Motar.

3. **Wall Plastering :-** All internal and external wall with good 1st quality available Sone sand in cement mortar 1:6.

4. **Ceiling Plaster :-** Entire ceiling plaster will be in cement mortar 1:4.

5. **Internal wall :-**All internal wall will be finished with wall putty and final finishing with Emulsion paint ISI Mark Asian/Burger.

6. **Enternal wall :-**Wall finished with Sandtax matter weather proff paint.

7. **Floowing :-**All Drawing room, dinging room, bathroom, kitchen, common passage, blaconey, stair case with marble. Marble sized normally for drawing room 4x2, bedroom and kitchen 2x2 and rent area will be as per suitable size, green/red lining border will be given in

For Dharmendra Sashi Construction Co. Pvt. Ltd.

drawing and dining room. Veterified tiles 2x2 may be replaced in place of marble wherever needed.

Parking and other space at the ground/Semi Basment floor shall be Mosaic Dana/Chekars Titles.

8. Top Floor/Terrace :-Entire area of the top floor shall be PCC/Anti Heat treatment.

9. Kitchen :-Working Platform finished with 2' wide Green/Black Marble and standard size steel sink. Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles 12x8 (Somany/Mark/Kazaria/ISO Certified Company. 2' (approx) wide RCC Slab will be given at the height 7' (approx) for storing purpose.

10. Bathroom :-Internal wall shall be finished with Glazed Tiles 12x8 (Somany/Mark/Kazaria/ISO Certified Company) upto door level. All G.I. Pipe will be used TATA/Zindal (Medium) for fresh water connection in kitchen & toilets. Hot and Cold water pipe system shall be provided in toilets. Hindware/Parryware/European or India white W.C. of Parryware company/Hindware with flush system.

All bothrooms shall be finished with a white wash basin of parryware company/Hindware as per the suitable size. Mirror, Towel Rail, Coat hooks and shop case.

All C.P. Fitting will be fitted of Mark/Gaguar Company key should be provided inall kitchen and bath room.

11. Pedastal :-Provided with pillar suitable size white washbasin with stand in drawing cum-dining hall.

12. Plumbing :-ISI Mark PVC pipe in entire building as per the rquirment of desing.

13. Railing (Balcony & Stair) :-Balcony & Stair railing will be stainless steel. entrance door with seas am fitted with eye hole for extra safety chain with anodized fitting & godrej lock. Remaining doors shall be

For Dharmendra Sashi Construction Co. Pvt. Ltd.

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

30-32mm flush door phenol bonded water proof of Green Ply/ISI Company with Aluminium fitting & Godreg lock.

All door panel & Flush doors with two coat of enamel paint (Asian/Burger) over a coat of primer.

15. Windows:- Wodden windows with transparent glass and grill.

Air-condition window provisions at proper place in all bedrooms with wiring.

16. Electric Work:- Electric supply for the complex shall be taken from Bihar State Electricty Board/Patna Electric Supply Undertaking and all the flats shall have indicidual connection as per rule.

A common meter for common supply to the building shall be provided by the builder at his own cost from BSEB/PESU.

The electricity connection (Meter from BSEB) for and in the name of the land owner's flat shall be provided at Developers cost.

Light and Fan points inside the flats shall be provided as per the design requirement.

Entire electrications in Din, BR, kit, toi, Dry will be done in concealed PVC conduits with copper multiwire (light point & 5A-Socket with 1mm-3/22, Power and A.C. Point with, 2,5 min-7/22) Anchor/National (multi type) MCB and electrical switches and other needful accessories of Anchor.

17. Water supply :- There will be a provision of round the clock water supply to all the flats and other needful places from its own one deep tube well connected to over head water tank having required capacity as per requirement of PRDA/PMC.

A submersible motor pumps of required capacity (Kirloskar/KSB) with all it latest system.

18. Generator:- A kirloskar/Mahindra Generator (KNOP) of adequate capacity shall be installed in the ground floor to run the submersible water motor ump, lighting to common areas and restricted supply not more than 500 watts to all flats.

19. Entrance Gate:- One entrance gate at front.

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt Ltd

For Dharmendra Sashi Construction Co Pvt Ltd

20. **Septic Tank:-**A common septic tank of required size will be at the ground floor.

21. **Lift :-** 4 passenger lift of I.S.I.,

नोटः- यह कि उपरोक्त वर्णित ढांचागत विवरण में विकासक एवं जमीन मालिकगण के सहमति से बदला जा सकता है।

उपरोक्त वर्णित शर्तो पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने-अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक- ...22/08/2017 को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. Nishant Kumar Singh
S/o. Prem Kumar Singh
R/o. Shanipur
Patna

2. [illegible]

भूस्वामीगण का हस्ताक्षर

(1) [illegible]
22.08.2017.

(2) कुमार निमल
22.08.17

(3) [illegible]
22.08.17 दस्तावेज जाचाँ
22/8/17
हस्ताक्षर

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

(1)
For Dharmendra Sashi Construction Co. Pvt. Ltd.
Dharmendra Kumar
22/8/17 Director

(2)
For Dharmendra Sashi Construction Co. 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. 879200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 899700

Registration Fee

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

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

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

Registering Of
Dan

Date: 22/08/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 22nd August 2017 by Tapeshwar Prasad Uttam Prasad by profession Others. Status - Executant

22-08-2017

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/08/2017**

Registering Of
Dan

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Nishant Kumar Singh' age '32' Sex 'M', 'Prem Kumar Singh', resident of 'Lohanipur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Of
Dan

Date : 22/08/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 181 on pages on 537 -553, for the year 2017 stored in CD volume No. CD-28 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Of
Dan

Date : 22/08/2017

Token No. : 10466 Year : 2017 S.No. : 9912 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9

8/



जमापर्ची/Pay-in-slip

नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

_____ शाखा/Branch.

दिनांक/Date _____ 20____

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/टीडीआर/एसटीडीआर/कैश क्रेडिट/सावधि ऋण खाता सं०/
Type of Account: SB/CA/RD/TDR/STDR/CC/TL A/c No.

खाता सं० A/c. No. 30978446198

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank

Account of

	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P
नकद/चैकों के विवरण/ की को दर्शाने हेतु Details of Cash/Cheques/		
खाते में नकद जमा/Cash deposit in the account	500	—
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		

रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words) Five Hundred Only

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./SWO

नकदी अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी
Cash Officer/Passing Officer

NEW GRAPHIC

कूट सं./Code No. 109199012

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	25/08/2017	Date	10/08/2017 11:07:14 AM
GRN	:	BHR2017080153728M		
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	:	Danapur	From	
Financial Year	:	2017-2018		
Treasury	:	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R00300210300001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	879200.00
R00300310400001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R00290080000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Eight Lac Ninety Nine Thousand Two Hundred Only	899200.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (If any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	dharmendra shashi construction co. pvt ltd
Address	:	Buddha colony patna.

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name :	SBI	CIN	null	REF No CP94093014
Branch :	CHNO:-CC2085	Date & Time :	10/08/2017 11:18:20 AM	
		Scroll No & Date :		