Serial No. :- 6050 Circle :- Danapur Book No. :- 1 Deed No. :- 5903

Serial No. :- 6050 Deed No. :- 5903

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur

## Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/08/2024** by **Yogendra Prasad.** A Stamp Duty of **Rs. 81100/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 1000/-** have been paid in it. The document was found admissible.The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Excecutants, and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

This document has been registered as Deed No. **5903** in Book No. **1** Volume No. **133** on pages from **576** to **595** and has been preserved in total **18** page in database.

10/8/2024

Signature with Date
**Kumari Sweety**
Registering officer, **Danapur**

Date : **10/08/2024** Application No. : **240500002238**

रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
हस्ताक्षर

# उन्नयन मनोबंध
## (Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक–10.08.2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

**(I) श्री योगेन्द्र प्रसाद (MR. YOGENDRA PRASAD)** (D.O.B.-07-01-1950/Aged about-74 Years, PAN-BEGPP9242C, Aadhaar No.-7818 5073 0749, Mobile No.-9334009494), पिता का नाम स्वर्गीय कृत नारायण प्रसाद, पता–62 / 45, पश्चिमी लोहानीपुर, मीठी कुआँ के नजदीक, पत्रालय एवं थाना–कदमकुआँ, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800003,

**(II) श्री रंजीत कुमार (MR. RANJIT KUMAR)** (D.O.B.-05-05-1983/Aged about-41 Years, PAN-AKDPK3975II, Aadhaar No.-4147 8958 5495, Mobile No.-9334735954), पिता का नाम श्री योगेन्द्र प्रसाद, पता–62 / 45, पश्चिमी लोहानीपुर, मीठी कुआँ के नजदीक, काठपूल के नजदीक, पत्रालय एवं थाना–कदमकुआँ, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800003, (अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 11.375 डिसमिल समतुल्य भूमि के भूस्वामीगण – भूस्वामी संख्या–I एवं भूस्वामी संख्या–II)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

ऑपरेटर के द्वारा EXCEL SHEET से रोक सूची मिलान किया गया।
हस्ताक्षर– दिनांक–

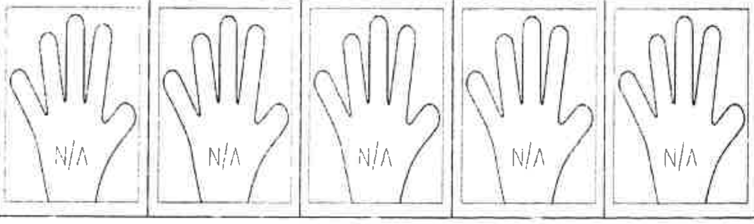
निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

दस्तावेज जाँचा
10/8/2024
लिपिक

Scanned by

# Sub-Registry Office, Danapur (2802)

| Application No | 240500002238 | Registration year | 2024 | Serial No | 6050 | Deed No | 590 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Details Captured By Office | | | | | | | Details from UIDAI (if Consent Yes) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Party Details | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little | Aadhaar Photo | cKYC Detail |
| Party Type : Executant<br>Name : Yogendra Prasad<br>Sign & Date योगेन्द्र प्रसाद<br>10-8-2024 | | | | | | | | Name : Yogendra Prasad<br>Date & Time : 10/08/2024 02:08<br>Aadhaar : ********0749 |
| Party Type : Executant<br>Name : Ranjit Kumar<br>Sign & Date Ranjit Kumar<br>10-8-2024 | | | | | | | | Name : Ranjit Kumar<br>Date & Time : 10/08/2024 02:08<br>Aadhaar : ********5495 |
| Party Type : Executant<br>Name : Sunita Kumari<br>Sign & Date Sunita Kumari<br>10-8-2024 | | | | | | | | Name : Sunita Kumari<br>Date & Time : 10/08/2024 02:08<br>Aadhaar : ********0954 |
| Party Type : Claimant<br>Name : Shivanand Kumar Authorised Poa Holder By Venus Star Constructions Pvt Ltd Ceo By Vinay Pruthi Authorized By Venus Star Constructions Pvt Ltd (Organisation)<br>Sign & Date [illegible]<br>10-8-2024 | | | | | | | | Name : Shivanand Kumar<br>Date & Time : 10/08/2024 02:08<br>Aadhaar : ********5000 |
| Party Type : Identifier<br>Name : Mukesh Kumar<br>Sign & Date मुकेश कुमार<br>10-8-2024 | | | | | | | | Name : Mukesh Kumar<br>Date & Time : 10/08/2024 02:08<br>Aadhaar : ********0513 |
| Party Type : Attesting Witness<br>Name : Amrendra Kumar Singh<br>Sign & Date | N/A |  | | | | | N/A | |

योगेन्द्र प्रसाद
10-8-2024

(III) **श्रीमती सुनीता कुमारी (MRS. SUNITA KUMARI)** (D.O.B.-15-02-1982/Aged about-42 Years, PAN-DBRPK4740N, Aadhaar No.-4141 1882 0954, Mobile No.-7004490020). पति का नाम श्री प्रिय रंजन एवं पिता का नाम श्री योगेन्द्र प्रसाद, निवास स्थान–ग्राम–पथरहट, थाना– धनरूआ, जिला–पटना (बिहार), एवं आधार में दर्ज पता–C/o–सुखनन्दन सिंह, नवरतनपुर, पोस्टल पार्क, देवी स्थान मंदिर के नजदीक, पत्रालय–जी0पी0ओ0, थाना– कंकड़बाग, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, (अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 15.625 डिसमिल समतुल्य भूमि के भूस्वामिणी)

राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

<u>विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :–</u>

**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 सं0-U45200BR 2011PTC016549 एवं निबन्धित कार्यालय–102/103, प्रथम तल्ला, वीनस हेरिटेज अपार्टमेन्ट, पीलर सं0–91 के उत्तर, शेखपुरा मोड़, बेली रोड, थाना–शास्त्री नगर, पत्रालय–बी0भी0 कॉलेज, शहर वो जिला–पटना (बिहार), पिन–800014, द्वारा मुख्य कार्यकारी अधिकारी (C.E.O.) **श्री विनय परूथी (MR. VINAY PRUTHI)** Aged about-45 Years, Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789), पिता का नाम श्री योगराज परूथी, निवास स्थान–मकान संख्या–360, गीता हॉस्पीटल के पीछे, फरीदाबाद, सेक्टर– 28, पत्रालय–फरीदाबाद सेक्टर–29, थाना–फरीदाबाद सेक्टर–28, शहर एवं जिला–फरीदाबाद (हरियाणा), पिन–121008, 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 निबंधित प्रमाणीकृत मुख्तारनामा सं0–40, पुस्तक सं0–4, जिल्द सं0–1, पृष्ठ सं0–380 से 385 तक, टोकन सं0–4480/2023 ई0 वो सिरीयल सं0–4404, दिनांक–28–04–2023 ई0 अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबंधित है** (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं) जिन्हें आगे 'विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष' इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

Sd/
Registering Officer, Danapur (2802)

## –: : सन्दर्भ : :–

**हकिकत यह है कि** अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात को श्री कृत नारायण यादव (भूस्वामी संख्या–I के पिता, भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के दादा), पिता का नाम स्वर्गीय बाबु गनौरी यादव, निवास स्थान–ग्राम–पथरहट, परगना–सान्डा, थाना–धनरूआ, जिला–पटना (बिहार) हाल पता–मखदुमपुर, लखनीबिगहा, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार) ने दिनांक–26–04–1978 ई0 को निबंधित विक्रय–पत्र संख्या–1456, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–22, पृष्ठ संख्या–272 से 274, के द्वारा श्रीमती लछनी देवी, पति का नाम बाबू रामअशीष यादव, निवास स्थान–ग्राम–अजमाँ वथानी, परगना–मनेर, थाना–नौबतपुर, जिला–पटना (बिहार) एवं हाल पता–ग्राम–मखदुमपुर खरपन विगहा, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये हैं एवं खरीदारी के दिन से श्री कृत नारायण यादव (भूस्वामी संख्या–I के पिता, भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के दादा) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी 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, अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एक मात्र पुत्र श्री योगेन्द्र प्रसाद (भूस्वामी संख्या–I एवं भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के पिता), एवं दो पौत्र श्री उदय कुमार, श्री रंजीत कुमार (भूस्वामी संख्या–II) एवं एक पोती सुनीता कुमारी (भूस्वामिणी संख्या–III) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। श्री कृत नारायण यादव (भूस्वामी संख्या–I के पिता, भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के दादा) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् श्री कृत नारायण यादव (भूस्वामी संख्या–I के पिता, भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के दादा) के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामीगण की हैसियत से श्री योगेन्द्र प्रसाद (भूस्वामी संख्या–I एवं भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के पिता), श्री उदय कुमार, श्री रंजीत कुमार (भूस्वामी संख्या–II) एवं सुनीता कुमारी (भूस्वामिणी संख्या–III) 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 खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में श्री योगेन्द्र प्रसाद (भूस्वामी संख्या–I एवं भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के पिता) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–लखनी बिगहा के माध्यम से जमाबंदी संख्या–74, [illegible]



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

Sd/-
Registering Officer, Danapur (2802)

बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा श्री योगेन्द्र प्रसाद (भूस्वामी संख्या–I एवं भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के पिता) एवं श्री रंजीत कुमार (भूस्वामी संख्या–II) को उपरोक्त सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने–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 चले आ रहे है।

**यह कि** श्री योगेन्द्र प्रसाद (भूस्वामी संख्या–I एवं भूस्वामी संख्या–II एवं भूस्वामिणी संख्या–III के पिता) ने अपनी एकमात्र पुत्री सुनीता कुमारी (भूस्वामिणी संख्या–III) को उनकी सेवा टहल वो आदर सत्कार वो प्रेम से खुश होकर अपने हिस्से में मिले सम्पत्ति में से अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से क्षेत्रफल–15.625 डिसमिल भूमि को निबन्धित दान–पत्र/बख्सीसनामा के माध्यम से दिनांक–13–02–2009 ई0 को दान कर दिये, जिसका निबन्धित दस्तावेज संख्या–1271, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–22, पृष्ठ संख्या–437 से 444 तक, सी0डी0 संख्या–4/2009 ई0, टोकन संख्या–1587/2009 ई0, सिरियल संख्या–1471, जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा निबन्धित है एवं दान–पत्र/बख्सीसनामा के दिन से अपने दान में मिली सम्पत्ति पर श्रीमती सुनीता कुमारी (भूस्वामिणी संख्या–III) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुई, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में श्रीमती सुनीता कुमारी (भूस्वामिणी संख्या–III) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–लखनी बिगहा के माध्यम से जमाबन्दी संख्या–195, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900073658, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ संख्या–83441 पर लगान अदा करती हुई चली आ रही हैं।

**इस प्रकार** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता 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 हुये चले आ रहे हैं।

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

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.



Sd/
Registering Officer, Danapur (2802

**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 हॉउसिंग/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।

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

**यह कि** उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I 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–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देगें।

3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) [illegible] जाएगा।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD
AUTH. SIGN.

Application No. : 2405000002238 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 5903 Serial No. : 6050 Book No. : 1 From Page : 576 To Page : 595

Sd
Registering Officer, Danapur (2802

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची–I 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत्/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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत्/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 कट्ठा समतुल्य 3.125 डिसमिल के बदले 1650 (एक हजार छह सौ पचास) वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built-Up Area) फ्लैट के रूप में दिया जायेगा एवं एक फ्लैट के साथ एक कार पार्किंग (पार्किंग का आवंटन कम्पनी द्वारा होगा) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के द्वारा प्रथम पक्ष को आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष जो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष [illegible]

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.



Sd/-
Registering Officer, Danapur (2802)

इस तरह अनुसूची–1 में वर्णित भूमि पर बनने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्सा क्षेत्रफल–14256 (Super Built-Up Area) वर्गफीट फ्लैट के रूप में दिया जायेगा। जिसके अनुसार प्रत्येक भूस्वामी को 4752 (Super Built-Up Area) वर्गफीट फ्लैट के रूप में निर्माणोपरान्त भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दिया जायेगा।

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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के अनुसार होगा।

8. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी/ प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण/ प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले उपरोक्त हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

9. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत् /पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन करा कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष एवं इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता 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, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उक्त समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी [illegible]

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
10-8-2024



Sd/-
Registering Officer, Danapur (2802)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

10. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड 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।

11. **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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

12. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

13. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 इज्जाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

14. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है न होगी।

15. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसीकाओं 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

16. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, 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।

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

18. 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/चुगीं देना पड़ेगा तो प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से/परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर **कर** का भुगतान करेंगें।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से पूर्ण निर्माण होकर दखल-कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् अपने हिस्से में मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्से से सम्बन्धित रख रखाव शुल्क/क्लब हाउस चार्ज शुल्क स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान करेगें, परन्तु भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय-मनोबंध करेगें तो उसका रख रखाव शुल्क एवं इन्फ्रा/क्लब हाउस चार्ज/शुल्क भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष अपने खरीदार से प्राप्त कर द्वितीय पक्ष को भुगतान करेगें।

20. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लान्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से भूखण्ड स्वामी को देगें।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

Application No. : 240500002238 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 5903 Serial No. : 6050 Book No. : 1 From Page : 576 To Page : 595

Sd/
Registering Officer, Danapur (2802

21. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I 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, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I 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।

22. **यह कि** विकासकर्त्ता 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। जिसका पूरा खर्च विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

23. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता 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 अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता 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। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले सकते हैं और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

Application No. : 240500002238 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 5903 Serial No. : 6050 Book No. : 1 From Page : 576 To Page : 595

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
10-8-2024

Sunita Kumari 10-8-2024

Ranjit Kumar 10-8-2024

राजेन्द्र प्रसाद 10-8-2024

Sd/
Registering Officer, Danapur (2802

24. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता 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 रहेगें वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा.

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना 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 विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेगें।

(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 दायित्व 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.



Sd/-
Registering Officer, Danapur (2802)

(ix) कि विकासकर्त्ता 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 कार्यो 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा अपने पूर्ण देख–रेख में करा सकते हैं।

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

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

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

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

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 करेगें क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण प्रथग 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** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निबन्धन के पूर्व अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड से सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज को कानूनी तरीके से पूर्ण रूप से ठीक करा कर सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज को कानूनी विधि से सत्यापित करा कर देंगे।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.



Sd/
Registering Officer, Danapur (2802

32. 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 करेगें 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।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बनने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में इस्तेमाल होने वाले सभी मटेरियल एवं अन्य वस्तु उत्तम क्वालिटी का इस्तेमाल होगा।

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

34. **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।

35. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006**/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

## अनुसूची–I

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

**क्षेत्रफल 27 डिसमिल (सत्ताईस डिसमिल)** आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित **सर्वे मौजा–संदलपुर, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–43 (तेतालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या–26 (छब्बीस), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–35 (पैंतीस) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 50/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–लखनी बिगहा के माध्यम से 1. जमाबंदी संख्या–74, कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या–212139900073546, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ संख्या–79237 एवं 2. जमाबन्दी संख्या–195, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900073658, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ संख्या–83441 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद् खगौल के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

**– : चौहद्दी :–**

**उत्तर** :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या– 27 एव 28 का अंश.
**दक्षिण** :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या– 42 एव 43 का अंश.
**पूरब** :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या– 36.
**पश्चिम** :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या– 34 एव 44 का अंश.

**नोट** :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–164 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य य ₹40,50,000/-रूपये मात्र।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.



Sd/-
Registering Officer, Danapur (2802)

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

**गवाह का नाम एवं पूरा पता :–**

1. मुकेश कुमार
पिता- बैजनाथ सिंह
सा० उदान टोला
पो० शिकारपुर शाहपुर पटना
10-8-2024

2. अमरेन्द्र कुमार सिंह
पिता: श्री सुरेन्द्र प्र० सिंह
पता:- न्यू मैनपुरा, पटना मोड़, (?) रोड, पटना
थाना - दानापुर

योगेन्द्र प्रसाद
10-8-2024

Ranjit kumar
10-8-2024

Sunita kumari
10-8-24

**(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)**

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
10-8-2024

**(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)**

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता 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 वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता–

सुबोध कुमार
**सुबोध कुमार (अधिवक्ता)**
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY DOCUMENT CENTRE
MOB.: 9334167775
9771444499

15

## 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.

3. **KITCHEN** : Black Granite counter top with stainless steel sink (Branded) & drain board, glazed tiles upto 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 fittings are branded.

5. **ELECTRICAL** : Concealed P.V.C conduit wiring Branded 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 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.
10-8-2024

10-8-2024

10-8-2024

Sunita Kumari 10-8-2024



Sd/-
Registering Officer, Danapur (2802)

## 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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 81100**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

| Registration Fee | | | | | | | | | | LLR+Proc Fee | Service Charge |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 0 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 | LLR **Rs. 0** | |
| A8 | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 | Proc.Fee **Rs. 0** | |
| A9 | 0 | DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 | **Total Rs. 0** | **Rs.1000** |
| A10 | 0 | E | 20000 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 | | |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | | | |
| | | | | | | | | **Total** | **20000** | | |

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

Date : 10/08/2024

**Sd/-**
**Kumari Sweety**
**Registering Officer**
**Danapur (2802)**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Saturday, 10th August 2024 by Yogendra Prasad S/O Late Krit Narayan Prasad by profession Others, Status - Executant.

योगेन्द्र प्रसाद 10-8-2024
**Signature/L.T.I of Presentant**

**Date : 10/08/2024**

**Sd/-**
**Kumari Sweety**
**Registering Officer**
**Danapur (2802)**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by Yogendra Prasad, Ranjit Kumar, Sunita Kumari and Identified by the person (1. Name Mukesh Kumar, Age 43, Sex Male, 'S/O' Baijnath Singh, SHAHPUR USRI PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

**Date : 10/08/2024**

**Sd/-**
**Kumari Sweety**
**Registering Officer**
**Danapur (2802)**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

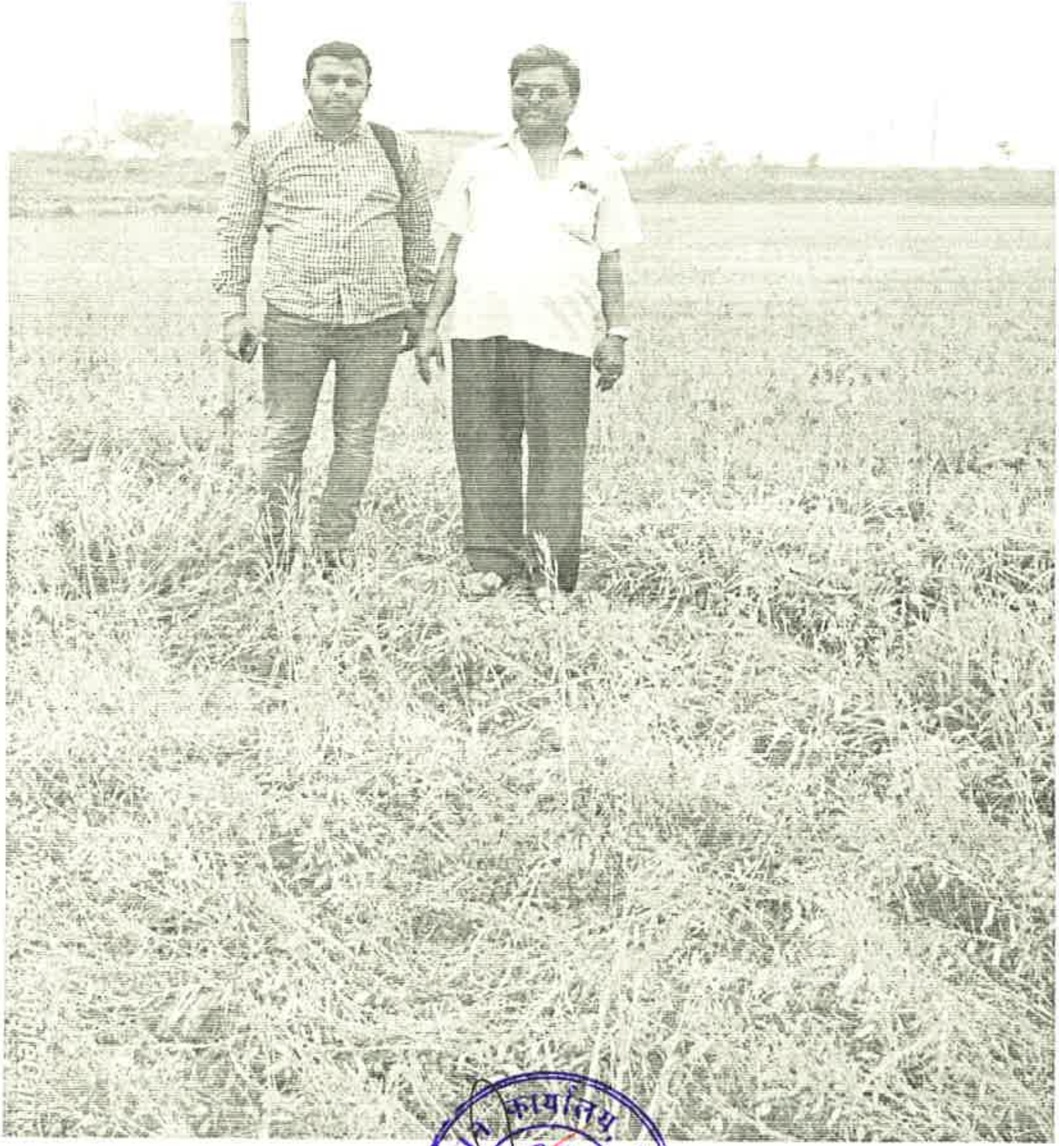
Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 133 on pages on 576 - 595 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 5903/2024 is printed on the front page of the document.

**Date : 10/08/2024**

10/8/2024 **Sd/-**
**Kumari Sweety**
**Registering Officer**
**Danapur (2802)**

**Application No : 240500002238 Book No : 1 Year : 2024 S.No.6050 Deed No. : 5903**

Latitude: 25.597845
Longitude: 85.01994
Elevation: 53.85±14 m
Accuracy: 6.3 m
Azimuth: 330° (NW)
Pitch: -77.0° (-81.7°)
Time: 04-03-2022 10:30



लेख्यकारी का हस्ताक्षर

योगेन्द्र प्रसाद
10-8-2024

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर ★ पटना ★

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

10-8-2024

**INDIA NON JUDICIAL**

# Government of Bihar

## e-Stamp

| | | |
|---|---|---|
| Certificate No. | : | IN-BR-2401202751 |
| Certificate Issue Date | : | 25-Jul-2024 03:51 PM |
| GRN No. | : | BHR20240700802571E, BHR20240700850821E |
| Unique Doc Reference | : | EST-BR-2802-2400007161 |
| Party Name | : | VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD |
| Purchased by | : | VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD |
| Purpose | : | NA Article no (NA) |
| Stamp Duty Paid (Rs.) | : | 81100 (Eighty One Thousand One Hundred Only) |
| Reg. Fee (Rs.) | : | 20000 (Twenty Thousand Only) |
| LLR & P Fee (Rs.) | : | 0 (Zero Only) |
| Miscellaneous Fee (Rs.) | : | 0 (Zero Only) |
| Discore SC (Rs.) | : | 1000 (One Thousand Only) |
| Total Amount (Rs.) | : | 102100 (One Lakh Two Thousand One Hundred Only) |

IN 2401207402

Application No.: 240500002238 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development

Deed No. : 5903 Serial No. : 6050 Book No. : 1 From Page : 576 To Page : 595

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in 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.

Sd/-

Registering Officer, Danapur (2802)

भारत सरकार
Government of India

मुकेश कुमार
Mukesh Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 01/01/1979
पुरुष / MALE

8660 3109 0513

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

आधार

पता:
आत्मज: बैज नाथ सिंह, उरानटोला,
देवी मंदिर के पास, पी.एस- शाहपुर,
उसरी, पटना,
बिहार - 801105

Address:
S/O: Baij Nath Singh, Urantola,
Near Devi Mandir, P.S- Shahpur,
Usri, Patna,
Bihar - 801105

8660 3109 0513

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

**पहचानकर्ता**

मुकेश कुमार
10-8-2024

निबंधन कार्यालय, दानापुर ★ पटना ★ अवर

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

YOGENDRA PRASAD

KRIT NARAYAN PRASAD

07/01/1948

Permanent Account Number
BEGPP9242C

02012010

योगेन्द्र प्रसाद

Signature

योगेन्द्र प्रसाद
10-8-2024

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
SUNITA KUMARI
YOGENDRA PRASAD
15/02/1982
Permanent Account Number
DBRPK4740N
Sunita Kumari
Signature

Sunita Kumari
10-8-2024

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AKDPK3975H
नाम / Name
RANJIT KUMAR
पिता का नाम / Father's Name
YOGENDRA PRASAD
जन्म की तारीख / Date of Birth
05/05/1983
हस्ताक्षर / Signature

Ranjit kumar
10-8-2024