Serial No. 13555 Circle:-:Sampatchak Book No. :- 1 Deed No. 12519

Serial No. 13555 Deed No. 12519

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/08/2024** by **Simpy Pallav**
A stamp duty of Rs. **914600**/- and other fees of Rs. **27025**/- 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. **12519** in Book No. **1**, Volume No. **285** on pages from **564** to **594** and has been preserved in total **31** pages in C.D. No. **44** / Year **2024**

38
19/8/24

Signature with Date
(Ravi Ranjan)
Registering Officer, **Patna**

Date: 19/08/2024 Token No: 13813 /2024

T-13813

For Swas Greenhouse Private Ltd.
19/08/2024
Director

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
19/08
जाँच लिपिक
(अभिषेक कुमार)
उ०व०लि०

SCANNED BY

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

आज दिनांक-......19 Aug......, 2024 ई0 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

Simpy Pallav 19/08/24

Manoj Kumar 19/8/24

District Registry Office,Patna

Token Number 13813 | Reg. Year 2024 | Serial Number 13555 | Deed Number 12519

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Litt
Claimant Sig.	Swansgreen Infra Project Pvt Ltd (Through Amit Kumar Sinha) Amit Kumar Sinha 19/08/24						
Executant Sig.	Manoj Kumar Manoj Kumar 19/8/24						
Presented By Sig.	Simpy Pallav Simpy Pallav 19/08/24						
Executant Sig.	Simpy Pallav Simpy Pallav 19/08/24	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Sumit Kumar Sumit Kr 19/08/24						

Simpy Pallav
19/08/24

SCORE Ver 4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133

(i) **श्रीमती सिम्पी पल्लव** (SIMPY PALLAV), **उम्र–34 वर्ष,** पिता का नाम श्री देवेन्द्र प्रसाद, निवास स्थान–अशोक नगर, रोड नं0–1डी., पोस्ट–लोहियानगर, थाना– कंकड़बाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800020, राष्ट्रीयता– भारतीय।

Aadhar No.- 4444 7858 4457, PAN- BEOPP0245P,

Mob.- 8294614041

(ii) **श्री मनोज कुमार** (MANOJ KUMAR), **उम्र–43 वर्ष,** पिता का नाम स्व0 रमेश महतो, निवास स्थान– नालन्दा कॉलोनी कंकड़बाग, पोस्ट–लोहियानगर, थाना– कंकड़बाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800020, राष्ट्रीयता– भारतीय।

Aadhar No.- 8940 5668 6700, PAN- BBRPK3575P,

Mob.- 9304709100

(प्रथम पक्षगण) ''भूखण्ड स्वामीगण'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है; जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

स्वांसग्रीन इंफ्रा प्रोजेक्ट प्रा0 लि0, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधित कार्यालय– बीर कुँअर सिंह कॉलोनी, गोला रोड, दानापुर, थाना–रूपसपुर, जिला– पटना, निबंधन संख्या–U45202BR2019PTC043216 है द्वारा मैनेजिंग डाइरेक्टर **श्री अमित कुमार सिन्हा, उम्र–36 वर्ष,** Aadhar No.- 6101 8396 7545, पिता स्व0 संजय कुमार सिन्हा, निवास स्थान– बीर कुँअर सिंह कॉलोनी, गोला रोड, दानापुर, थाना–रूपसपुर, जिला– पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800008, वो भी पता– पान्दरिवा लेन, पटना सिटी, जिला–पटना (बिहार) भारतीय नागरिक। **''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष)** यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

PAN- ABBCS3968E, Mob.- 7488765149

For Swiss Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामीगण है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका **रकवा- 48 कट्ठा 14 धुर 9 धुरकी (अड़तालिस कट्ठा चौदह धुर नौ धुरकी) यानि 152.256 डिसमिल** एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा-चैनपुर, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गोपालपुर, सव रजिस्ट्री सम्पतचक, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-28, थाना नं0-101 (एक सौ एक) है। जिसका सलाना लगान मो0-50.00 रुपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को प्रथम पक्ष नं0-1 का जमाबंदी नं0-1147, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1458 एवं प्रथम पक्ष नं0-2 का जमाबंदी नं0-1136, 1146 एवं 590 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के बाहर है। जिसका खाता नं0, प्लॉट नं0, एराजी एवं चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-153, जोन-1 पर अंकित है।

1. जिला का नाम- पटना

2. राजस्व अंचल का नाम- सम्पतचक

3. राजस्व हल्का- चिपुरा

4. राजस्व ग्राम- चैनपुर शेखोपुर

5. राजस्व थाना- 101

खाता नं0	**प्लॉट नं0**	**एराजी**
97	712	9 कट्ठा 1 धुर 13 धुरकी (28.382 डिसमिल)

मूल्य- 85,15,000/- रुपया

जमाबंदी नं0-1147, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1458

चौहद्दी

उत्तर	:-	बसंत सिंह एवं मनोज कुमार
दक्षिण	:-	सुनील कुमार वगैरह
पूरब	:-	बसंत सिंह
पश्चिम	:-	अजीत सिंह बगैरह एवं उमेश सिंह वगैरह

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

जिला अवर निबंधक कार्यालय

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँचकर्ता
19.8.24

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
54	552	6 कट्ठा 13 धुर 12 धुरकी (20.875 डिसमिल)

मूल्य- 62,63,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1146, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1457

चौहद्दी

उत्तर :- स्व0 मिश्री सिंह

दक्षिण :- श्रीमती सिम्पी पल्लव

पूरब :- श्री मनोज कुमार

पश्चिम :- हाल खरीदार दिगर बादहु देवदत्त मिश्र वगैरह

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
03	549	25 डिसमिल

मूल्य- 75,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-590, भाग वर्त्तमान-4, पृष्ठ संख्या-707

चौहद्दी

उत्तर :- यमुना सिंह, सर्वे प्लॉट नं0-549 का अंश

दक्षिण :- राजमणी सिंह, प्लॉट नं0-551 वो 550, हाल खरीदार

पूरब :- सहायक रास्ता

पश्चिम :- श्री मनोज कुमार

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
54	552	7 कट्ठा 13 धुर 12 धुरकी (23.999 डिसमिल)

मूल्य- 72,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1145, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1456

चौहद्दी

उत्तर :- श्री मनोज कुमार

दक्षिण :- अजीत कुमार सिंह एवं योगेन्द्र सिंह वगैरह

पूरब :- श्री मनोज कुमार

पश्चिम :- देवदत्त मिश्र वगैरह

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd

Director

खाता नं0	**प्लॉट नं0**	**एराजी**
54	552	29 डिसमिल

मूल्य- 87,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1136, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1447

चौहद्दी

उत्तर :- श्री मनोज कुमार

दक्षिण :- चुन्नु सिंह वो राजा नन्द सिंह

पूरब :- सर्वे प्लॉट नं0-551 में हाल खरीदार

पश्चिम :- श्रीमती सिम्पी पल्लव एवं श्री मनोज कुमार

खाता नं0	**प्लॉट नं0**	**एराजी**
03	549	25 डिसमिल

मूल्य- 75,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1136, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1447

चौहद्दी

उत्तर :- यमुना सिंह, सर्वे प्लॉट नं0-549

दक्षिण :- राजमणी सिंह, सर्वे प्लॉट नं0-551 वो 550, हाल खरीदार

पूरब :- श्री मनोज कुमार

पश्चिम :- ईश्वरी सिंह

नोटः- यह कि प्रथम पक्ष नं0-1 का जमाबंदी नं0-1147 से रकवा-28.382 डिसमिल एवं जमाबंदी नं0-1145 से रकवा-23.999 डिसमिल जमीन एवं प्रथम पक्ष नं0-2 का जमाबंदी नं0-1136 से रकवा-54 डिसमिल, 1146 से रकवा-20.875 डिसमिल एवं 590 से रकवा-25 डिसमिल जमीन विकास एकरारनामा कर रहे हैं।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

पंजी में आवाजी भी दर्ज है

17/8/24

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारीगण के नाम से खास खरीदारी सम्पत्ति है। जिसमें लेख्यकारी नं0-1 श्रीमती सिम्पी पल्लव ने प्लॉट नं0-712 में एराजी-9 कट्ठा 1 धुर 13 धुरकी (यानि 28.382 डिसमिल) जमीन खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका वैय वसीका नं0-2180, जिल्द नं0-38, बुक नं0-1, पेज नं0-71 से 80 तक, सी.डी. नं0-6, टोकन नं0-2306, सिरियल नं0-2204, दिनांक-08.03.2018 ई0 को निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा नविस्ते श्री दिलीप कुमार, पिता श्री सिद्धेश्वर सिंह वो श्री अजीत कुमार, पिता स्व0 राजानन्द सिंह वो श्री महेश्वर सिंह, पिता स्व0 जमुना सिंह वो योगेन्द्र सिंह, पिता स्व0 रामानन्द सिंह वो मुकेश कुमार, पिता श्री अजीत कुमार, सभी का निवास स्थान वो पोस्ट-चिपुरा खुर्द, थाना-गौरीचक, जिला-पटना से खरीद किये हैं। वो लेख्यकारी नं0-2 श्री मनोज कुमार के नाम से अलग-अलग वसीका के द्वारा खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसमें प्लॉट नं0-552 में एराजी-6 कट्ठा 13 धुर 12 धुरकी (यानि 20.875 डिसमिल) जमीन खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका पहला वैय वसीका नं0-2031, जिल्द नं0-35, बुक नं0-1, पेज नं0-394 से 403 तक, सी.डी. नं0-6, टोकन नं0-2142, सिरियल नं0- 2054, दिनांक-05.03.2018 ई0 को निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा नविस्ते श्री शशिकान्त सिंह, पिता स्व0 कामेश्वर सिंह वो श्री उमा कान्त सिंह, पिता स्व0 कामेश्वर सिंह, दोनों निवासी ग्राम वो पोस्ट-चिपुरा खुर्द, थाना-गौरीचक, जिला-पटना से खरीद किये हैं। वो दुसरा वैय वसीका नं0-2957, जिल्द नं0-52, बुक नं0-1, पेज नं0-59 से 68 तक, सी.डी. नं0-8, टोकन नं0-3753, सिरियल नं0- 3725, दिनांक-09.

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
19/08/2024
Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

02.2012 ई0 को निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा नविस्ते श्री इन्द्रजीत कुमार, पिता श्री सच्चिदानंद सिंह, साकिन- भूपतिपुर, थाना-रामकृष्णा नगर, जिला-पटना से खरीद किये हैं। वो जमीन मालिक सिम्पी पल्लव श्रीमती सिम्पी पल्लव का दुसरा वैय वसीका नं0-2030, जिल्द नं0-35, बुक नं0-1, पेज नं0-384 से 393 तक, सी.डी. नं0-6, टोकन नं0-2140, सिरियल नं0- 2053, दिनांक-05.03.2018 ई0 को निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा नविस्ते श्री दिलीप कुमार, पिता श्री सिद्धेश्वर सिंह, निवास स्थान वो पोस्ट-चिपुरा खुर्द, थाना-गौरीचक, जिला-पटना से खरीद किये हैं एवं जमीन मालिक की माता कान्ता देवी ने प्लॉट नं0-552 में एराजी-29 डिसमिल जमीन खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका वैय वसीका नं0-17999, जिल्द नं0-393, बुक नं0-1, पेज नं0-220 से 230 तक, सी.डी. नं0-61, टोकन नं0-19115, सिरियल नं0- 18626, दिनांक-09.02.2012 ई0 को निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा नविस्ते श्री शैलेश किशोर सिन्हा, पिता श्री नवल किशोर प्रसाद, साकिन-सरथुआ, थाना-फतुहाँ, जिला-पटना से खरीद किये हैं। वो जमीन मालिक की माता कान्ता देवी ने प्लॉट नं0-549 में एराजी-25 डिसमिल जमीन खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका वैय वसीका नं0-2956, जिल्द नं0-52, बुक नं0-1, पेज नं0-49 से 58 तक, सी.डी. नं0-8, टोकन नं0-3752, सिरियल नं0-3724, दिनांक-28.05.2013 ई0 को निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम द्वारा नविस्ते श्री इन्द्रजीत कुमार, पिता श्री सच्चिदानंद सिंह, साकिन-भूपतिपुर, थाना-रामकृष्णा नगर, जिला-पटना से खरीद किये हैं। बादहु खरीदारी के तिथि से कान्ता देवी अपनी खरीदगी सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चली आ रही थी वो कुछ अर्से बाद कान्ता देवी अपने जीवनकाल में ही अपने पुत्रों के बीच सन् 2014 ई0 में बँटवारा कर दिये। बँटवारा फलस्वरूप उक्त सम्पत्ति मनोज कुमार (प्रथम पक्ष नं0-2) के हिस्से में मिला। इस प्रकार प्रथम पक्षगण अपने-अपने सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुख्तिकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Awans Green Infra Projects Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/ नगद परिषद** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Swans Green Infra Project Pvt Ltd
Director 19/08/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय

इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिक का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50%** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डेवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डेवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डेवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंणों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** को भेजी जाएगी।

Manoj Kumar 19/8/24

Sinky Pallav 19/08/24

For Syans Green Infraproject Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लाने की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष (चार वर्ष)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6 महीना (छः महीना)** कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना निबंधित डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट होने की तिथि से की जाएगी।

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण लें सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50%** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **50%** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेगें, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds,

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

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

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

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

D. जमीन संबंधित कोई भी वाद-विवाद केश मुकदमा होगा तो उसका निष्पादन जमीन मालिक स्वर्ष करेगें एवं कंस्ट्रक्शन में किसी प्रकार का टूट्री या किसी प्रकार का दुघर्टना या केश मुकदमा होगा तो उसका निष्पादन विकासक स्वयं करेगें।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं Lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

F.. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Shans Green Infra Project Pvt. Ltd. 19/08/2024 Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50%** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना में चौहद्दी से सटे जमीन पर कोई दूसरी परियोजना में यह जमीन मिलाकर विस्तार करेगें तो विकासक को प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) से अनापत्ति प्रमाण पत्र लेना होगा और जमीन मालिक के शर्तो के अनुसार विकासक अन्य जमीन को इस प्रोजेक्ट में सम्मिलित कर सकते हैं। अगर जमीन मालिक स्वयं इस प्रोजेक्ट के सटे अगल-बगल में जमीन खरीदते हैं तो विकासक इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के शर्तो के अनुसार जमीन मालिक का जमीन लेगें और उसपर विकास कार्य करेगें। अगर जमीन मालिक चाहे तो इस विकास एकरारनामा के सटे कोई भी जमीन लेते हैं तो उसका उपयोग स्वयं कर सकते हैं और इस प्रोजेक्ट से उसका आवागवन रख सकते हैं। इसमें विकासक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd
Director

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों एवं वकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

K. यह कि प्रोजेक्ट कोई भी जोन में हो सक्षम कार्यालय से सभी प्रक्रिया पूर्ण कराने में जो भी खर्च होगा विकासक द्वारा देय होगा।

L. बिल्डिंग निर्माण के पश्चात सोसायटी का गठन या नेतृत्व भूस्वामी के द्वारा होगा।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार 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 द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(iv). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

(v). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद एवं अन्य कागजात जो आवश्यक हो छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"THE ABHIRAM'S CITY"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा एवं पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.ए./सक्षम पदाधिकार/नगद परिषद** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

24. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का अधिकार होगा।

26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेगें।

27. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- **GST** या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिल्डिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.

Director

पटना

बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

30. यह कि शेयर का विभाजन प्रत्येक तल के हिसाब से होगा। जिसमें प्रथम भूस्वामी का होगा।

31. यह कि समय के अंदर विकासक द्वारा बिल्डिंग का निर्माण पूर्ण नहीं होता है तो वैसी अवस्था में भूस्वामी के हिस्से के अनुसार प्रत्येक फ्लैट का मो0-10,000/- (दस हजार रूपया) के हिसाब से किराया/दंड स्वरुप विकासकर्त्ता भूस्वामी को अदा करेगें।

32. यह कि विकासक किसी कारणवश प्रोजेक्ट बनाने में असमर्थ होते हैं या भाग जाते हैं तो वैसी स्थिति में विकासक द्वारा किया गया सभी कार्य भूस्वामी का होगा। और भूस्वामी जिस तरह चाहे उसे अपने कार्य में ला सकते हैं।

33. यह कि विकासक के द्वारा इस प्रोजेक्ट में शिव मंदिर का निर्माण किया जायेगा एवं जमीन मालिक श्री मनोज कुमार के पूज्नीय पिता स्व0 रमेश महतो का प्रतिमा का निर्माण किया जायेगा।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका **रकवा- 48 कट्ठा 14 धुर 9 धुरकी (अड़तालिस कट्ठा चौदह धुर नौ धुरकी) यानि 152.256 डिसमिल** एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा-चैनपुर, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गोपालपुर, सव रजिस्ट्री सम्पतचक, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-28, थाना नं0-101 (एक सौ एक) है। जिसका सलाना लगान मो0-50.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को प्रथम पक्ष नं0-1 का जमाबंदी नं0-1147, भाग, वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1458 एवं

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

प्रथम पक्ष नं0-2 का जमाबंदी नं0-1136, 1146 एवं 590 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के बाहर है। जिसका खाता नं0, प्लॉट नं0, एराजी एवं चौहद्दी हस्ब जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-153, जोन-1 पर अंकित है।

1. जिला का नाम- पटना

2. राजस्व अंचल का नाम- सम्पतचक

3. राजस्व हल्का- चिपुरा

4. राजस्व ग्राम- चैनपुर शेखोपुर

5. राजस्व थाना- 101

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
97	712	9 कट्ठा 1 धुर 13 धुरकी (28.382 डिसमिल)

मूल्य- 85,15,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1147, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1458

चौहद्दी

उत्तर	:-	बसंत सिंह एवं मनोज कुमार
दक्षिण	:-	सुनील कुमार वगैरह
पूरब	:-	बसंत सिंह
पश्चिम	:-	अजीत सिंह वगैरह एवं उमेश सिंह वगैरह

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
54	552	6 कट्ठा 13 धुर 12 धुरकी (20.875 डिसमिल)

मूल्य- 62,63,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1146, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1457

चौहद्दी

उत्तर	:-	स्व0 मिश्री सिंह
दक्षिण	:-	श्रीमती सिम्पी पल्लव
पूरब	:-	श्री मनोज कुमार
पश्चिम	:-	हाल खरीदार दिगर बादहु देवदत्त मिश्र वगैरह

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

पटना

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
03	549	25 डिसमिल

मूल्य- 75,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-590, भाग वर्त्तमान-4, पृष्ठ संख्या-707

चौहद्दी

उत्तर	:-	यमुना सिंह, सर्वे प्लॉट नं0-549 का अंश
दक्षिण	:-	राजमणी सिंह, प्लॉट नं0-551 वो 550, हाल खरीदार
पूरब	:-	सहायक रास्ता
पश्चिम	:-	श्री मनोज कुमार

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
54	552	7 कट्ठा 13 धुर 12 धुरकी (23.999 डिसमिल)

मूल्य- 72,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1145, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1456

चौहद्दी

उत्तर	:-	श्री मनोज कुमार
दक्षिण	:-	अजीत कुमार सिंह एवं योगेन्द्र सिंह वगैरह
पूरब	:-	श्री मनोज कुमार
पश्चिम	:-	देवदत्त मिश्र वगैरह

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
54	552	29 डिसमिल

मूल्य- 87,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1136, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1447

चौहद्दी

उत्तर	:-	श्री मनोज कुमार
दक्षिण	:-	चुन्नु सिंह वो राजा नन्द सिंह
पूरब	:-	सर्वे प्लॉट नं0-551 में हाल खरीदार
पश्चिम	:-	श्रीमती सिम्पी पल्लव एवं श्री मनोज कुमार

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी
03	549	25 डिसमिल

मूल्य- 75,00,000/- रूपया

जमाबंदी नं0-1136, भाग वर्त्तमान-9, पृष्ठ संख्या-1447

चौहद्दी

उत्तर	:-	यमुना सिंह, सर्वे प्लॉट नं0-549
दक्षिण	:-	राजमणी सिंह, सर्वे प्लॉट नं0-551 वो 550, हाल खरीदार
पूरब	:-	श्री मनोज कुमार
पश्चिम	:-	ईश्वरी सिंह

कुल कीमत मो0- 4,56,78,000/- रूपया पर मुद्रांक शुल्क देय है।

अनुसूची- II

बनने वाले भवन को संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल का विवरणः

1. फाउंडेशन		आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनिंग या नक्शा के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर		आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चरल।
3. सिविल वर्क		प्रथम श्रेणी का ईट बख्तियापुर वाला जैसे-राधा इत्यादि। चर्क सिमेन्ट (अल्ट्राटेक, ए.सी.सी., Nuvoco, Ambuja) के साथ। जोड़ाई एवं प्लॉस्टर (सोन लाल बालू मिडियम प्लास्टर के लिए और मोटा बालू ढ़लाई के लिए) पी.एस.सी. सीमेंट का उपयोग होगा और ढ़लाई के लिए कन्क्रीट सीमेंट का उपयोग होगा। सरिया (Rungta-550 SD and Jindal Panthar-550 SD) गिट्टी कोडरमा वाला (20mm) आवश्यकतानुसार कोई और साईज लगेगा।

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

For Swaps Green Infra Project Pvt. Ltd. Director 19/08/24

पटना

4.	छत्त	आर0 सी0 सी0।
5.	फर्श	JOHNSON, सोमानी, निटको ब्रांडेड कम्पनी का Double Charge टाईल्स लगाना है। जिसमें हॉल में साईज 4×2 और रूम में 2×2 का टाईल्स लगेगा। विट्रीफाईड टाईल्स बाथरूम के लिए Anti Skid लगाना है।
6.	प्लास्टर	सिमेंट मोर्टार 1:5 सिलिंग 1:6 दिवाल
7.	दरवाजा	कपूरशाल (औरिजिनल वाला) लकड़ी का चौखट 4 इंच मोटाई एवं 3 इंच चौड़ाई मोटर वाटर प्रुफ टरनाइट प्रुफ फैक्ट्री से निर्मित लेमिनेटेड फ्लश डोर (32mm) सेंचुरी ग्रीन कम्पनी का प्लाई एवं गोदरेज का लॉक प्रत्येक दरवाजा में पेंट या सनमाईका फूल विट लगाकर फिनिसिंग के साथ। **Main Door-** Superior Quality flush door with both side designer door skin.
8.	खिड़की	कपूरशाल लकड़ी का चौखट ग्रील के साथ या यू.पी.भी.सी. विन्डो प्रथम श्रेणी का होगा। **Chowkhats-** Main door framed (Chowkhats) of Sal wood/Kapor Sal of Size- 5"×2.5". Inner door framed (Chowkhats) of Sal wood/Kapoorsal of Size-4"×2.5".
9.	रसोई घर	ग्रेनाइट का कुकिंग प्लेटफॉर्म स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट रंगीन ग्लेज टाइल्स डाईनिंग रूप में Essco/Jonshon का काउंटर वाश वेशिन कम्पनी का होगा एवं गीजर का कनेक्शन होगा। (a) Anti Skid floor tiles, (b) Granite Red/Black.

For Swass Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director

पटना

10. वाथरूम — (a) Tiles up to height of roof level, (b) Sanitary Essco/ Jonshon, (c) Sanitary- Chromium plated fitting of Essco/Jonshon, (d) Fitting- Tap/shower, hand shower fix shower mixer (for hot and cold) laterine hand shower, wash basin, Pan/commode (all Essco/ Jonshon). ठंडा गर्म कनेक्शन गीजर कनेक्शन Highlighter Tiles, फर्श सेरामिक टाईल्स, सेनेटरी वेयर और सी.पी. फिटिंग और प्रत्येक बाथरूम में Divertor और Wall Hang Commode ESSCO/Jonshon फुल फिनिंशिंग करके लगाना है। (e) C.P.V.C. Pipe and fitting S.W.R. Pipe fitting Supreme/Ashirwad Company का लगेगा।

11. पेंट — प्रथम श्रेणी एशियन कम्पनी का होगा और फ्लैट के अंदर चारो दिवाल एवं सिलिंग (सभी फ्लैट) जैसे– रूम, हॉल, किचेन एवं बाथरूम पर Wall putty बालपुट्टी चाहे जितना कोट लगे Smooth Finishing White Primer करके देगें।

12. पार्किंग — Parking Vitrified heavy duty full body paving tiles. 80mm Zebra Paver Block or 60mm Zebra Paver Block.

13. Boring : 4"×6" Boring & Tube Well of adequate capacity by direct/reserve circulation machine with adequate capacity KSB or equivalent make Submersible Pump Company Ashriwad.

14. Parking : Ample parking space for two and four wheelers provided in the ground.

15. Lift : Kone/Johnson.

For Swan Green Infra Projects Pvt. Ltd
Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

16. **Balcony-** रेलिंग स्टेनलेस स्टील या लोहा का होगा। स्टील का साईज 304 Grade 16 Gauge & 1.5" Pipe and 2" Pipe Square or Round में लगेगा।

17. **Garden-** Terrace garden/Ground garden (well maintained garden with artificial waterfall) with full furnished.

18. **Badminton Court-** Well established badminton court full furnished Terrace/ Ground.

19. **Swimming Pool-** Fully constructed swimming pool with water filteration system with full furnished Terrace/Ground.

20. बिजली Wire and Switch (RR Kabel/Havels) Concel pipe line PVC of Malhotra/Durga. कॉपर वाईरिंग एवं फिटींग होगी। स्वीच माडुलर (Havels/Legrand) का होगा। 3 Phase Electricals Meter Panel 16 Gauge, 4 Pole M.C.C.B., Qubical Type Change Over, M.C.B., Copper Bus Bar, A.C.C.L., Meter Panal Wiring for Single Phase All accessories according to Load.

21. GENERATOR- Kirloskar Green Generator of adequate Capacity.

22. सिढ़ी– रेलिंग स्टेनलेस स्टील या लोहा का होगा।

23. Water Proofing– * Basement water proofing. * Safety Tank Water Proofing. * Toilet Bathroom water proofing. * Kitchen water proofing. * Terrace Chaht Brick Coaba. * Water Tank Water proofing. * Terrace Chaht water proofing. * Injection Grouting.

24. ट्रांसफार्मर : प्रत्येक ब्लॉक में Copper ट्रांसफार्मर 315 KVA का ट्रांसफार्मर लगेगा। According to Load के अनुसार KVA चेंजु भी कर सकते हैं।

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallav 19/08/24

25. कॉमन एरिया, कम्यूनिटी हॉल, पैसेज, टैरिस्ट, बाउण्ड्री (छत और फर्श), जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, प्रहरी घर, रास्ता, पम्प घर, बाहरी दिवाल, बालकॉनी, फ्लैट का बालकॉनी, लिफ्ट घर, सम्मिलित शौचालय, सीढ़ी, सीढ़ी घर, पानी का टंकी, पारापेट डिजाईन, मंदिर इत्यादि Wall putty बालपुट्टी चाहे जितना कोट लगे Smooth Finishing White Primer & Paint करके देगें। बाहरी दीवाल वेदर कोट के साथ (एशियन कम्पनी का)।

26. सभी कॉमन एरिया का उपयोग जमीन मालिक एवं फ्लैटधारी का समान अधिकार रहेगा।

अनुसूची- III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

Manoj Kumar 19/8/24

Simpy Pallavi 19/08/24

For Shans Green Infra Project Pvt. Ltd.
Director
19/08/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:–

1. Sumit Kr.
Lefo. Sanjay Kr.
Ashok Nagar
Kankarbagh
Patna - 20
19/8/24

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

Simpy Pallaw
19/08/24

Manoj Kumar
19/8/24

2.
नाम - अमित कुमार
पिता - स्व राजेश प्रसाद
ग्राम - नगवाँ
थाना - जानीपुर
पो - गौरीचक
जिला - पटना
801505
19/8/24

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Swan Green Infra Project Pvt. Ltd.
Amit Kumar Singh
19/08/2024
Director

(3)
Santosh Kumar
S/o Lal Parikshan Singh
Ram Krishna Nagar
PJ Bagh.
19/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

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.	914600/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	941625/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

Date: 19/08/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 19th August 2024 by Simpy Pallav Devendra Prasad by profession Others. Status - Executant

Simpy Pallav
19/08/24
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:19/08/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sumit Kumar' age '33' Sex 'M', 'Sanjay Kumar Sinha', resident of 'Ashok Nagar, Near Sant John School, Gali No 01, South Changar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/08/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 285 on pages on 564 -594, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-44 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/08/2024

Registering Officer
Patna

Token No. : 13813 Year : 2024 S.No. : 13555 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12519

T- 13813

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401250106
Certificate Issue Date	:	31-Jul-2024 02:24 PM
GRN No.	:	BHR20240701008335E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400015097
Party Name	:	SWANSGREEN INFRA PROJECT PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	SWANSGREEN INFRA PROJECT PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	300000 (Three Lakh Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	300000 (Three Lakh Only)

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.

19/08/24

Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2401254917

Statutory Alert:

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

T-13813

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401250137
Certificate Issue Date	:	31-Jul-2024 02:25 PM
GRN No.	:	BHR20240701008335E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400015098
Party Name	:	SWANSGREEN INFRA PROJECT PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	SWANSGREEN INFRA PROJECT PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	300000 (Three Lakh Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	300000 (Three Lakh Only)

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.

19/08/24

Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2401254948

Statutory Alert:

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

T-13813

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401249719
Certificate Issue Date	:	31-Jul-2024 02:06 PM
GRN No.	:	BHR20240701008335E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400015089
Party Name	:	SWANSGREEN INFRA PROJECT PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	SWANSGREEN INFRA PROJECT PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	14600 (Fourteen Thousand Six Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	26025 (Twenty Six Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	41625 (Forty One Thousand Six Hundred Twenty Five Only)

For Swans Green Infra Project Pvt. Ltd.
19/08/24
Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

IN 2401254529

Statutory Alert:

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