Serial No. :- 9784 Circle :- Danapur Book No. :- 1 Deed No. :- 9544

Serial No. :- 9784 Deed No. :- 9544

सत्यमेव जयते

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

This document was presented for registration on **20/12/2024** by **Usha Devi.** A Stamp Duty of **Rs. 101520/-**, 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. **9544** in Book No. **1** Volume No. **231** on pages from **112** to **128** and has been preserved in total **15** page in database.

20/12/2024
Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : **20/12/2024** Application No. : **240500145961**

मौजा – चंडवपुर – 43
रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
Plot No. 85 – आवासीय
हस्ताक्षर 20.12.24

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक–20.12.2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

श्रीमती उषा देवी (MRS. USHA DEVI), (D.O.B.-08-10-1962/Aged about-62 Years, Aadhaar-9996 7954 5916, PAN-DDEPD5114G, Mobile-9523470442) पति का नाम श्री चन्देश्वर सिंह यादव एवं पिता का नाम स्वर्गीय जीतु भगत, निवास स्थान–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 स्वामिणी/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN. 20/12/2024

उ. देवी 20/12/2024

ऑपरेटर के द्वारा EXCEL SHEET से रोक सूची मिलान किया गया।
दिनांक– 20/12

कार्यालय निबंधन पटना

20-12-24

Scanned by.......

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	240500145961	Registration year	2024	Serial No	9784	Deed No	954

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 : Usha Devi Sign & Date उषा देवी 20-12-2024								Name : Usha Devi Date & Time : 20/12/2024 01:10 PM Aadhaar : ********5916
Party Type : Claimant Name : Shivanand Kumar Authorized By Venus Star Construction Pvt Ltd (Organisation - POA Holder) Sign & Date								Name : Shivanand Kumar Date & Time : 20/12/2024 01:12 PM Aadhaar : ********5000
Party Type : Identifier Name : Chandeshwar Singh Yadav Sign & Date चन्देश्वर सिंह यादव 20-12-2024							N/A	
Party Type : Attesting Witness Name : Amrendra Kumar Singh Sign & Date	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

उषा देवी
20-12-2024

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/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 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)** D.O.B.-24-09-1978/Aged about-46 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),** D.O.B.-10-06-1987/Aged about-37 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।

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह हैं कि मौजा–संदलपुर, परगना–फुलवारी थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–43 (तेतालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या–53 (तिरपन), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–85 (पचासी) के निश्वत् सर्वे खतीयान में श्री गंगा विशुन गोप एवं श्री शिव बालक गोप (भूस्वामिणी के दादा), दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय रामशरण गोप (भूस्वामिणी के परदादा) का नाम दर्ज हैं। गंगा विशुन गोप उपरोक्त सम्पत्ति के उत्पतित आय का उपभोग वो उपयोग आजीवन करते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एकमात्र भाई श्री शिव बालक गोप (भूस्वामिणी के दादा) को छोड़कर नावल्द ही स्वर्गवास कर गये। गंगा विशुन गोप के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से श्री शिव बालक गोप (भूस्वामिणी के दादा) काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एकमात्र पुत्र जितु भगत (भूस्वामिणी के पिता) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। शिव बालक गोप (भूस्वामिणी के दादा) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से जितु भगत (भूस्वामिणी के पिता) काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में श्री जितु भगत (भूस्वामिणी के पिता) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–लखनी बिगहा के माध्यम से जमाबन्दी संख्या–36, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900073521, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ सं0–72389 पर लगान अदा करते हुये, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने दो पुत्रीगण श्रीमती रामदेई देवी एवं श्रीमती उषा देवी (भूस्वामिणी) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जितु भगत (भूस्वामिणी के पिता) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामिणीगण की हैसियत से श्रीमती रामदेई देवी एवं श्रीमती उषा देवी (भूस्वामिणी) काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई चली आई। कुछ समय के बाद सम्पत्ति संबंधी रख–रखाव को लेकर उपरोक्त भू–स्वामिणीगण आपसी बँटबारा दिनांक–27–09–2000 ई0 को कर लिये, जिसमें अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य सम्पत्ति श्रीमती उषा देवी (भूस्वामिणी) के खास हिस्से वो दाज में मिला, जिस पर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर श्रीमती उषा देवी (भूस्वामिणी) 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 करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में श्रीमती उषा देवी (भूस्वामिणी) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–लखनी बिगहा के माध्यम से जमाबन्दी संख्या–211, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900073460, भाग वर्तमान–2, पृष्ठ सं0–69042 पर लगान अदा करते हुये चली आ रही हैं।

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

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

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
20/12/2024

उषा देवी 20/12/2024

पटना

यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् 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 स्वामिणी 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. **गह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम गक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखाण्ड 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

जिला अवर निबंधन कार्यालय * पटना *

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 परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

जिला अवर निबंधन कार्यालय, पटना

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 1651 (एक हजार छह सौ इकावन) वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built-Up Area) को 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

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 वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्सा का चयन भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी/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 स्वामिणी/प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामिणी/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 स्वामिणी 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 छः माह एवं इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी 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 उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

10. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
20/12/2024

उप. दे. 20/12/2024

पटना

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 स्वामिणी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

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

16. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

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 स्वामिणी/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 स्वामिणी/प्रथम पक्ष अपने खरीदार से प्राप्त कर द्वितीय पक्ष को भुगतान करेगें।

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

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 स्वामिणी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

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 स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

24. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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–स्वामी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
20/12/2024

उषा देवी
20/12/2024

कार्यालय ... पटना

(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 स्वामिणी प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेगें।

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

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

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

(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 स्वामिणी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
20/11/2024

उषा देवी
20/11/2024

कार्यालय ... पटना

(xii) कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपुसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 हुये हैं।

31. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी 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 देगें।

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 स्वामिणी 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 हुये हैं।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

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 स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण :–

क्षेत्रफल 33.5 डिसमिल (तेतीस दशमलव पाँच डिसमिल) आवासीय परती रैयती, 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–53 (तिरपन), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–85 (पचासी) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹30/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका– लखनीबिगहा के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900073460, भाग वर्तमान–2 एवं पृष्ठ सं0–69042 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/नगर परिषद् खगौल के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

– : चौहद्दी :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–85 का अंश.

दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–83, 78, 67 एवं 82 का अंश

पूरब :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–83 एवं 82 का अंश

पश्चिम:– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–39 एवं 67 का अंश

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–164 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹50,25,000/-रूपये मात्र।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामिणी 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. चन्द्रेश्वर सिंह यादव।
पिता- स्व0 रितलाल सिंह
ग्राम/मोहल्ला- अनिसाबाद
न्यू बाईपास रोड, टेलीफोन
भवन से दक्षिण, पटना-02.
20-12-2024

2. Amrendra Kumar Singh
S/o- Surendra Kumar Singh
Saguna More
Mainpura Danapur

उषा देवी
20/12/2024

(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

20/12/2024

AUTH. SIGN.

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

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

टंकणकर्त्ता–

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

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

कार्यालय ... पटना

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.
20/12/2024
AUTH. SIGN.

20/12/2024

20/12

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. 101520**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 121520**

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.500
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 - 20500

Date : 20/12/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Friday, 20th December 2024 by Usha Devi W/O Chandeshwar Singh Yadav by profession Others, Status - Executant.

उषा देवी
20-12-2024

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 20/12/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Usha Devi and Identified by the person (1. Name Chandeshwar Singh Yadav, Age , Sex Male, S/O Ritlal Singh Yadav, anisabad patna) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 20/12/2024

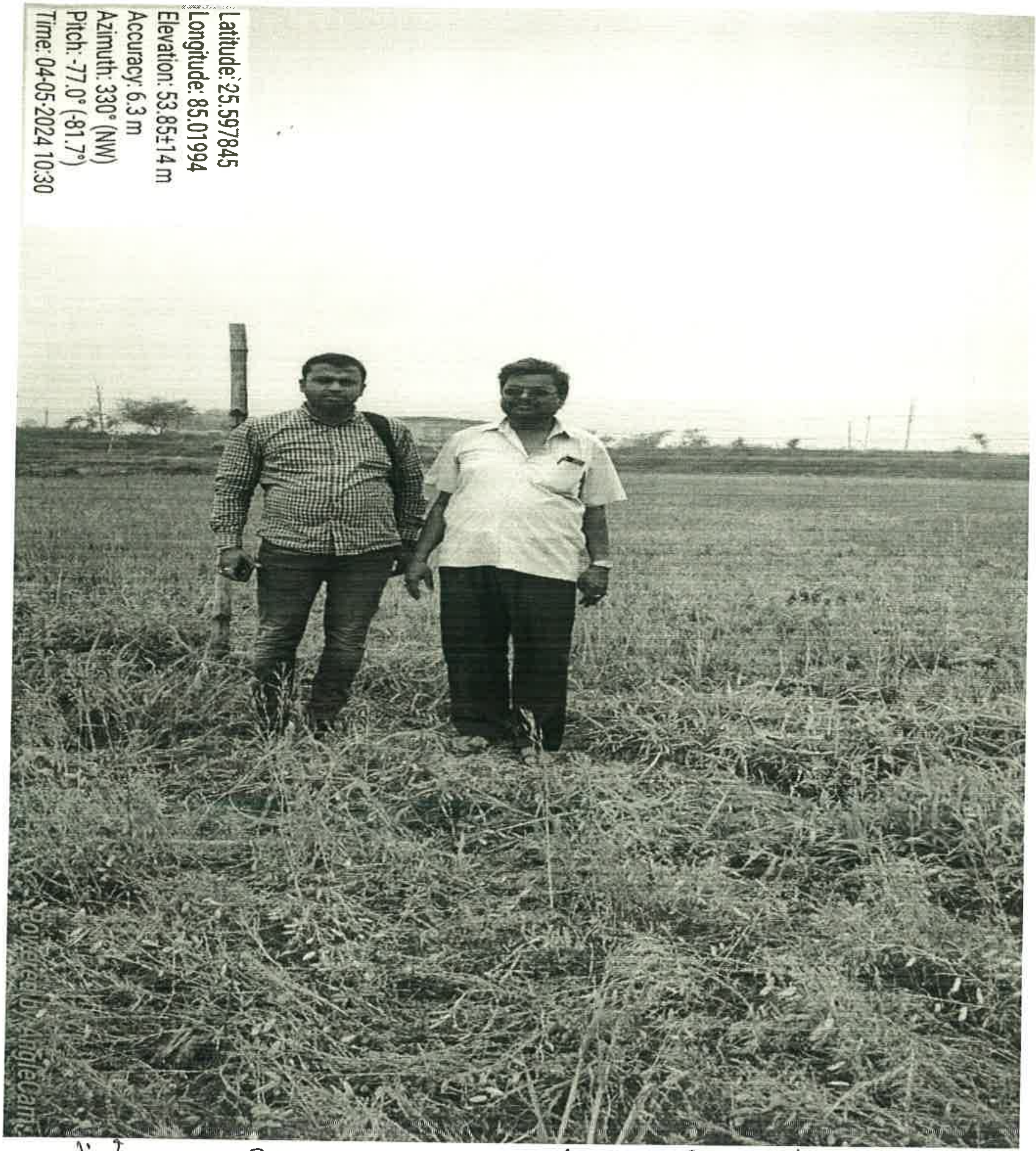
Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 231 on pages on 112 - 128 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 9544/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 20/12/2024

20/12/2024
Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)



विक्रेता / लेख्यकारी का हस्ताक्षर

उषा देवी
20-12-2024

क्रेता / लेख्यधारी का हस्ताक्षर

३४५ ६१

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto	:	11/12/2024	Date	:	26/11/2024 04:43:53 PM
GRN	:	BHR20241100945184E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2024-2025	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	38280.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Fifty Eight Thousand Two Hundred Eighty Only	58280.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	Venus Star Cons Pvt Ltd
Address	:	Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532024112623125	REF No	CPAEMQRJS3
			Date & Time	:	26/11/2024 05:08:39 PM	
Branch	:		Scroll No & Date	:		

---------- Cut Here ---------------------------- Cut Here ---------------------------- Cut Here ----------

BANK NAME SBI Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch (BRANCH COPY)

Bank Reference Number	CPAEMQRJS3	Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Beneficiary		Cash Notes	Amount	Rs	Paise
GRN :	BHR20241100945184E	2000 x			
Full Name :	Venus Star Cons Pvt Ltd	500 x			
Amount :	58280.00	100 x			
		50 x			
Cheque/DD No :		20 x			
Date :	26/11/2024 05:08:39 PM	10 x			
Drawee Bank :	SBI				
Drawee Branch :		Total	Rs		

Branch Stamp	Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

बिहार सरकार

E - CHALLAN

Government of Bihar

BTC - 4

Valid Upto	:	03/01/2025	Date	:	19/12/2024 01:34:10 PM
GRN	:	BHR20241200800783E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2024-2025	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	63240.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Sixty Three Thousand Two Hundred Fourty Only	63240.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	Venus Star Const Pvt Ltd
Address	:	patna

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532024121975389	REF No	CK00FOHQO8
Branch	:		Date & Time	:	19/12/2024 01:59:35 PM	
			Scroll No & Date	:		

Paid

-------- Cut Here -------------------------------- Cut Here -------------------------------- Cut Here ------------

BANK NAME SBI | Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch | (BRANCH COPY)

		Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Bank Reference Number	CK00FOHQO8	Cash Notes	Amount Rs	Paise
Beneficiary		2000 x		
GRN :	BHR20241200800783E	500 x		
Full Name :	Venus Star Const Pvt Ltd	100 x		
Amount :	63240.00	50 x		
Cheque/DD No :		20 x		
Date :	19/12/2024 01:59:35 PM	10 x		
Drawee Bank :	SBI			
Drawee Branch :		Total Rs		

Branch Stamp	Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2402378589
Certificate Issue Date	:	19-Dec-2024 04:46 PM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400012438
Party Name	:	VENUS STAR CONST PVT LTD
Purchased by	:	VENUS STAR CONST PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

IN 2402387863

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.

कार्यालय ★ पटना ★

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

चंदेश्वर सिंह यादव
Chandeshwar Singh Yadav
जन्म तिथि/ DOB: 03/01/1955
पुरुष / MALE

2037 2216 7718

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

आधार

पता:
आत्मज: रीतलाल सिंह
यादव, नई बाइपास रोड,
टेलीफोन ऑफिस के दक्षिण,
पोस्ट- अनीसबाद,
अनीसाबाद, पटना,
बिहार - 800002

Address:
S/O: Ritlal Singh Yadav, New
Bypass Road, South of Teliphon
Office, Post- Anisabad,
Anisabad, Patna,
Bihar - 800002

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No. 1947,
Bengaluru-560 001

चन्देश्वर सिंह यादव
20-12-2024

पहचानकर्ता

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

उषा देवी
Usha Devi
जन्म तिथि/ DOB: 08/10/1962
महिला / FEMALE

[redacted]

9996 7954 5916

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
अर्धांगिनी: चंद्रेश्वर सिंह यादव, टेलिफोन ऑफिस के दक्षिण, टेलिफोन ऑफिस के पास, न्यू बाइपास रोड, अनीसाबाद, पटना, बिहार - 800002

Address:
W/O: Chandeshwar Singh Yadav, South of Telephone Office, Near Telephone Office, New Bypass Road, Anisabad, Patna, Bihar - 800002

9996 7954 5916

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

DDEPD5114G

नाम/ Name
USHA DEVI

पिता का नाम/ Father's Name
JITU BHAGAT

जन्म की तारीख/ Date of Birth
08/10/1962

उषा देवी
हस्ताक्षर/ Signature

06052017

उषा देवी
20/12/2024

भारत सरकार
Government of India
आधार
Issue Date: 30/07/2011
शिवानंद कुमार
Shivanand Kumar
जन्म तिथि / DOB : 10/06/1987
पुरुष / Male
आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
8210 0670 5000
मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India
AADHAAR
Print Date: 01/10/2023
पता: S/O सत्यनारायण साह, जय हिन्द कॉलोनी, रानीपुर, फुलवारी, पटना, बिहार, 801505
Address: S/O Satyanarayan Sah, Jai Hind Colony, Ranipur, Phulwari, Patna, Bihar 801505
8210 0670 5000
1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

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

20-12-2024

आयकर विभाग

INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार

GOVT. OF INDIA

AJAY KUMAR

BAIJ NATH SINGH

05/12/1976

Permanent Account Number

AZBPK9954D

Ajay Kumar.

Signature

28022008

अजय कुमार

20-12-2024

9304414740