Serial No. 3868 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 3482

Serial No. 3868 Deed No. 3482

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **29/03/2018** by **Amita Devi**
A stamp duty of Rs. **499220**/- and other fees of Rs. **25525**/- 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. **3482** in Book No. **1**, Volume No. **92** on pages from **387** to **406** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **14** / Year **2018**

Date: 29/03/2018 Token No: 3901 /2018

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

T-3901/18

Kumar Anil Singh 28.03.2018

Surendra Kumar 29/03/18

नरेन्द्र कुमार विद्यार्थी 28/3/18

डायरेक्शन की जाँच किया
एवं
[illegible] के अनुरूप पाया।
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

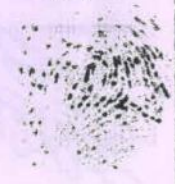
विकास एकरारनामा

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 28 माह मार्च सन् 2018 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

Amita Devi
w/ Aman Raj
अमिता देवी
w/ अमन राज
28/03/18

District Registry Office,Patna

Token Number 3901 Reg. Year 2018 Serial Number 3868 Deed Number 3482

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kumar Ajit Sinha(M.Dir)						
Sig.	Kumar Ajit Sinha 29.03.18						
Presented By	Amita Devi अमिता देवी पत्नी अमन राज						
Sig.	29/03/18						
Executant	Amita Devi अमिता देवी पत्नी अमन राज	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.	29/03/18						
Executant	Narendra Kumar Vidyarthi						
Sig.	नरेन्द्र कुमार विद्यार्थी 29/3/18						
Executant	Surendra Kumar						
Sig.	surendra kumar 29/03/18						
Executant	Upendra Kumar						
Sig.	उपेन्द्र प्रसाद कुमार 29-3-18						
Identified By	Aman Raj						
Sig.	29/03/18						

आदेशानुसार, पक्षकारों द्वारा दिखाई गई विक्रय एकरारनामा भूमिका जाँच किया जिसका मौजा - सन्दलपुर, थाना - सुलतानगंज, थाना - 11, रकबा - 5 कट्ठा, खाता - 09, एवं 10, खेसरा नं - 935 एवं 934, चौहद्दी :- उ० - रेलवे लाइन, द० - मुरला रास्ता, पू० - श्री राहा किस्कु, प० - श्री मनिलाल यादव। भूमि की श्री जी आलोकित करती पाया।

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय, पटना।
11-4-2018

अमिता देवी
पत्नी अमन राज
29/03/18

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) **लेख्यकारी** :–

(1) **श्रीमती अमिता देवी** पति का नाम स्वर्गीय राजेश्वर प्रसाद यादव ,

(2) **श्री सुरेन्द्र कुमार** ,

(3) **श्री नरेन्द्र कुमार विद्यार्थी**, } पिता का नाम स्वर्गीय राजेश्वर प्रसाद यादव

(4) **श्री उपेन्द्र कुमार** ,

सभी का निवास स्थान – **नया टोला** , कुम्हरार , थाना – सुलतानगंज जिला – पटना , भारतीय **नागरिक** , जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा गया है (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित **किया जाता है** , जिनका सम्बन्ध भूखण्ड सें विधिक , प्रतिनिधि , **कानूनी वारशान** , सदस्य /अधिकृत एजेन्ट , उत्तराधिकारीगण एवं **प्रशासकीय** प्रतिनिधि से अभिप्रेत है। हालधनि भागफुल्ला

2. लेख्यधारी द्वितीय पक्ष (भू–**विकासक**) ,

मेसर्स श्री लक्ष्मी सूर्या इन्फ्रा प्रा0 लि0 , एक कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम **1956** ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधन **संख्या** U45309BR2016PTC032054 , जिसका निबंधित कार्यालय **प्रथम** तल्ला बिमला सदन , न्यू बंगाली टोला NIFT के सामने , देवी **स्थान** , करबिगहिया , पटना द्वारा प्रबंध निर्देशक श्री कुमार **अजित सिन्हा** पिता का नाम स्वर्गीय स्वर्गीय गोपाल जी , **निवास स्थान** 7HF - 5/26 बहादुरपुर हाउसिंग कॉलोनी , कंकड़बाग , **पटना** – 800 026 , पेशा व्यवसाय , भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके **पश्चात विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष)** कहा गया है। (यहाँ विकासकर्ता से **अभिप्राय** यह है कि उनके उत्तराधिकारी , कार्यालय उत्तराधिकारी **एवं प्राधिकृत** एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका सम्बन्ध **प्रत्यक्ष** या अप्रत्यक्ष रूप से **द्वितीय पक्ष** से है सम्मिलित किया जाता है। Mob 8863990695

Surendra Kumar 28.3.18
नरेन्द्र कुमार विद्यार्थी 28/3/18

Kumar Ajit Sinha 28.03.18
अमिता देवी
श्री अमन शाह
28/03/18

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का **60** प्रतिशत (साठ प्रतिशत) जमीन मालिक **प्रथम पक्ष** एवं **40 प्रतिशत** (चालिस प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. <u>अनुसूची संख्या –</u> <u>1</u>

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः– मौजा – **सन्दलपुर** , थाना – सुलतानगंज , जिला – पटना , अन्दर अवर निबंधन कार्यालय – पटना सिटी , सदर रजिस्ट्री – पटना , कुल एराजी मवाजी **5 कट्ठा** , सर्वे थाना संख्या **11** (ग्यारह) , अन्दर खाता संख्या – **09** (नौ) एवं **10** (दस), सर्वे खेसरा संख्या **935** (नौ सौ पैंतीस) एवं **937** (नौ सौ सैंतीस) का अंश भाग।

चौ ह द दी

उतर	:–	रेलवे लाइन
दक्षिण	:–	मुख्य रास्ता
पूरब	:–	श्री राधा क्रिस्टो
पश्चिम	:–	श्री अनिल यादव

उपरोक्त सम्पत्ति का मूल्य मो0 2,49,61,000/– दो करोड़ उनचास लाख एकसठ हजार रूपया मात्र है।

नरेन्द्र कुमार तिवारी 28/3/18

Sunanda Kumar 29.05.18

अमिता देवी वा अमन राज 28/03/18

Kumari Ajit Sinha 28.03.18

28-3-18

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 935 एवं 937 की एराजी की खरीदारी श्री जगदीश प्रसाद वो श्री राजेश्वर प्रसाद यादव , पिता का नाम श्री मेवा लाल यादव ने अपने संयुक्त आय बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 25–04–1975 ई0 को नबिस्ते श्री मथुरा प्रसाद पिता का नाम श्री योधन प्रसाद सिंह , निवास स्थान सुलतानगंज , थाना सुलतानगंज , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 103, पृष्ट संख्या 450 से 455, निबंधन संख्या 3914 सन् 1975 ई0 निबंधन कार्यालय पटना वाके है। वो तारीख खरीदारी के पश्चात उक्त श्री जगदीश प्रसाद एवं श्री राजेश्वर प्रसाद के बीच समस्त खरीदारी एवं पैतृक सम्पति का आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार कंडिका संख्या 4 में वर्णित सम्पति श्री राजेश्वर प्रसाद को खास हिस्सा में मिला। जिसपर श्री राजेश्वर प्रसाद ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने पत्नी , जमीन मालिक संख्या 1 एवं तीन पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 2 से 4 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास केर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पति एवं पिता के लेख्यकारीगण उपरोक्त कंडिका संख्या 4 में वर्णित सम्पति के निरपेक्ष स्वामी हुये वो लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष बहैसियत सम्पति के मूल स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति को अपने निजी उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं। वो लेख्यकारी प्रथम पक्ष का नाम बसिरिस्ता बिहार सरकार के जमीन्दारी बिहार सरकार के जमीन्दारी विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 15419 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है।

नवेन्द्र कुमार विद्यार्थी
28/3/18

Surendra Kumar
29.03.18

Kumar Ajit Singh
28.3.18

अर्चना देवी
वो अमन
28/03/18

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ – साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय सह व्यवसायिक इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी पटना अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

यह कि आवासीय सह व्यवसायिक बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **60 प्रतिशत** और पार्किंग क्षेत्र **50 प्रतिशत** का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **40** एवं पार्किंग क्षेत्र में **50 प्रतिशत** का आबंटन उसके पक्ष में किया जायेगा , जिसकी

Sunanda Kumari 29.3.18
Ajit Singh 28.3.18
28/03/18

सहमति , स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी , प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

और यह कि उपरोक्त मिलने वाली हिस्सा का विभाजन उभय पक्षों के बीच इस प्रकार से किया गया है कि बेसमेन्ट में जमीन मालिक एवं विकासक का बराबर बराबर हिस्सा होगा। निचली तल्ला (Ground Floor) तथा तृतीय मंजिल (Third Floor) का सम्पूर्ण भाग विकासक के हिस्से का होगा। प्रथम मंजिल (First Floor) एवं द्वितीय मंजिल (Second Floor) तथा चतुर्थ मंजिल (Fourth Floor) का सम्पूर्ण भाग जमीन मालिक का होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड.कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ पटना नगर निगम या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के

Sunanda Kumar Vidyarthi
28/3/18
उमेश कुमार
24.3.18

Kumar Ajit Singh
28.03.18

अमित देवी
सी अमन दास
28/03/18

खर्च पर प्राप्त कर लिया जायगा। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायगी और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जायगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायगी।

भूखण्ड स्वामी – प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–

1. यह कि निर्मित एपार्टमेन्ट का नाम **राजेश्वर इनक्लेव** होगा।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **60 प्रतिशत** होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **40 प्रतिशत** का दखल कब्जा डेभलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा , जो कि इस एग्रीमेनट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें। उपरोक्त हिस्सा का निर्धारण वर्तमान में अनुमानित F.A.R. के आधार पर किया गया है। यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है तो वैसी हालत में विकासक एवं जमीन मालिक का सम्पूर्ण इमारत में बराबर बराबर यानि **50 प्रतिशत** प्रत्येक को हिस्सा प्राप्त होगा।

सुरेन्द्र कुमार किन्नानी
28/3/18

Sunanda Kumari
29.03.18

Kumar Ajit Sinha
28.03.18

अमीना देवी
वी अमन खान
28/03/18

3. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 3 **(तीन) वर्ष** तक पूरा करके प्रथम पक्ष के हिस्सा का स्वामित्व प्रथम पक्ष को दे देगें। साथ ही साथ उक्त अवधि के अतिरिक्त **6 माह** का अतिरिक्त अवधि विकासक को कृपा काल के रूप में दी जायेगी। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। उपरोक्त अवधि ~~की गणना पटना नगर~~ निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने की तिथि से की जायगी। यदि उक्त निर्धारित अवधि तीन वर्ष छः माह तक विकासक इमारत का निर्माण कार्य पूर्ण ~~करके जमीन मालिक~~ को उनका हिस्सा सुपुर्द करने में असमर्थ होते है तो वैसी हालत में विकासक जमीन मालिक को 10,000/– दस ~~हजार रूपया प्रतिमाह बिलम्ब शुल्क के~~ रूप में भुगतान करेगें।

Surendra Kumar Vidyarthi
28/3/18
Surendra Kumar
28.3.18
28-3-18

4. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र की पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की, पूरी जिम्मदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

Kumar Ajit Singh
29.03.18
अर्चना देवी
प्र. अमन हाउस
28/03/18

5. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड.चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित तीन वर्ष छः माह एवं छः माह के कृपा काल में गणना नहीं की जायगी।

6. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश / छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें , साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिकय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिकय राशि को नियत कर बिकय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें।

7. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः:–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं , जिनका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।

सुरेन्द्र कुमार विश्वकर्मा
28/3/18

Surendra Kumar
28.3.18

अभिनव देवी
श्री अमन दास
28/03/18

Kumar Ajit Singh
28.03.18

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यों हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेभेलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ड.) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षितर रखेगें।

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

8. <u>भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–</u>

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार , पटना नगर निगम , भूमि हदबन्दी कार्यालय

Surendra Kumar 28.3.18
सुरेन्द्र कुमार विद्यार्थी 28/3/18
अमित देवी 28-3-18
Kumar Ajit Singh 28.03.18
अमित देवी
अ मन 21 न
28/03/18

तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसुचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों ~~द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग~~ के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोर्चित ~~आदेश को पारित नहीं किया~~ गया है।

ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू

Surendra Kumar Singh
28/3/18

Kumar Ajit Sinha
28.03.18

अमित कुमार
पो अमन राज
28/03/18

सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह कि उक्त समस्त बहुमंजिला नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें। नक्शा पास कराने सम्बन्धी आवश्यक कागजात स्वत्वधारी भूविकासक को उपलब्ध करायेगें। यदि किसी कारणवश नक्शा पास नहीं होता है तो स्वत्वधारी लिए गये अग्रिम राशि को वगैर किसी सूद के भूविकासक को वापस कर देगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी समय – समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेभलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रो के लिए भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आबंटित हिस्से पर ही आबंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

Sunanda Kumar 28-3-18
उप-निबंधक
28/3/18

Kumar Anil Singh 28.03.18

अमिता देवी
पा. अमन राज
28/03/18

(ञ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक , सीढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

(ठ) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेभलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है , उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट के तहत किया जायगा।

9. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व

Surendra Kumar 28.3.18
अमित देवी Ajit Singla 28.03.18
अमन राज 29/03/18

किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी , सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

10. यह कि यदि भूस्वामी किसी प्रकार के अग्रिम राशि का भुगतान भूविकासक द्वितीय पक्ष से प्राप्त करते है तो उसे अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र के दखल कब्जा प्राप्त होते ही बिना किसी सूद के वापस कर देगे। अन्यथा अग्रिम राशि का समायोजन भूस्वामी के निर्मित हिस्से से कर ली जायगी।

निर्मित होने वाली बहुमंजिला इमारत का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढॉचागत विवरणः–

ढॉचा :– पी0 एम0 सी0 / सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ढॉचा।

Civil कार्य :– पी0 एम0 सी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट , बालू एवं मसाला ईट प्रथम कोटि का।

Sunanda Kumar 29/3/18
28.03.18
28/03/18

परिसज्जा	:—	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें एवं छत का प्लास्टर होगा एवं पी० ओ० पी० करके देगें।
फर्श	:—	फ्लैट का सभी फर्श क्षेत्र भिट्रीफायड टाइल्स का होगा।
दरवाजे	:—	सखुआ के लकडी का चौखट एवं पल्ला फ्लसडोर का होगा।
खिडकियॉ	:—	अल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिडकियॉ
शौचालय	:—	पैन एवं बेसिन , नल एवं अन्य सामग्री ISI ब्राण्ड का होगा। दिवाल में हस्रेमक टाइल्स 7' की उॅचाई तक।
रसोई घर	:—	ग्रेनाइट का वर्किंग प्लैटफार्म , स्टिील सिंक दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 2 फीट उॅचा glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था	:—	मानक बिजली सामग्री के साथ Conduit पी० वी० सी० , Conduit Copper wiring , वायरिंग का तार एवं होल्डर ISI ब्राण्ड का होगा।
फायर सिस्टम	:—	फायर सिस्टम देना है।
जेनरेटर	:—	समुचित प्रतीक्षारत बिजली हेतू ध्वनिरहित जेनरेटर ISI ब्राण्ड का होगा।
लिफ्ट	:—	ISI ब्रांड का लिफ्ट लगाया जायेगा।

सभी फ्लैटों के बैठकखाना में इन्टरकॉम कनेक्शन रहेगा।

Surendra Kumar Vidyarthi
24/3/18

Kumar Ajit Sinha
28.03.18

अमिता देवी
पति अमन राज
28/03/18

इस वास्ते यह एकरानामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच – ~~समझ~~ एक निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

अमिता देवी
ना अमन राज
28/03/18

साक्ष्यगण

1. AMAN RAJ
S/o Surendra Sinha
Moharpur Punaichak
near P.N. Bank, Patna

2. 28/03/18

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष

नरेन्द्र कुमार विद्यार्थी
28/3/18
Surendra Kumar
28.3.18

अजीत कुमार
28.3.18

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष

"दस्तावेज में अंकित मू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य सर्किल रेट के अनुसार MVR के अनुरूप है तथा इसपर प्रभार्य मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है"

सभी प्रकार के रोक से

29/3/18

वचन का बयान वेब स्क्रीन से किया।

29/3/18

प्रारूपकर्ता
रवीन्द्रकुमार
नायब बरकार
दानापुर कचहरी
सा० नं० 2526/02

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. 499220/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 524745/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	25025

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

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

Date: 29/03/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 29th March 2018 by Amita Devi Late Rajeshwar Prasad Yadav by profession House Wife. Status - Executant

अमिता देवी
वा० अमन राज

Signature/L.T.I. of Presentant

29/03/18

Date:29/03/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Aman Raj' age '28' Sex 'M', 'Surendra Sinha ', resident of 'New Punaichak, Shashtri Nagar, Patna '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 29/03/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 92 on pages on 387 -406, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-14 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 29/03/2018

Registering Officer
Patna

Token No. : 3901 Year : 2018 S.No. : 3868 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3482

FORM-7

Name : AMANRAJ

S/W/D of : SURENDRA SINHA

Address : AT. NEW PUNAICHAK, NEAR PUNJAB NATIONAL BANK, P.S SHASTRI NAGAR, PATNA



D O B : 14-11-1989 BG O+

Badge No :

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.

Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

Signature of Holder

Valid Till (Non-Transport) 12-06-2029

Issued on : 13-06-2009

M169578

Original LA : DTO,PATNA

Old DL No :

Date Of Issue : 13-06-2009

Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	13-06-2009
MCWG	13-06-2009

Sch. XIV—F. No. 180V. वि० ग० प्रेस, गया।

रसीद मालगुजारी। फरद मालकी/फरद रैयती।

नाम सर्कल। नाम मौजा मय नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी 15419
थाना वो थाना नम्बर। वो सकूनत। नम्बर। 751502

पटना सदर | सल्तनपुर | 76 | 6 | आमिर यादव

अराजी नगदी | अराजी भावली | तफसील हिसाब लगान भावली।

045 | 50 | स्व० राजेश्वर प्र० यादव वो सुरेन्द्र यादव

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

मांग बाबत	सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	हाल
माल-गुजारी (नगदी)	20.00					20.00
माल-गुजारी (भावली)	20.00					20.00
सेस ...	20.00					20.00
*सूद ...	20.00					20.00
मुतफरकात ...	20.00					20.00
मीजान	100.00					100.00

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	मोतावला हाल।	फाजिल
माल-गुजारी (नकदी)					20.00	4
माल-गुजारी (भावली)					20.00	
सेस ..					20.00	
*सूद ...					20.00	
मुतफरकात ..					20.00	
मीजान अदायकारी					100.00	104

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) — (एक सौ चार रुपया)
(२) नाम देहिन्दा
(३) कुल बकाया

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा।

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

11/9/18

Scanned by CamScanner

7488471010

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

4587
20/9/18

नाम मु० अमिता देवी प० स्व० राजेश्वर प्र० यादव
वो सुरेन्द्र कुमार वो नरेन्द्र कुमार विधायी वो उपेन्द्रप्रसाद प० स्व० राजेश्वर प्र० यादव ग्राम नगा योला मुह
थाना ..... जिला .....
अगमकुआं 4201

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा एकड़	रकवा डि०
संदलपुर		1010	937	0.	12 1/4
11		10	936	0.	04 1/4
जमाबंदी			931	0.	09 1/2
15419		9	926	0.	08
			934	0.	01
			935	0.	10 1/4
				0.	45 डि०

R.no-5
01505
9/8/18

आवेदित जमीन की जमाबंदी अन्वेषण के नाम से कटती है जमीन देखती है तथा आवेदक के कब्जे में है प्रमाण पत्र 2018-19 तक वैध है

Surendra kumar
L.T

आवेदक का हस्ताक्षर

कार्यालय का मुहर

कार्यालय अंचलाधिकारी पटना सदर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

7488471010

Scanned by CamScanner