Serial No. 15185 Circle:- Bihar Sharif Book No. - 1 Deed No. 14998

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 835118

Serial No. 15185 Deed No. 14998

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Nalanda

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **31/10/2023** by **Arbind Prasad Singh**
A Stamp Duty of Rs. **221000**/- and other Fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **14998** in Book No. **1**, Volume No. **238** on pages from **45** to **61** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **37** / Year **2023**

बिहार सरकार

Date: 31/10/2023 Token No: 15337 /2023

Signature with Date
(**Ajay Kumar Jha**)
Registering Officer, **Nalanda**

Sr. Treasury Officer Nalanda



Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301137121
Certificate Issue Date	:	30-Oct-2023 02:55 PM
GRN No.	:	BHR20231000684419E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2700-2300023537
Party Name	:	PANKAJ KUMAR
Purchased by	:	PANKAJ KUMAR
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	216000 (Two Lakh Sixteen Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	237500 (Two Lakh Thirty Seven Thousand Five Hundred Only)

15337/23

IN 2301141245

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.

Arpan Megastructures Pvt.

Dir

विकास एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माण सह बिक्री के लिए आज दिनांक – 31.10.2023 ई0 को निम्न पक्षो के बीच निम्नलिखित प्रकार से संपन्न हुआ :–

लेख्यकारी/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का नाम :–

1 Shri Arbind Prasad Singh, Age 68 Years S/O – Late Ramanuj Prasad Singh, UID No.& 264413440555 PAN – ANVPS8720P MOB – 9431237691 Profession – Doctor, Permanent address – Maghara Darwar, maghra, Nalanda Indian Citizen

2 Shri Anil Kumar Sinha, Age 65 Years S/O – Late Ramanuj Prasad Singh, UID No.- 331693872245, PAN - AJDPS5279H Mob.- 9593519497 Profession – Business & Agriculture, Present Address – 372, Kankarbagh, Near – TVS Abhimit Showroom,Infront of Rajendra Nagar Terminal, Kankarbagh, Patna, Indian Citizen जिन्हें आगे प्रथम पक्ष /जमीन मालिक कहा जाएगा जिसमें उनके वारिस, उत्तराधिकारी इत्यादित सम्मिलित है।

एवम्

लेख्यधारी/विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का नाम :– Arpan MegaStructures Private Limited

Registered Office: 98, B1, Emirty kunj, Harihar Singh Road, Morabadi,Post – Morabadi, Thana – Bariatu, District – Ranchi, State – Jharkhand PAN No. – AANCA8905A by Director – Shri Pankaj Kumar, S/O – Shri Lakshmi Niwas Sharma, Permanent Address: Tirky Complex, Kanta Toli, Post – Kanta Toli, Thana – Lower Bazar, District – Ranchi, State – Jharkhand UID No. –744680685638 Mob.- 8521456165,जिन्हे आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / प्रमोटर / विकासकर्ता इत्यादित के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादित सम्मिलित है, इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित किया जा रहा है।

Age-45

लेख्य प्रकार :– एकरारनामा वास्ते आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण सह बिक्री।

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

संदर्भ

1. यह है कि प्रथम पक्षगण यह घोषणा करते है कि सूची 'क' में वर्णित जमीन सभी प्रकार से ऋण भार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कार्यवायी से बिल्कुल मुक्त है। उपरोक्त वर्णित भू-खण्ड किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी भी प्रकार के मुकदमा में विचारधिन नही है न ही सरकार द्वारा अधिग्रहध कि गई है न ही अधिग्रहण की सूचना निर्गत है। उपरोक्त वर्णित जमीन के स्वामी एवं दखलकार प्रथम पक्षगण ही केवल है। उस पर किसी उनके संबंधी या किसी अन्य का हक हकियत दावा नहीं है। अगर भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई कानूनी व्यवधान आयेगा/होगा तो ऐसी परिस्थिति में प्रथम पक्षगण व्यवधान को कानूनी रूप से अपने खर्च से सुलझायेंगे।

यह कि प्रथम पक्षगण संयुक्त रूप से सूची 'क' में जमीन पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण करने की इच्छा रखते है इसलिए उन्होंने द्वितीय पक्ष जो विकासकर्त्ता है से आग्रह किया एवं उपरोक्त वर्णित जमीन पर सक्षम पदाधिकारी बिहारशरीफ नगर निगम या अन्य सक्षम पदाधिकारी बिहारशरीफ से स्वीकृत नक्शे के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का प्रस्ताव रखा।

यह कि प्रथम पक्षगण के उपरोक्त घोषणा एवं कथन पर विश्वास कर द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित जमीन पर अपने खर्च से सक्षम पदाधिकारी बिहारशरीफ नगर निगम या अन्य सक्षम पदाधिकारी बिहारशरीफ से स्वीकृत नक्शे के अनुसार बहुमंजिला भवन निम्न शर्तो पर बनाने को तैयार हुए।

यह कि दोनों पक्ष सूची 'क' में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला भवन निर्माण करने को तैयार हुए एवं इस विकास एकरारनामा को निम्न शर्तो पर सम्पादित कर रहे है जो दोनों पक्षों को मान्य है।

1. यह कि संबंधित एवं सक्षम विभाग द्वारा प्राप्त परमिशन के आधार पर निर्मित आवासीय बहुमंजिला इमारत में 50% प्रतिशत जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को 50% प्रतिशत हिस्सा प्राप्त होगा।

अनिल कुमार सिन्हा विकास एकरारनामा बिक्रीजमीन दी दस्तावेज पढ़कर समझाया गया। दि: 30/10/2023

बिहार शरीफ (नालन्दा)

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

2. यह कि नक्शा पास होने के पश्चात जमीन मालिक उक्त भूमि का दखल कब्जा विकासकर्त्ता को सौप देंगे।

3. यह कि विकासकर्त्ता इस भूमि पर निर्माण स्वीकृति मानकों के आधार पर 36 महिने के अन्दर पुरा करेगे, विशेष एवं अपरिहार्य परिस्थिति में इसे 06 महिने तक बढ़ाया जा सकेगा।

यह एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशिप एक्ट 2006 के नियम के अनुरूप दोनों पक्षो द्वारा निस्पादित किया जा रहा है। यह कि इस एकरारनामा के निस्पादन एवं निबंधन के पश्चात उपरोक्त नियम के अनुसार दोनों पक्षो को अपने-अपने हिस्से को बिक्री करने का पूर्ण अधिकार है।

इस एकरारनामा में प्रयुक्त शब्दों के अर्थ इस प्रकार होगें। :-

(क) जमीन मालिक :- ShrArbind Prasad Singh, S/O – Late Ramanuj Prasad Singh, UID No.& 264413440555 PAN – ANVPS8720P MOB – 9431237691 Profession – Doctor, Permanent address – Maghara Darwar, maghra, Nalanda Indian Citizen एवं Shri Anil Kumar Sinha, S/O – Late Ramanuj Prasad Singh, UID No.- 331693872245, PAN - AJDPS5279H Mob.- 9593519497 Profession – Business & Agriculture, Present Address – 372, Kankarbagh, Near – TVS Abhimit Showroom,Infront of Rajendra Nagar Terminal, Kankarbagh, Patna, Indian Citizen.

(ख) विकासकर्त्ता :- Arpan MegaStructures Private Limited जिसका निबंधित कार्यालय, C/O- नित्यानंद सिंह, प्रथम तल, रामकृष्णा एवेन्यू राजेन्द्र नगर, कदमकुँआ, पटना, बिहार पैन नं0- AANCA8905A द्वारा निदेशक Shri Pankaj Kumar, S/O – Shri Lakshmi Niwas Sharma, Permanent Address: Tirky Complex, Kanta Toli, Post – Kanta Toli, Thana – Lower Bazar,

अरबिन्द प्रसाद सिंह 31.10.23

रविरंजन पाण्डेय पिता- बैजेन्द्र कुमार पाण्डेय ग्राम+पोस्ट - मखड़ा थाना -दीघनगर जिला- नालन्दा आधार संख्या - 566139557500 31/10/2023

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

District – Ranchi, State – Jharkhand UID No. – 744680685638Mob.- 8521456165, भारतीय नागरिक एवं प्रतिनिधि समझा जाएगा।

(ग) उपरोक्त जमीन :- जमीन जो खाता नं0- 338, 344, 371 प्लॉट संख्या- 856,859,860 कुल रकबा - 18 डिसमील जो मौजा –मघड़ा थाना- दीपनगर थाना नं0- 129, अंचल–बिहार शरीफ, सबडिविजन वो सब रजिष्ट्री बिहार शरीफ जिला रजिष्ट्री नालन्दा जिला- नालंदा (बिहार) बिहारशरीफ नगर निगम में है। जिसका पूर्ण विवरण अनूसूची "क" में दर्शाया गया है।

(घ) भवन :- उपरोक्त जमीन पर बनने वाले बहुमंजिली आवासीय भवन जिसे बिहारशरीफ नगर निगम या अन्य सक्षम पदाधिकारी / कार्यालय बिहारशरीफ द्वारा स्वीकृत किए गए नक्शे के अनुसार बनाया जाएगा जिसमें फ्लैट तथा अन्य इकाई होगे। जिसे **श्री गणेश अर्पण (Shri Ganesh Arpan)** के नाम से जाना जायेगा।

(इ) प्रथम पक्षगण का यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्षगण को पास नक्शा का कुल हिस्सा का निर्मित क्षेत्र में से 50% प्रतिशत सुपर बिल्टअप एरिया देंगे। जिसका पूर्ण विवरण अनुसूची "ख" में दिया गया है।

(च) विकासकर्त्ता का : उपरोक्त जमीन पर बनने वाले बहुमंजिली आवासीय हिस्सा भवन के कुल निर्मित क्षेत्र 50% प्रतिशत आवासीय क्षेत्र से विकासकर्त्ता का होगा। जिसका पूर्ण विवरण अनुसूची "ग" में दिया गया है।

(छ) पार्किंग क्षेत्र : उस संरक्षित क्षेत्र से होगा जिसमें स्कूटर कार अथवा अन्य वाहन खड़े करने के लिए उपयोग में लाया जाएगा।

(ज) सामान्य क्षेत्र : बहुमंजिली आवासीय भवन के निर्मित

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

क्षेत्र के सीढी रास्ता लिफ्ट, गैलरी, पप्प रूम ट्यूबवेल पानी की टंकी सार्वजनिक उपक्रम साधन एवं सुविधाओं इत्यादि से है।

(झ) संपुर्ण निर्मित क्षेत्र : बहुमंजिली आवासीय भवन के कुल निर्मित क्षेत्र जिसमें दीवार, बालकोनी, बरामदा सीढ़िया इत्यादि से है।

(ट)प्राकृतिक आपदा : से तात्पर्य बाढ, भूकम्प, भूस्खलन तुफान महामारी दंगा, युद्ध हड़ताल तालाबंदी आपालकाल इत्यादि से है।

यह कि प्रथम पक्षगण ने इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल प्रभाव से विकासकर्त्ता को अपनी उपरोक्त जमीन पर विकासकर्त्ता को निम्न प्रकार से विकास कर उस पर बहुमंजिली आवासीय भवन बनवाने के लिए अधिकृत किया। प्रथम पक्षगण के प्रस्ताव को मानकर द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली आवासीय भवन बना कर विकसित करने हेतु निम्नलिखित शर्तो पर तैयार हुए :-

1. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते है कि उपरोक्त वर्णित भू-खण्ड सभी प्रकार से ऋण भार या दोष से बिलकुल पाक साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कार्यवाही से बिलकुल मुक्त है। अगर भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई कानूनी व्यवधान आयेगा/होगा तो ऐसी परिस्थिति में प्रथम पक्षगण व्यवधान को कानूनी रूप से अपने खर्चे से सुलझायेंगे। प्रथम पक्षगण पुनः द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते है कि उपरोक्त वर्णित भू-खण्ड किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी भी प्रकार के मुकदमा से विचाराधीन नहीं है न ही सरकार द्वारा अधिग्रहण कि गई है न ही अधिग्रहण की सूचना निर्गत है। उपरोक्त वर्णित जमीन के स्वामी एवं दखलकार जमीन मालिक ही केवल है। उस पर किसी उनके सम्बंधि या किसी अन्य का हक हकियत दावा नहीं है प्रथम पक्षगण के उपरोकत कथन एवं घोषणा पर विश्वास कर द्वितीय पक्ष उपरोक्त भू-खण्ड पर स्वीकृत नक्शे के अनुसार उपरोक्त जमीन पर अपने खर्च एवं संसाधन से बनाने के लिये तैयार हुए।

2. यह है कि प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्ष को भू-खण्ड संबंधित सभी मूल कागज देंगे तथा नक्शा स्वीकृति के बाद भूमि पर दखल कब्जा दे देंगे। प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को अगर जरूरत होगी तो एक निबंधित पावर ऑफ अटॉर्नी भी देंगे ताकि द्वितीय पक्ष सुचारू रूप से निर्माण कार्य कर सकें

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

एवं अनुसूचित ग में वर्णित अपने हिस्से को निबंधित पट्टा द्वारा सक्षम कार्यालय द्वारा भावी क्रेतागण के नाम से हस्तान्तरित कर सके। प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते है कि जमीन मालिक किसी भी परिस्थिति में उक्त निबंधित पावर को खंडित (Revoke) नहीं करेंगे।

3. यह कि प्रथम पक्षगण उपरोक्त वर्णित जमीन के कीमत के बदले नव निर्मित बहुमंजिली आवासीय भवन में स्वीकृत नक्शे के कुल निर्मित क्षेत्र में से 50% बिल्टअप एरिया प्राप्त कर लाभान्वित होगे। प्रथम पक्षगण के हिस्से का पूण विवरण अनुसूची "ख" में दर्शाया गया है। जिसका निर्माण अनुसूची 'घ' के अनुरूप होगा।
4. यह कि विकासकर्त्ता प्रथम पक्षगण के 50% हिस्से को शत प्रतिशत उनके पसन्द से दे रहे हैं।
5. यह है कि प्रथम पक्ष को अनुसूची 'ख' में वर्णित हिस्सा द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता आवंटन पत्र/सुपर्दगी पत्र/ Allotment Letter द्वारा हस्तांतरित करेंगे एवं इस हस्तांतरण से सम्बंधित किसी भी खर्च यथा G.S.T/Service Tax/ Capital Gain की देनदारी प्रथम पक्ष की होगी।
6. यह कि भवन निर्माण का समय नक्शा पास होने के तिथि से 36 महीने के अन्दर पूरा कर लिया जायेगा।
7. यह है कि विकासकर्त्ता भवन निर्माण के लिए उच्च कोटी ब्रांण्डेड सामग्री की इस्तेमाल करेंगे। जिसका व्यौरा अनुसूची "घ" में संलग्न है।
8. यह कि प्रथम पक्षगण विकासकर्त्ता को आवश्वासन देते है कि विकासकर्त्ता को जब भी उक्त जमीन के दखल, हक दावे से संबंधित किसी प्रकार का कोई स्थानीय या कानूनी अड़चन आता है तो उसे निपटने में प्रथम पक्षगण पूरा सहयोग करेंगे, जिससे विकासकर्त्ता को उपरोक्त जमीन पर शान्तिपूर्वक नए बहुमंजिला भवन के निर्माण में किसी प्रकार बाधा या अड़चन न आवे।
9. यह है कि प्रथम पक्षगण विकासकर्त्ता को यह आश्वासन देते है कि उपरोक्त जमीन के बाबत उन्होने किसी अन्य पक्ष से किसी प्रकार का कोई एकरारनामा न तो किया है न ही इसके बाद किसी अन्य से कोई सौदा या एकरारनामा करेंगे। अगर किसी प्रकार का कोई एकरारनामा/समझौता पत्र पाया जाता है। तो वह कानुन के विरूद्ध होगा।
10. यह कि प्रथम पक्षगण इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात विकासकर्त्ता या उनके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को अनुसूचि "ग" में वर्णित भूखण्ड/फ्लैट को बेचने से संबंधित एवं उस पर बहुमंजली आवासीय भवन या अन्य जैसा

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.
Director

आर्थिक रूप से संभव व उचित हो विकास एवं विक्रय हेतु एकरारनामा विक्रय पत्र बंधक पत्र/पट्टा का निष्पादन करने का अधिकार देते है।

11. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को इस एकरारनामे के आधार पर यह अधिकार देते है कि विकासकर्त्ता अनुसूचि 'ग' में वर्णित अपने हिस्से को बेचने हेतु भावी क्रेताओं के साथ बिक्री का एकरारनामा कर सकते है, उनसे अग्रिम के तौर पर राशि ले सकते है (जिसके लिये उन्हे रसिद देना होगा) एवं विक्रय पत्र का निष्पादन कर पूर्ण रकम प्राप्त कर सकते है।

12. यह है कि द्वितीय पक्ष शीघ्रता से अपने निर्धारित परियोजना के निर्माण हेतु एकरारनामा के बाद बिहारशरीफ नगर निगम या अन्य सक्षम पदाधिकारी/कार्यालय बिहारशरीफ से विधि सम्मत आवश्यक स्वीकृत्यादेश अपने खर्च पर लेकर प्रारम्भ करेंगे। उपरोक्त प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली भवन को द्वितीय पक्ष अपने खर्च एवं संसाधन पर बनाएगे।

13. यह है कि प्रथम पक्षगण किसी भी स्थिति में द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण सम्बंधी व्यय या उपव्यय अथवा किसी प्रकार के देन वारदेन के लिए उत्तरदायी नहीं होगे।

14. यह है कि प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्ष के निर्माण सम्बंधी किसी दुर्घटना से सम्बंधित विवाद के लिए उत्तरदायी नहीं होगे।

15. यह है कि द्वितीय पक्ष के निर्माण सम्बंधी क्रेता द्वारा उठाये गये आपतियों आदि के लिए किसी भी स्थिति में प्रथम पक्षगण उत्तरदायी नहीं होगे।

16. यह है कि अगर अनुसूची "क" में दर्शाए गये भूमि के स्वामित्व या अधिकारों के सम्बंध में कोई त्रुटि पायी गई तो प्रथम पक्षगण (जमीन मालिक) द्वितीय पक्ष द्वारा इस संबंध में किए गए सारे खर्च की राशि को एक मुश्त द्वितीय पक्ष को लौटाने के लिए उत्तरदायी होगे। या अपने खर्च से त्रुटि या सभी प्रकार को दोष एवं खोट को दुरकर द्वितीय पक्ष को दखल देंगे।

17. यह है कि प्रथम पक्षगण यह विश्वास दिलाते है कि उक्त भवन निर्माण में प्रथम पक्षगण या उनके उत्तराधिकारी द्वारा किसी प्रकार की बाधा न तो खुद करेंगे और न किसी को करने देंगे। अगर करते है तो वह अवैध माना जायेगा।

18. यह है कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को बेचने के लिए पूर्णतः स्वतंत्र होगे एवं प्रथम पक्षगण को कोई आपति या

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.
Director

हक नहीं होगा। प्रथम पक्षगण भी अपने हिस्से को बेचने के लिए स्वतंत्र होगें।

19. यह है कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते है कि किसी भी भवन निर्माता ठेकेदार, आर्किटेक्ट इंजिनीयर से किसी भी प्रकार का एकरारनामा कर सकते है एवं उपरोक्त प्रस्तावित बहुमंजिली आवासीय भवन का निर्माण नियमानुसार करा सकते है इस पर प्रथम पक्षगण को किसी तरह का कोई आपति नहीं होगी।

20. यह है कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के भावी खरीददार हस्तांतरण के हित में फ्लैट को किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान में बन्धक रखते हुए कर्ज ले सकते है जो कि बैंक या वित्तीय संस्थान में सिक्यूरिटी के रूप में रहेंगा। इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्षगण की नहीं होगी। द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित जमीन को या अपने भावी केताओ के इकाई बैंक अथवा वित्तीय संस्थान के साथ बंधक रखकर ऋण प्राप्त कर सकते है। इस कार्य में प्रथम पक्षगण किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।

21. यह है कि इस एकरारनामा के हस्ताक्षर होने से पहले अनुसूचि "d" में वर्णित भू-खण्ड पर मुकदमा या अन्य किसी प्रकार का दावेदारी होगा तो उस मुकदमें/दावेदारी से सम्बंधित सम्पूर्ण प्रकिया/राशि प्रथम पक्ष को ही सुलझाना एवं वहन करना पड़ेगा।

22. यह कि है कि द्वितीय पक्ष भवन निर्माण से संबंधित बिजली के कनेक्शन एवं कार्ययोजना से सम्बंधित सरकारी आदेश लेने के लिए जिम्मेदार होंगे एवं उचित कार्यवाही करने का अधिकारी द्वितीय पक्ष को होगा।

23. यह है कि प्रथम पक्षगण एकरारनामा के निष्पादन की तारीख के बाद से किसी भी केता, बैंक, संस्थान से उपरोक्त वर्णित जमीन से संबंधित ऋण नहीं लेंगे और जब जब भी आवश्यक होगा जमीन के कागज को सच्ची प्रतिलिपि द्वितीय पक्ष को देंगे।

24. यह है कि बाढ़, भूकम्प, भस्खलन, तुफान, दंगा, महामारी, युद्ध, हड़ताल, तालाबंदी, आपालकाल इत्यादी या ऐसी कोई भी परिस्थिति जो प्राकृतिक विपदा हो तथा जिस पर विकासकर्त्ता का कोई वश न चले और उसकी वजह से उपरोक्त बहुमंजिली आवासीय भवन के निर्माण कार्य में होने वाले विलम्ब को तय तिथि में नहीं जोड़ा जाएगा तथा विकासकर्त्ता को अतिरिक्त समय दिया जाएगा।

25. यह है कि प्रथम पक्षगण यह घोषित करते है विकासकर्त्ता संपूर्ण जमीन के उपर एक साथ भवन निर्माण

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

के लिए बिहारशरीफ नगर निगम, बिहारशरीफ अन्य सक्षम अधिकारी/कार्यालय बिहारशरीफ में नक्शा दाखिल कर सकते है। इसमें प्रथम पक्षगण को कोई आपत्ति नहीं होगी। विकासकर्त्ता भवन बनने के पश्चात सभी जमीन मालिक को उनके जमीन के अनुरूप समानुपात के रूप से हिस्सा देगा। खाली स्थान हमेशा खाली ही रहेगा।

26. यह है कि विकासकर्त्ता इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल बाद उपरोक्त जमीन पर किए जाने वाले निर्माण से संबंधित विज्ञापन को प्रकाशित करें, अपने हिस्से के दोनों पक्ष विभिन्न आवासीय बहुमंजिला इकाई को इच्छुक खरीदारों के कीमत एवं अपने शर्त्तों पर एकरारनामा करें या अग्रिम धन ले इसमें दोनों पक्ष को कोई आपति नहीं होगी।

27. यह है कि बिहारशरीफ नगर निगम से नक्शा स्वीकृत के 36 महीने के अन्दर विकासकर्त्ता कार्य सम्पन्न कर देंगें। आवश्यक परिस्थिति एवं अपिरिहार्य कारणों में समय विस्तार किया जा सकेगा जिसकी अवधि छः महिने से ज्यादा नहीं होगी।

28. यह है कि विकासकर्त्ता एवं प्रथम पक्षगण या उनके विभिन्न हिस्से के खरीदारों को उक्त नव निर्मित बहुमंजिली आवासीय भवन की सुरक्षा एवं समुचित देखभाल के लिए एक समिति का गठन करके उसका सदस्य बनना होगा तथा रख-रखाव देख-भाल एवं सुरक्षा में होने वाले खर्च को अपने-अपने हिस्से के दखल के निर्मित भाग के अनुपात में सम्मिलित रूप से वहन करना होगा।

29. यह है कि विकासकर्त्ता एवं प्रथम पक्षगण के बीच इस एकरारनामा से संबंधित किसी भी बिन्दु पर विवाद होने में आरबिट्रेशन एवं कैन्सीलेशन एक्ट 1986 के विभिन्न धाराओं के अन्तर्गत पंचायत द्वारा निपटारा किया जाएगा। जिसके अन्तर्गत दोनों पक्ष अपने-अपने पंच चुनेंगे तथा दोनों पंचों की सहमति से एक अम्पायर का चुनाव करेंगे।

30. यह है कि इस एकरारनामा से संबंधित किसी भी प्रकार के विवाद का निपटारा बिहारशरीफ व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होगा।

31. यह है कि दोनों पक्षों के बीच हिस्सा बंटवारा में तय अनुपात (50 प्रतिशत -50 प्रतिशत) है, इसमें कोई कमी वेसी होने पर बढ़ते घटते एरिया को बाजार मुल्य से पैसे के लेन देन से बराबर कर लिया जायेगा।

31.10.23

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

अनुसूची "क"

जमीन का विवरण

भू-सम्पति का विवरण -भू सम्पति स्थित जमीन जो ग्राम - मघड़ा मौजा मघड़ा थाना-दीपनगर, थाना नं0- 129 जिला- नालंदा, राज्य- बिहार वार्ड नं0- 18 अन्तर्गत।

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा	होल्डिंग नं0
371	856	8.50 डिसमील	518

जिसकी चौहदी निम्नलिखित है :-

उत्तर	:-	प्लौट नं0 859
दक्षिण	:-	सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
पूरब	:-	रामजी सिंह
पश्चिम	:-	श्याम प्रसाद सिंह

रु0- 51,00,000/-

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा	होल्डिंग नं0
338	859	8 डिसमील	518

जिसकी चौहदी निम्नलिखित है :-

उत्तर	:-	बिहार एकंगर रोड
दक्षिण	:-	प्लौट नं0 856
पूरब	:-	कृष्ण प्रसाद सिंह वो विनय सिंह
पश्चिम	:-	प्लौट नं0 860

रु0- 48,00,000/-

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा	होल्डिंग नं0
344	860	1.50	518

जिसकी चौहदी निम्नलिखित है :-

उत्तर	:-	बिहार एकंगर रोड
दक्षिण	:-	सियाशरण सिंह
पूरब	:-	प्लौट नं0 860 का अंश
पश्चिम	:-	प्लौट नं0 861

कुल अराजी 18 डी0

रु0- 9,00,000/-

वार्ड का रु0- 2,00,000/-

जिला निबंधक का कार्यालय बिहार शरीफ (नालन्दा)

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

अनुसूची "ख"

प्रथम पक्षगण (जमीन मालिक 1 से) का हिस्सा

कुल हिस्सा का निर्मित क्षेत्र में से 50% प्रतिशत सुपर बिल्टअप एरिया।

क्रम संख्या	तल्ला	जमीन मालिक का नाम	फ्लैट सं0	रकबा वर्गफीट में
1	प्रथम तल्ला	अनिल कुमार सिन्हा	101 102 103 104	1093 1288 1462 1494
2	चौथा तल्ला	अरविन्द प्र0 सिंह	401 402 404 403	1093 1288 1494 1462

अनुसूची "ग"

द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता का हिस्सा

कुल हिस्सा का निर्मित क्षेत्र में से 50% प्रतिशत सुपर बिल्टअप एरिया लेंगे।

क्रम संख्या	तल्ला	फ्लैट/दुकान नं0	रकबा वर्गफीट में
1	दुसरा तल्ला	201 202 203 204	1093 1288 1462 1494
2	तीसरा तल्ला	301 302 303 304	1093 1288 1462 1494

बिहार अपार्टमेंट ऑनरशिप एक्ट 2006 के सेक्शन 5 के अन्तर्गत जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता दोनों हीं अपने-अपने हिस्से में प्राप्त युनिट/फ्लैट की बिक्री हेतु एकरार करने अथवा बिक्री करने के लिए इस विकास एकरारनामा के द्वारा सक्षम हैं।

- विकास एकरारनामा निबंधन हेतू जमीन का सरकारी मूल्य 1,10,00,000/-(एक करोड़ दस लाख रूपया) रूपये मात्र है।

जिसका 2 प्रतिशत 2,20,000 दो लाख बीस हजार रूपया

जिला निबंधक का कार्यालय बिहार शरीफ (नालन्दा)

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director

अनुसूची "घ"

निर्माण सामग्री का विवरण

1. नीव/फाउण्डेशन :- आर्कीटेक्ट के द्वारा प्रस्तावित एवं बिहारशरीफ नगर निगम बिहारशरीफ द्वारा स्वीकृति विधी (R.C.C Colum With Isolated Footings) (Design Mix Concrete)
2. स्ट्रक्चर :- R.C.C, फ्रेम स्ट्रक्चर भुकम्परोधी मानकों के साथ Design Mix Concrete
3. सिवील कार्य :- फ्लाई ऐस ब्रीक/ए0ए0सी0 ब्लॉक/ब्रांडेड कंपनी के सिमेंट, छड़ इत्यादि।
4. रुफ स्लैब :- :- R.C.C, (1:1$^1/_2$: 3) अनुपात मिक्स कंक्रीट
5. बॉल फिनिश :- भितरी दिवारो एवं छतो में सिमेन्ट प्लास्टर के उपर वॉल पुट्टी एवं प्राईमर कोटींग। बाहरी दिवारो पर सिमेंट प्लास्टर, डिजाईन के अनुरुप टैक्सचर एवं प्राईमर के उपरान्त अच्छी क्वालीटी का वेदर कोट पेंट। Asian/Berjer
6. फ्लोरिंग (फ़र्श) :-
   (a) फ्लैट :- सिरामिक टाईल/विट्रीफाईड टाइल 2x2
   (b) कॉमन ऐरिया :- स्कैच प्रूफ सिरामिक टाइल
   (c) सिढी :- ग्रेनाईट
   (d) पार्किंग :- चेकर टाइल एवं पेवर ब्लॉक
7. खिड़की :- तीन ट्रैक पाउडर कोटेड अलुमुनियम विंडो, आयरन ग्रील के साथ/ यु0पी0भी0सी0।
8. दरवाजा :- वुडेन चौखट, वॉटर प्रुफ फ्लश डोर अलमुनियम / स्टील फिंटींग, एनामल पेंटेड। Kitply/Mayura/Austin/Green Ply
9. टॉयलेट :- (a) ऐंटी स्कीड 1 x1 फ्लोर टाईल 18 x12 वॉल टाईल काजरीया / ओरियेंट / जॉनसन,
   (b) P.V.C पाईप ऐस्ट्रल/आर्शीवाद सेनेटरी एवं C.P फिटींग Hindware/Jal/Cera/Jaguar.
10. इलेक्ट्रीकल :- कन्सील्ड P.V.C पाईप, कॉपर बायर, स्टेनईड एसेसरीज ANCHOR/HEVELS/KEI,

Arpan Megastructures Pvt. Ltd

Directo

11. वाटर सप्लाई :- समरसिबल पम्प, ओवरहेड पानी टंकी एवं 4" डीप ट्यूवेल।

12. किचेन :- 2 ईच वर्क प्लेट फार्म ब्लैक / ब्राउन ग्रेनाईट के उपर 2 फीट वाल टाईल स्टील सिंक P.V.C पाईप स्टैनडर्ड C.P. फिटींग वाटर प्यूरीफायर एवं किचेन अप्लायन्स के लिए इलेक्ट्रीकल प्वाईट।

13. लिफ्ट :- 6 पैसेंजर मैनुअल जॉनसन/ओसेनिक

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.
Director

31/10/23



(1) विलेख जाँच 31/10/23

2) खेसरा पंजी से मिलान CWO 856, 859, 860

3) मूल्यांकन जाँच 31/10

4) रोक सूची, मिलानी एवं सिलिंग सूचं से मिलान 31/10

5) स्थल जाँच .....

Arpan Megastructures 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. 221000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 237500/-

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	1000	J1	0	K2	0	Na	0	
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
									TOTAL-	21000	

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 31/10/2023

Registering Officer
Nalanda

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Nalanda on Tuesday, 31st October 2023 by Arbind Prasad Singh S/O-Late Ramanuj Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

अरविन्द प्रसाद सिंह
31.10.2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:31/10/2023**

जिला निबंधक का कार्यालय
बिहार शरीफ (नालंदा)

Registering Officer
Nalanda

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Ranjan Pandey' age '36' Sex 'M', 'S/O-Shailendra Kumar Pandey', resident of 'R/O-Maghra, Deepnagar, Nalanda-803101 (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 31/10/2023

Registering Officer
Nalanda

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Nalanda in Book 1 Volume No. 238 on pages on 45 -61, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-37 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 31/10/2023

Registering Officer
Nalanda

Token No. : 15337 Year : 2023 S.No. : 15185 SCORE Ver.4.1 Deed No. : 14998

Arpan Megastructures Pvt. Ltd.

Director