

Serial No. :- 7704

Deed No. :- 7510



Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 04/10/2024 by Shivanand Kumar Authorized By Venus Star Construction Pvt Ltd Ceo Vinay Pruthi Authorized By Shivanand Kumar (Organisation - POA Holder). A Stamp Duty of Rs. 27000/-, Registration Fee of Rs. 20000/- and other Fees of Rs. 500/- have 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.

This document has been registered as Deed No. 7510 in Book No. 1 Volume No. 174 on pages from 531 to 531 and has been preserved in total 18 page in database.

Date : 04/10/2024

Application No. : 240500025224

Signature with Date
 Kumar Sweety
 Registering officer, Danapur

मोती - विद्यापुरी से
 गुरुमुखी खिलारा पंजी/विक लिस्ट से
 मिलाया गया।
 28-31/10/24

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-03-10

2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

(I) श्री तपेश्वर प्रसाद (MR. TAPESHWAR PRASAD), (DOB-20-12-1967 Aged about-57 Years. Aadhaar-6184 0291 6744, Mobile No.-9386106950). पिता का नाम स्वर्गीय रामदास राय,

(II) श्री कामेश्वर राय (MR. KAMESHWAR RAY), (DOB- 02-05-1970 Aged about-54 Years. Aadhaar-7357 2649 5074, Mobile No.-9308220540). पिता का नाम स्वर्गीय रामदास राय,

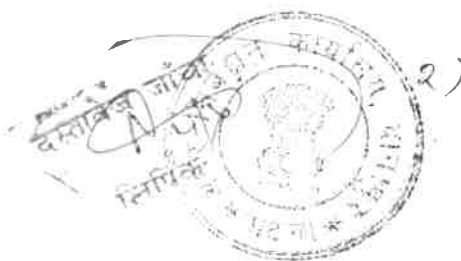
(III) श्री शैलेन्द्र कुमार (MR. SHALENDRA KUMAR), (DOB- 05-02-1972 Aged about-52 Years. Aadhaar-7448 0018 8946, Mobile No.-9304358219). पिता का नाम स्वर्गीय रामदास राय,

(IV) श्री रविन्द्र कुमार लाल (MR. RAVINDRA KUMAR LAL), (DOB- 25-12-1976 Aged about-48 Years. Aadhaar-7976 3068 4918, Mobile No.-7991174729). पिता का नाम स्वर्गीय रामदास राय,

सभी का निवास स्थान-ग्राम-मखदुमपुर, 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 सम्बोधित किया गया है।

Scanned by:

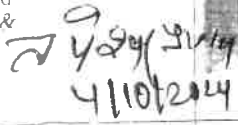
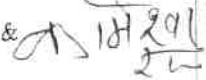
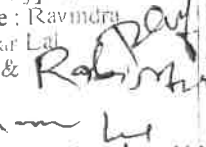
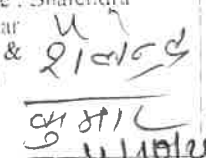
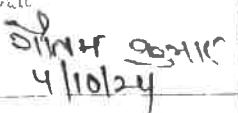
14928 के द्वारा EXCEL SHEET
 से सॉफ्ट सुची विज्ञापित किया गया।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No 246500025224 Registration year 2024 Serial No 7704 Deed No 7510

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant Name : Tapeshwar Prasad Sign & Date :  4/10/2024								Name : Tapeshwar Prasad Date & Time : 04/10/2024 02:26 PM Aadhaar : *****6744
Party Type : Executant Name : Kameshwar Prasad Sign & Date :  4/10/2024								Name : Kameshwar Prasad Date & Time : 04/10/2024 02:30 PM Aadhaar : *****5074
Party Type : Executant Name : Ravindra Kumar Lal Sign & Date :  4/10/2024								Name : Ravindra Kumar Lal Date & Time : 04/10/2024 02:28 PM Aadhaar : *****4918
Party Type : Executant Name : Shalendra Kumar Sign & Date :  4/10/2024								Name : Shalendra Kumar Date & Time : 04/10/2024 02:27 PM Aadhaar : *****8946
Party Type : Claimant Name : Shivanand Kumar Authorized By Vansh Star Construction Pvt Ltd (as Vinay Pruthi Authorized By Shivanand Kumar (Organisation POA Holder)) Sign & Date :  04/10/24								Name : Shivanand Kumar Date & Time : 04/10/2024 02:30 PM Aadhaar : *****5000
Party Type : Identifier Name : Gautam Kumar Sign & Date :  4/10/24							N/A	
Party Type : Arresting Witness Name : Ravi Bhushan Sign & Date :	N/A						N/A	

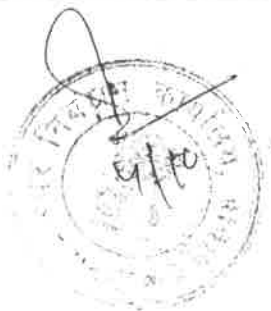


पिपलायन



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 अपार्टमेन्ट, 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) (D.O.B.-24-09-1978 Aged About-45 Years. Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789). पिता का नाम श्री योगराज परुथी, निवास स्थान-मकान संख्या- 360, गीता हॉस्पिटल 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), (D.O.B.-10-06-1987/Aged about-37 Years 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), पिन-801505, 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।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

 AUTH. SIGN.

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) (D.O.B.-24-09-1978 Aged About-45 Years. Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789). पिता का नाम श्री योगराज परुथी, निवास स्थान-मकान संख्या- 360, गीता हॉस्पिटल 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), (D.O.B.-10-06-1987/Aged about-37 Years 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), पिन-801505, 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।

— :: सन्दर्भ :: —

हकिकत यह है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि क्षेत्रफल 9 डिसमिल एवं अन्य भूमि के निश्चत् सर्वे खतीयान में राजा राम गोप एवं जगपति गोप (भूखण्ड स्वामीगण के दादा) का नाम दर्ज है। समयोपरान्त राजा राम गोप एवं जगपति गोप उपरोक्त सम्पत्ति पर काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, आपस में बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात जगपति गोप को खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर जगपति गोप अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने दो पुत्रगण रामदेव राय एवं रामदास राय (भूखण्ड स्वामीगण के पिता) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता जगपति गोप के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् अपने पिता जगपति गोप के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण की हैसियत से रामदेव राय एवं रामदास राय (भूखण्ड स्वामीगण के पिता) काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, आपस में बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा रामदास राय (भूखण्ड स्वामीगण के पिता) को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर रामदास राय (भूखण्ड स्वामीगण के पिता) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने चार पुत्रगण श्री तपेश्वर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी सं0-I), श्री कामेश्वर राय (भूखण्ड स्वामी सं0-II), श्री शैलेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी सं0-III) एवं श्री रविन्द्र कुमार लाल (भूखण्ड स्वामी सं0-IV) को छोड़कर स्वर्गवास कर गए, अपने पिता के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् अपने पिता के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण की हैसियत से श्री तपेश्वर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी सं0-I), श्री कामेश्वर राय (भूखण्ड स्वामी सं0-II), श्री शैलेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी सं0-III) एवं श्री रविन्द्र कुमार लाल (भूखण्ड स्वामी सं0-IV) काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, नामान्तरण मुकदमा संख्या-2029/2024-2025 ई0 दाखिल खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 मे अपना नाम दर्ज कसकर अचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनी बिगहा के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0-212139900162878, भाग वर्तमान-6, पृष्ठ संख्या-57 पर लगान अदा करते हुये चले आ रहे है।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
 31/10/2024
 (Rajendra Kumar Lal)
 AUTH. SIGN.

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 अन्तरन 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/ट्रिप्लेक्स/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।

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-I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगे।

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, 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।

25/10/2024

25/10/2024

25/10/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25/10/2024

AUTH. SIGN.



4/10

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।
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।

23/10/2024

Robinson

23/10/2024

GAUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.



4/10

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 9 डिसमिल के बदले 4900 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 निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार होगा) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम के 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।

7. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिविधित 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 वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्सा का चयन विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम के सहमति से होगा।

8. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची-1 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 जबाबदेही 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

9. 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 परिषद् 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 एवं 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।



29/10/2024
21/10/2024

Rehman
Rabindra Kumar

21/10/2024
21/10/2024

Venus Star Construction Pvt. Ltd.
AUTH. SIGN.

Rabintra Kumar V
21/10/2024

for

2018-19

2015-11-11

Auth. Sign. *th* 27/10/2022

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Smith

15. 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 स्थानान्तरण हेतु, लोन हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता 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, 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।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैक, 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।

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/चुर्गी देना पड़ेगा तो प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से/परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे।

19. 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 में मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्से से सम्बन्धित रख रखाव शुल्क एवं इन्फ्रा/क्लब हाउस चार्ज स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर द्वितीय पक्ष को भुगतान करेंगे, परन्तु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय-मनोबंध करेंगे तो उसका रख रखाव शुल्क एवं इन्फ्रा/क्लब हाउस चार्ज/शुल्क भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खरीदार से प्राप्त कर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को देंगे।

20. 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 रवागी को परम निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बड़े हुए परम निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लॉन्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से विकासकर्ता को देंगे अगर विकासकर्ता को परम निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बड़े हुए परम निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लॉन्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से भूखण्ड स्वामी को देंगे।



रविशंकर कुमार
3/10/2024

रविशंकर कुमार
3/10/2024

रविशंकर कुमार
3/10/2024

रविशंकर कुमार
3/10/2024

21. 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।

22. 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।

23. 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।

24. 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 भु-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।



8/4/2024 5/10/2024
Rohit Rabin Kumar W
21/10/2024
21/10/2024
VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH SIGN

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

- (i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिाचना 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।
- (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 खर्च 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, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

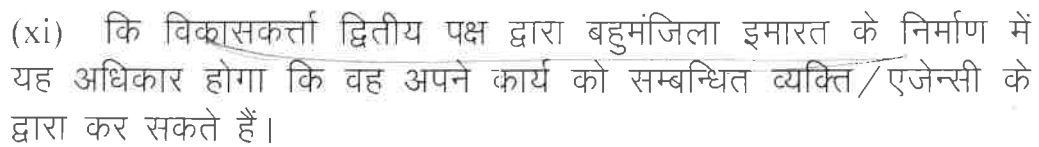


13/10/2024

13/10/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

WITH SIGN.



(xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता 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 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।

27. 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।

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 है, विकासकर्ता 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 करेंगे क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही कम्पनी के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत হয়ে 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 पैनल से सत्यापित करा कर देंगे।

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

2010/12/15
2010/12/15

Prof.
Rabindra Kumar
31/01/2024

Handwritten signature: *W. J. ...*
Date: 11/10/13

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Leah
AUTH. SIGN.



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 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

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

क्षेत्रफल 9 (नौ) डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित सर्वे मौजा-संदलपुर, परगना-फुलवारी थाना-दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय को जिला-पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या-43 (तेतालीस), तौजी संख्या-बिहार सरकार, खाता संख्या-66 (छियारठ), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-26 (छब्बीस) का अंश एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹20/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), दानापुर (बिहार), हलका-लखनी बिगहा (बिहार) को कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0-212139900162878, भाग वर्तमान-6, पृष्ठ संख्या-57 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

- : चौहद्दी :-

उत्तर :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-26 का अंश-
वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड.

दक्षिण :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-26 का अंश.

पूरब :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-90 एवं 91 का अंश.

पश्चिम :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-27 एवं 37 का अंश.

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0-164 पर अंकित है एवं जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹13,50,000/- रुपये मात्र है।



रजिस्ट्रार पटना
31/10/2024

Robinder Kumar
31/10/2024

5/10

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वरथ-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.
श्रीतम कुमार
पिता - श्री लालन प्रसाद
ग्राम - मरुपुरा
पो - खजौरा
थाना - खानापुर
जिला - पटना

2. Ravibhushan
S/o Sri Sanyug Prasad
H.No 62 Nandankpur
Kharai Pur
Pach 9-14

रविशंकर कुमार
3/10/2024
काशीराम कुमार
3/10/2024
श्रीलाल कुमार
3/10/2024
Rabin Kumar
3/10/2024

(भूखण्ड-स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

3/10/2024
AUTH. SIGN.



(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

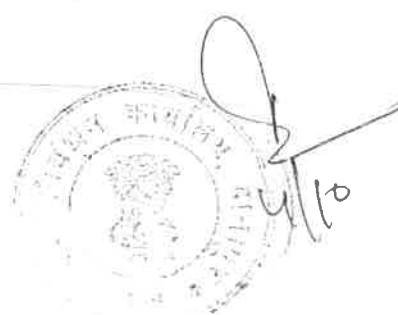
भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों को भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण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

टंकणकर्ता-

[Signature]

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

PRAPERTY
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.
3. KITCHEN : Black Granite counter top with stainless steel sink (Branded) & 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/equivalent Sanitary ware and fittings will be 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.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including dates like 3/10/2024 and 4/10/2024, and names like Ravi, Ravi, and Ravi.

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. 27000**
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	19000 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	Rs.500
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	
A10	0 E	1000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
Total 20000							

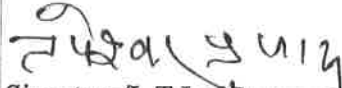
Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 20500

Date : 04/10/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Friday, 4th October 2024 by Shivanand Kumar Authorized By Venus Star Construction Pvt Ltd Ceo Vinay Pruthi Authorized By Shivanand Kumar (Organisation - POA Holder) by profession , Status - Claimant.


Signature/L.T.I of Presentant
4/10/2024

Date : 04/10/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Tapeswar Prasad, Kameshwar Ray, Ravindra Kumar Lal, Shalendra Kumar and Identified by the person (1. Name Gautam Kumar, Age 38, Sex Male, S/O Lalan Prasad, Makhudumpur Lakhni Bigha Danapur) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 04/10/2024

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. 174 on pages on 512 - 531 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 7510/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 04/10/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Application No : 240500025224

Book No : 1

Year : 2024

S.No.7704

Deed No. : 7510

Latitude: 25.597845
 Longitude: 85.01994
 Elevation: 53.8514 m
 Accuracy: 6.3 m
 Azimuth: 330 (NW)
 Pitch: 77.0 (-81.7)
 Time: 04-05-2024 10:30



गाँव/पंचायत/तहसील/जिला/ब्लॉक/मंडल/राज्य/देश- २०२४-२०२५- ५/१०- ५००/

५/१०

५/१०

तपेश्वर (५५५)
 विक्रेता/लेख्यकारी का हस्ताक्षर
 ५/१०/२०२५

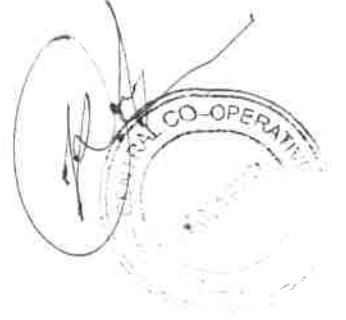


क्रोता/लेख्यधारी का हस्ताक्षर
 ०५/१०/२५



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar

e-Stamp



Certificate No. : IN-BR-2401643469
Certificate Issue Date : 13-Sep-2024 03:25 PM
GRN No. : BHR20240902369241E
Unique Doc Reference : EST-BR-2802-2400008961
Party Name : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 17600 (Seventeen Thousand Six Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.) : 0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.) : 17600 (Seventeen Thousand Six Hundred Only)



IN 2401649674

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.



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar

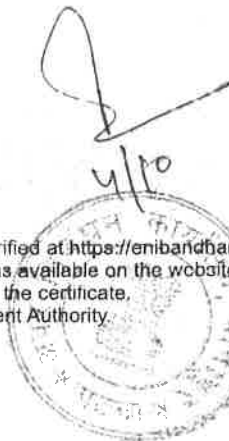
e-Stamp

Certificate No. : IN-BR-2401202777
Certificate Issue Date : 25-Jul-2024 03:53 PM
GRN No. : BHR20240700802571E, BHR20240700850821E
Unique Doc Reference : EST-BR-2802-2400007162
Party Name : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 9400 (Nine Thousand Four 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.) : 500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.) : 29900 (Twenty Nine Thousand Nine Hundred Only)



Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at <https://enibandhan.bihar.gov.in> or using onibandhan 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.



IN 2401207428



 **भारत सरकार**
Government of India





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

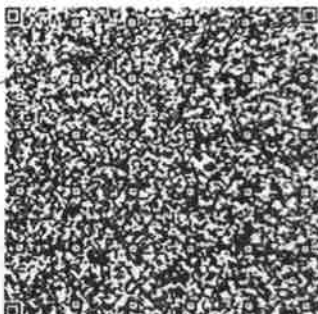
8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514
मेरा आधार, मेरी पहचान

 **भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण**
Unique Identification Authority of India



पता:
लाल प्रसाद, माखडुम्पुर, लेखनी बोगा, पटना,
बिहार - 801105

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



8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514

1047 |  help@uidai.gov.in |  www.uidai.gov.in

गौतम कुमार
५/१०/२०२५

पहचानकर्ता



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA



स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

AWGPK7127G

नाम / Name

SHIVANAND KUMAR

पिता का नाम / Father's Name
SATYANARAYAN SAH

जन्म की तारीख / Date of Birth
10/06/1987

हस्ताक्षर / Signature



08012017



भारत सरकार
Government of India

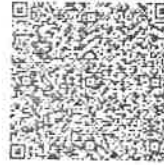


शिवानंद कुमार

Shivanand Kumar

जन्म तिथि/DOB: 10/06/1987

पुरुष/ MALE



8210 0670 5000

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

Address:

S/O Satyanarayan Sah, Jai Hind
Colony, Ranipur, Phulwari, Patna,
Bihar - 801505

पता:

S/O सत्यनारायण साह, जय हिन्द कॉलोनी,
रानीपुर, फुलवारी, पटना,
बिहार - 801505

8210 0670 5000



help@uidai.gov.in



www.uidai.gov.in