

Serial No. 1212

Deed No. 1182



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/02/2024** by **Binod Kumar**
A stamp duty of Rs. **135100/-** and other fees of Rs. **21000/-** 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. **1182** in Book No. **1**, Volume No. **26** on pages from **535** to **551** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **4** / Year **2024**

Date: 16/02/2024

Token No: 1230 / 2024

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

मोका नकल - 43
शेक सुची बेसरा एनी/चेक लिस्ट स
मिलान किया।
प्लॉट 151 आवा/प/प

हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-16.01.2024
ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

(I) श्री **बिनोद कुमार (MR. BINOD KUMAR)**, (Aged about 58 Years, PAN-AQMPK9784B, Aadhaar-2129 8497 5654, Mobile No.-9334847447), पिता का नाम स्वर्गीय जगत नारायण राय,

(II) श्री **मुकेश कुमार (MR. MUKESH KUMAR)**, (Aged about 26 Years, PAN-EZVPK1088J, Aadhaar-6253 3427 6733, Mobile No.-7277680434), पिता का नाम श्री बिनोद कुमार,

(III) श्री **अविनाश कुमार (MR. ABINASH KUMAR)**, (Aged about 23 Years, PAN-IPAPK6194C, Aadhaar-7780 2297 3881, Mobile No.-7321026037), पिता का नाम श्री बिनोद कुमार,

सभी का निवास स्थान-ग्राम-मखदुमपुर, लखनी बिगहा, पत्रालय-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार), पिन-801105, राष्ट्रीयता-भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष" इत्यादि के नाम से संज्ञा दिया गया है।

हस्ताक्षर जांचा

लिपिक



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

AUTH. SIGN.

बिनोद कुमार
16/02/2024

Binod Kumar
16/02/2024

1230

16/02/24

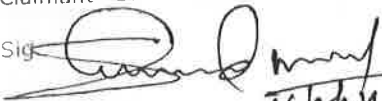
1230

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 1230 Reg. Year 2024 Serial Number 1212 Deed Number 1182

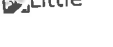
PresType Name Photo Thumb Index Middle Ring Little

Claimant Shivanand Kumar (Agent)

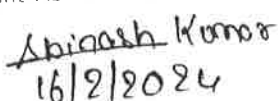
Sig.  16/2/24

Claimant Vinay Pruthi (C.E.O.)

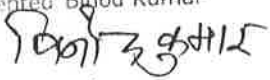
Sig.  Photo  Thumb  Index  Middle  Ring  Little

Executant Abinash Kumar

Sig.  16/2/2024

Presented Binod Kumar

By  16/2/2024

Sig.      

Executant Binod Kumar

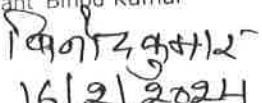
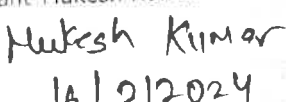
Sig.  16/2/2024

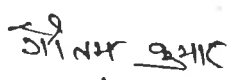
 Photo  Thumb  Index  Middle  Ring  Little

Executant Mukesh Kumar

Sig.  16/2/2024

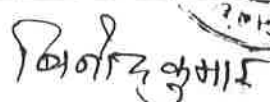
Identified Gautam Kumar

By  16/02/2024

Sig.  





 16/2/2024



विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :-

वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED), (PAN-AADCV5348L), कम्पनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) के अंतर्गत पंजीकृत है, जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं०-U45200BR 2011PTC016549 एवं निबन्धित कार्यालय -102/103, प्रथम तल्ला, वीनस हेरिटेज अपार्टमेंट, पीलर सं०-91 के उत्तर, शेखपुरा मोड़, बेली रोड, थाना-शास्त्री नगर, पत्रालय-बी०भी० कॉलेज, शहर वो जिला-पटना (बिहार), पिन-800014, द्वारा मुख्य कार्यकारी अधिकारी (C.E.O.) श्री विनय परुथी (MR. VINAY PRUTHI) (Aged About-45 Years, Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789), पिता का नाम श्री योगराज परुथी, निवास स्थान-पलैट संख्या-1104, प्रथम तल्ला, सिल्वर सिटी टावर, सिल्वर सिटी मेन जीराकपुर, थाना एवं पत्रालय-जीराकपुर, एस०ए०एस० नगर, मोहाली (पंजाब), पिन-140603, द्वारा प्रमाणीकृत मुख्तारनामा धारक श्री शिवानन्द कुमार (MR. SHIVANAND KUMAR), (Aadhaar No.-8210 0670 5000, Mobile No.-7070992584), पिता का नाम श्री सत्यनारायण साह, निवास स्थान-जय हिन्द कॉलोनी, न्यू रानीपुर, फुलवारी शरीफ, पत्रालय एवं थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना (बिहार), राष्ट्रीयता-भारतीय, जिसका निबन्धित प्रमाणीकृत मुख्तारनामा सं०-40, पुस्तक सं०-4, जिल्द सं०-1, पृष्ठ सं०-380 से 385 तक, टोकन सं०-4480/2023 ई० वो सिरीयल सं०-4404, दिनांक-28-04-2023 ई० अवर निबन्धन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबन्धित है। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे “विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/द्वितीय पक्ष” इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

Abinash Kumar
16/2/2024

Mukresh Kumar
16/2/2024

विनय परुथी
16/2/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

16/2/2024
AUTH. SIGN.



-: : सन्दर्भ : :-

यह कि भोगराज भगत के तीन पुत्रगण नामतः युगेश्वर भगत, श्रीगोविन्द भगत वो जयगोविन्द भगत उर्फ जयगोविन्द प्रसाद परिवार में साथ रहते हुये, युगेश्वर भगत, पिता का नाम भोगराज भगत, निवासी-मखदुमपुर लखनीबिगहा, परगना-फुलवारी शरीफ, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) के नाम से अनुसूची-1 में वर्णित खेसरा सं0-151 में 45 डिसमिल को अवर निबंधन कार्यालय-दीनापुर वर्तमान दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक-13-07-1937 ई0 को निबंधित विक्रय-पत्र सं0-2002, पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-29 पृष्ठ संख्या-51 से 54 तक के द्वारा रामगुलाम महतो, पिता का नाम हरदयाल महतो, निवास स्थान-आशोपुर, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) से खरीद किये थे एवं खरीदारी के दिन से युगेश्वर भगत, श्रीगोविन्द भगत वो जयगोविन्द भगत उर्फ जयगोविन्द प्रसाद उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, आपस में बँटवारा कर लिये, जिसमें बँटवारा के द्वारा युगेश्वर भगत को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि खास हिस्से एवं दाज में मिला, समयोपरान्त युगेश्वर भगत अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस एवं कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने दो पुत्रगण जगत नारायण राय (भूखण्ड स्वामी सं0-I के पिता एवं भूखण्ड स्वामी सं0-II एवं III के दादा) एवं बैजनाथ राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। युगेश्वर भगत के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् युगेश्वर भगत के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण की हैसियत से जगत नारायण राय (भूखण्ड स्वामी सं0-I के पिता एवं भूखण्ड स्वामी सं0-II एवं III के दादा) एवं बैजनाथ राय काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, आपस में बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा जगत नारायण राय (भूखण्ड स्वामी सं0-I के पिता एवं भूखण्ड स्वामी सं0-II एवं III के दादा) को उपरोक्त सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, समयोपरान्त जगत नारायण राय (भूखण्ड स्वामी सं0-I के पिता एवं भूखण्ड स्वामी सं0-II एवं III के दादा) भी अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एक मात्र पुत्र श्री बिनोद कुमार (भूखण्ड स्वामी सं0-I एवं भूखण्ड स्वामी सं0-II एवं III के पिता) को

Abinash Kumar
16/12/2024

Mukresh Kumar
16/12/2024

बिनोद कुमार
16/12/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Auth
AUTH. SIGN
16/12/2024





छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जगत नारायण राय के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् जगत नारायण राय के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू-स्वामी की हैसियत से श्री बिनोद कुमार (भूखण्ड स्वामी सं०-I एवं भूखण्ड स्वामी सं०-II एवं III के पिता) काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल अपने दो पुत्रगण श्री मुकेश कुमार (भूखण्ड स्वामी सं०-II) एवं श्री अविनाश कुमार (भूखण्ड स्वामी सं०-III) के साथ अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल-खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में श्री बिनोद कुमार (भूखण्ड स्वामी सं०-I एवं भूखण्ड स्वामी सं०-II एवं III के पिता) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, लखनीबिगहा (बिहार) को जमाबन्दी सं०-122, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं०-212139900073591, भाग वर्तमान-1, पृष्ठ संख्या-80990 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची-I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची-I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल-कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू-स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरम एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा/एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हाउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

Binod Kumar
16/12/2024

Mukesh Kumar
16/12/2024

बिनोद कुमार
16/12/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Auth. SIGN
16/12/2024



यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगे।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :-

1. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगे और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे, जिसे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देंगे।

3. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

[Signature]

AUTH. SIGN
16/12/2024

विनोद कुमार
16/12/2024

Mukesh Kumar
16/12/2024

Abinash Kumar
16/12/2024

4. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
5. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देंगे तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
6. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के लिये स्वीकृत F.A.R. के कुल निर्मित क्षेत्र में एक कच्चा समतुल्य 3.125 डिसिमिल के बदले 1700 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built-Up Area) फ्लैट के रूप में दिया जायेगा एवं एक फ्लैट के साथ एक कार पार्किंग बिना किसी शुल्क के यानि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पार्किंग के लिये किसी प्रकार का शुल्क भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष से नहीं लिया जायेगा (पार्किंग का आवंटन कम्पनी द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार होगा) के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आपसी सहमति के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.


 Natti
AUTH. SIGN.

 विकी केश/र
16/2/2024

 Mukesh Kumar
16/2/2024

 Shriash Kumar
16/2/2024


7. यह कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त युनिट, फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्सा का चयन भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति के अनुसार होगा।

8. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना महानगरीय क्षेत्र / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

9. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

10. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

16/12/2024
AUTH. SIGN.

16/12/2024

16/12/2024

16/12/2024

Abinash Kumar

Nukesh Kumar

11. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठावेंगे तथा उसकी जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/सोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबाबदेह होंगे।

12. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

13. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक-दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

Harish Kumar
16/01/2024

Mukesh Kumar
16/01/2024

विनीत कुमार
16/01/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Auth. SIGN
16/01/2024



14. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन, लोन लेने हेतु पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु, लोन हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेर्यर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

15. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

16. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैंक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगण रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी देना पड़ेगा तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय-मनोबंध करेंगे उसका बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को देगे, परन्तु प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी अपने जितने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि की बिक्री नहीं करते हुए स्वयं इस्तेमाल करने हेतु रखते हैं उसका बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी का भुगतान प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी नहीं करेंगे।

Abirash Kumar
16/12/2024

Mukesh Kumar
16/12/2024

विनीत कुमार
16/12/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Auth. SIGN
16/12/2024



18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष विकासकर्ता द्वितीय पक्ष से पूर्ण निर्माण होकर दखल-कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् अपने हिस्से से सम्बन्धित रख रखाव शुल्क स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर भुगतान करेंगे। किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण अपने उपयोग हेतु रखने वाले हिस्से से सम्बन्धित इन्फ्रा/क्लब हाउस या अन्य किसी प्रकार का चार्ज या शुल्क नहीं देंगे, परन्तु विकासकर्ता द्वारा विक्रय किये गये अन्य फ्लैट क्रेता/धारक की तरह बिना चार्ज या शुल्क दिये हमेशा उपयोग एवं उपभोग करते रहेंगे।

19. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में परम निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए परम निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लान्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से विकासकर्ता को देंगे अगर विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लान्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से भूखण्ड स्वामी को देंगे।

20. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच-मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।



Mukesh Kumar
16/12/2024
Abinash Kumar
16/12/2024

विनीत कुमार
16/12/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Auth.
AUTH. SIGN.
16/12/2024

21. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

22. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के अनुसार काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना-अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर-2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ-जहाँ वो जिस-जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगे अपना नाम दर्ज करा लेंगे, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

24. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :-

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिग्रहण के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि 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 भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगे।

16/07/2024
Rishabh Kumar

16/07/2024
Nukesh Kumar

16/07/2024
विनीत कुमार

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

16/07/2024
AUTH. SIGN



(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दाखिल्या या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

Abinash Kumar
16/07/2024

Mukesh Kumar
16/07/2024

विनीत कुमार
16/07/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
16/07/2024



(xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड के निश्चित न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

27. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भविष्य में होगा।

28. यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

29. यह कि निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं इसमें विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

30. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही फर्म के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

31. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।



Abinash Kumar
18/02/2024

Mukesh Kumar
18/02/2024

विनीत कुमार
18/02/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Auth.
AUTH. SIGN
18/02/2024

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होंगी।

अनुसूची-1

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण:-

क्षेत्रफल 45 (पैंतालीस) डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित सर्वे मौजा-संदलपुर, परगना-फुलवारी थाना-दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला-पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या-43 (तेतालीस), तौजी संख्या-बिहार सरकार, खाता संख्या-47 (सैंतालीस), कैंडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-151 (एक सौ एकावन) का अंश एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹50/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), दानापुर (बिहार), हलका-लखनी बिगहा (बिहार) को जमाबन्दी सं0-122, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0-212139900073591, भाग वर्तमान-1, पृष्ठ संख्या-80990 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

- : चौहद्दी :-

उत्तर :- कैंडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-149.

दक्षिण :- कैंडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-152.

पूरब :- कैंडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-138 एवं 142 का अंश.

पश्चिम :- कैंडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-150.

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0-164 पर अंकित है एवं जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹67,51,000/- रुपये मात्र है।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

(Signature)
AUTH. SIGNATURE

बिनायक कुमार
16/02/2024

Mukesh Kumar
16/02/2024

Pranesh Kumar
16/02/2024

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक व शारीरिक स्वस्थ-अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव व धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि-लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली-भाँति समझ व बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम व वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :-

1.

पिता - श्री लालन प्रसाद
शाम - मरुपुर
पौ - रजौल
धाना - बाना
पता - 4245

2.

16/02/2024

16/02/2024

16/02/2024

विनीत कुमार
16/02/2024

Mukesh Kumar
16/02/2024

Abinash Kumar

16/02/2024

(भूखण्ड-स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

16/02/2024
AUTH. SIGN.



(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों व भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष व विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्ता-

16/02/2024

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)

एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499



SPECIFICATION

1. STRUCTURE : Earthquake Resistant R.C.C framed structure design by Grade 'A' licensed structure engineer.
2. FLOORING : Entire floor of flats and common space will be of Digital Vitrified Tiles (600*1200)
3. KITCHEN : Black Granite counter top with stainless steel sink (Parryware) & drain board, glazed tiles up to 3ft. height over counter. Provision for hot & cold water in sink.
4. BATHROOM : Provision for hot & cold-water system. Glazed tiles in eye soothing color on top of wall ALL C.P fitting make by Jaguar. Sanitary ware and fitting of Parryware which is ISI mark.
5. ELECTRICAL : Concealed P.V.C conduit wiring with Havells ware and Accessories. Power Distribution MCB's & branded modular switches.
6. WINDOWS : UPVC Windows with float glass.
7. Doors : Entrance door & also other door of decorative teak seasoned hardwood frame with European style door shutter with brass fittings.
8. PLASTER : Waterproof exterior plaster with birla wall putty.
9. EXTERIOR : Permanent finish with wall putty with weather coat.
10. CAMERA : Provided CCTV Camera
11. STAIR : Tile/Granite on riser & tread with SS/MS railings

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

AUTH. SIGN.

16/2/2024

Mukesh Kumar
16/2/2024



Mukesh Kumar
16/2/2024

Latitude: 25.597345
 Longitude: 85.01994
 Elevation: 53.85±1.4 m
 Accuracy: 6.3 m
 Azimuth: 330° (NW)
 Pitch: -77.0° (-81.7°)
 Time: 04-03-2022 10:30



लेख्यकारी का हस्ताक्षर

विनोद कुमार
 16/2/2024



जलकृषि विभाग के कार्यालय में
 लेख्यकारी का हस्ताक्षर
 16/2

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. 135100/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 156100/-

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	L	0		
	TOTAL-									20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc. Fee	0
Total	0

Service Charge

	1000
--	------

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Date: 16/02/2024

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 16th February 2024 by Binod Kumar Late Jagat Narayan Ray by profession Others. Status - Executant

बिनोद कुमार
16/2/2024

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 16/02/2024

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Gautam Kumar' age '38' Sex 'M', 'Lalan Prasad', resident of 'Makhdumpur Lakhni Bigha Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the Instrument.

Date : 16/02/2024

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 26 on pages on 535 -551, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-4 year 2024 .The document no. Is printed on the Front Page of the document.

Date : 16/02/2024

Registering Officer
Danapur

Token No. : 1230

Year : 2024 S.No. :

1212

SCORE Ver. 4.1

Deed No. : d No. : 1182





INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Handwritten signature/initials inside a circle

Certificate No. : IN-BR-2400126613
Certificate Issue Date : 23-Jan-2024 01:48 PM
GRN No. : BHR20240100717111E
Unique Doc Reference : EST-BR-2802-2400000728
Party Name : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 135100 (One Lakh Thirty Five Thousand One Hundred Only)
Reg. Fec (Rs.) : 20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fec (Rs.) : 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.) : 1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.) : 156100 (One Lakh Fifty Six Thousand One Hundred Only)

Handwritten signature and date 16/2

Handwritten text: विनोद कुमार 16/2/2024



IN 2400126983

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.

भारत सरकार
Government of India

गौतम कुमार
Gautam Kumar
जन्म तिथि/DOB: 03/01/1986
पुरुष/ MALE

Issue Date: 30/10/2013

8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514
मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
द्वारा: लालन प्रसाद, माखडुपुर, लेखनी बीघा, पटना,
बिहार - 801105

Address:
C/O: Lalan Prasad, Makhdumpur, Lakhni
Bigha, Patna,
Bihar - 801105

8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

गौतम कुमार
16/02/2024

Identifier