Serial No. - 4267 (10) Book No. 1 / Deed No. - 3398

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Monday, the 13th of February 2012 by Chandradeo Singh.

A stamp duty of Rs. 467300/- and other fees of Rs. 929/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names,photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. 3398 in Book No. 1 , Volume No. 60 on pages from 1 to 18 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 10 / Year 2012 .

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer , Patna

Date :13/02/2012 Token No. : 4321 / 2012

SCANNED

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 13 फरवरी....सन् 2012 ई0

के बीच

1. **श्री चन्द्रदेव सिंह,**
2. **श्री धर्मदेव सिंह,**
3. **श्री पारस सिंह,**

~~सभी पुत्रगण स्व. बिल्लट सिंह, सभी का निवास स्थान~~ महल्ला - रूकनपुरा, पुराना थाना - दानापुर, वर्तमान थाना - रूपसपुर, पोस्ट - बी. भी.कॉलेज, शहर वो जिला पटना, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर प्रथम जमीन ~~मालिकगण कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण~~, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं ।

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12
13/02/2012
13.2.2012

Serial No : 4267
Token No : 4321

Deed No : 3398
of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
In Favour of	*Amar Anand (M. Dir.)* 13/2/12 Signature of Party						
Presented by Self	*Chandradeo Singh* चन्द्रदेव सिंह 13-2-12 Signature of Party						
Executed by	*Dharmdeo Singh* धर्म देव सिंह 13-2-12 Signature of Party						
Executed by	*Chandradeo Singh* Signature of Party						
Executed by	*Paras Singh* पारस सिंह 13-2-2012 Signature of Party						
Identifier	*Nand Kishore Tanti* Nand Kishor Tanti 13-2-2012 Signature of Party						

और

मेंसर्स कौन्सीकौन कन्सट्क्सन प्राईवेट लि0, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निगमित है, जिसका पंजीकृत कार्यालय जयराम भवन, सदर बाजार, दानापुर कैन्ट, थाना दानापुर, जिला - पटना, द्वारा प्रबंध निर्देशक श्री अमर आनन्द, पुत्र श्री राम लखन प्रसाद, निवासी जयराम भवन, सदर बाजार, दानापुर कैन्ट, थाना दानापुर, जिला - पटना, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/व्यवसायिक मॉल बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

(क) यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति जिसका विकास एकरारनामा होना है सर्वे खेसरा सं0 - 728 में रकवा 33. 5 (तेंतीस दशमलव पांच) डिसमिल जमीन और खेसरा नं. - 736 में रकवा 3 डिसमिल जमीन अन्दर खाता नं. - 112, तौजी 5281 और थाना नं0 - 18, मौजा - रूकनपुरा, वर्तमान महल्ला आदर्श कॉलोनी, परगना फुलवारी, सर्वे थाना एवं पुलिस थाना - दानापुर, वर्त्तमान पुलिस थाना - रूपसपुर, जिला पटना, बिहार में अवस्थित है के पूर्ण जमीन मालिकगण, स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार प्रथम पक्षगण जमीन मालिकंगण हैं।

अतएव, उपर्युक्त भूखण्ड जमीन मालिकगण के खानदानी और मौरूषी है जो लीलवरण महतो और देवकी महतो, वल्दान गंगा विशुन महतो, निवासी रूकनपुरा, थाना दानापुर, जिला पटना जाति कुर्मी के नाम से सर्वे खतियान में दर्ज है। जिसमें देवकी महतो कुछ वर्षों के उपरान्त नावल्द स्वर्गवास कर गये और सभी सम्पत्तियाँ लीलवरण महतो (जमीन मालिकगण के परदादा) के दखल कब्जे में रहा और वे उस पर ताजिन्दगी मालिक और स्वामी रहे। बाद, लीलवरण महतो अपने दो पुत्रगण श्री अभिलाख महतो और श्री टेक्का महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसके बाद श्री अभिलाख महतो और टेका महतो सभी सम्पत्तियों पर मालिक मुस्तकिल और दखल कब्जे में समिलात रहे। बाद, दोनों के बीच सम्पत्तियों का बराबर-बराबर बंटवारा हुआ और दोनों अपने-अपने

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13.2.12
13.2.2012

खास दाज और हिस्से में मिले हुए सम्पत्तियों पर मालिक मुस्तकिल और दखल कब्जे में हुए। जिसमें इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्ड के साथ-साथ अन्य सम्पत्तियाँ टेका महतो के खास, दाज और हिस्से में रहा और उसपर वे ताजिन्दगी दखल कब्जे में रहते चले आये। बाद, वे एक मात्र पुत्र श्री विल्लट सिंह और अपने पौत्रगण (जमीन मालिकगण) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात विल्लट सिंह भी अपने तीन पुत्रों (जमीन मलिकगण) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसतरह जमीन मालिकगण इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्ड पर दखल कब्जे में अपने पिता विल्लट सिंह के मृत्यु के उपरांत हुए और उस पर आजतक पूर्ण स्वामी, सर्वाधिकारी, मूल अधिकारी और दखलकार समिलात रूप से रहते चले आते हैं और हैं एवं राजस्व विभाग में प्रथम पक्ष के पिता श्री विल्लट सिंह, वल्द टेक्का महतो के नाम राजस्व विभाग के जमाबन्दी नं0- 24 पर दर्ज हैं एवं बिहार सरकार को मालगुजारी भुगतान कर रहें है एवं हर प्रकार के नुक्श, हकियत, स्वत्वदोष, ऋणभार एवं अन्य तरह विवादों तथा झंझटो से बिल्कुल पाक वो साफ है। इसतरह जमीन मालिकगण को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

अतएव, जमीन मालिकगण बताये कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्तव एवं अधिकार में है और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकगण को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकगण की इच्छा हुई कि वे अपने जमीन पर एक बहुमंजीला व्यवसायिक मॉल का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षकार) मॉल का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिकगण उक्त दिलचस्पी के बारे में

For CONCISION CONSTRUCTION PVT. LTD.

13/2/12

13-2-12

13/2/2012

13.2.2012

जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण (प्रथम पक्षकार) के पास बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किये और सम्पर्क किये और ऑफर दिये कि सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल व्यवसायिक मॉल के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकगण का तय हिस्सा जमीन मालिकगण को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात किया कि निम्नांकित अनुसूचि - 1 भूखण्डों पर बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल के रूप विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकगणों दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार है जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त हैं और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को हस्तानान्तरित करने हेतु सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिकगण द्वारा अपने उपुर्यक्त भूखण्डों या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

(3) यह कि जमीन मालिकगण के उपर्युक्त भूखण्डों को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगरपालिका से हीं पूर्व में प्राप्त किया है

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-02-12
13/02/2012
13.2.2012

और उपर्युक्त भूखण्डों या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नहीं प्राप्त हुई है।

(4) यह कि उपर्युक्त भूमि पर पूर्व या बाद में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिकगणो के अलावे कोई अन्य व्यक्ति उपर्युक्त सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिकगण उपर्युक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये हैं।

(7) यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं सम्बंधित सक्षम पदाधिकारी से मॉल का नक्शा एवं प्लान प्रथम पक्ष के हस्ताक्षर से स्वीकृति हेतू दाखिल कर स्वीकृत होने पर उसके अनुरूप मॉल का निर्माण करेगें।

अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1 जमीन मालिकगण ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें, साथ-ही-साथ व्यवसायिक मॉल निर्माण के समय अगर किसी प्रकार की दुर्घटना हो जाती है तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी विकासकर्त्ता की होगी और वे उसके लिए न्यायालय के समक्ष कानूनन

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13.2.12
13/02/2012
13.02.12

स्वीकार करेगें एवं क्षतिपूर्त्ति के देनदार होगें। जिसके लिए जमीन मालिकगण किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्क्शन, जनरेटर, इंटरकॉम वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित व्यवसायिक मॉल का निमार्ण नक्शा के अनुरूप उपर्युक्त जमीन पर जमीन मालिकगण और दूसरे एवं अन्य व्यक्तियों के लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगरपालिका के व्यवसायिक मॉल से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास एकरारनामा के शर्तों लिर्पिब्ध होने के तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर व्यवसायिक मॉल का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनीयार से आरंभ कर देगें।

4 विकासकर्त्ता व्यवसायिक मॉल निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम में उसके आदेश के पहले जमीन मालिकगण से लिखित स्वीकृति लेकर दाखिल करेगें अथवा किसी भी सक्षम स्थानीय प्राधिकार को बने हुए क्षेत्र को किसी के नाम आवंटित करने का काम करेगें।

5 जमीन मालिकगण अनुसूचि में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला मकान बनाने हेतू निर्मित पूरे हिस्से में से 50 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 50 प्रतिशत विकासकर्त्ता को प्राप्ति के शर्त पर विकासकर्त्ता को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ सुपुर्द किया।

6 विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के अलावे अन्य जमीन मालिकों से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर व्यवसायिक मॉल का निर्माण एक या अधिक ब्लॉकों में निर्माण कर सकते हैं। अगर विकासकर्त्ता को अन्य जमीन मालिकों से जमीन

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12
13/02/2012
13.2.12

उपलब्ध नहीं हुआ या होगा तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के जमीन पर हीं एक ब्लॉक में व्यवसायिक मॉल का निर्माण करेगें। जिसके लिए जमीन मालिकगण अपनी ओर से सहमति देते हैं एवं दोनो पक्षों के बीच यह सहमती बनी है कि निर्माणाधीन व्यवसायिक मॉल का नाम **"THE SHOPPERS MALL"** होगा।

7. जमीन मालिक के निम्नाकित अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन पर जो भी व्यवसायिक मॉल का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित व्यवसायिक मॉल के बनावट में जमीन मालिक का हिस्सा 50 प्रतिशत होगा और इसी के अनुरूप विकासकर्त्ता का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

8 कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में जमीन मालिकगण से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकगण को दे देगें। जिन्हें खेसरा सं0 - 728 और 736 के अंश रकवा 33.5 + 3 डिसमिल में व्यवसायिक मॉल का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिक अपने हिस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो बिकास कर्ता द्वारा प्रस्तावित एजेन्सियों, फर्मो एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से हीं बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) व्यवसायिक हिस्सा (पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र) विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

9 यह कि व्यवसायिक मॉलो का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगणों के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगरपालिका के अन्तर्गत व्यवसायिक मॉल नियमावली तथा उपबिधियों के अनुरूप व्यवसायिक मॉलों के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा जो जमीन मालिकगण के सहमति से अपने जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्षगण उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिकगण को अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, के अन्तर्गत के अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नामों नामांकित करा लेगें और किसी के अनुरूप करों का भुगतान अपने-अपने स्तरों से करेगे।

12 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकगण के जमीन पर वहुमंजिला व्यवसायिक मॉलं के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकगणों को बिना हर्जा-खर्चा के 50 प्रतिशत बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकगण के हिस्से को सुपूर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता नक्शा पास होने के तिथि से करीब तीन वर्ष छः माह और 1 वर्ष रियायत समय में व्यवसायिक मॉलों का निर्माण का काम पूरा कर देगें तथा भयंकर दुर्घटना एवं प्राकृतिक विपदा हो जाएगा तो समय सीमा में बढ़ोतरी हो सकती है। इस निर्धारित समय सीमा तक व्यवसायिक मॉल का निर्माण पूर्ण करने को विकासकर्त्ता बाध्य होगें और इसी निर्धारित समय सीमा में विकासकर्त्ता जमीन मालिकगणों को हिस्सा सुपूर्द कर देगें। अगर विकासकर्त्ता निर्धारित समय तक व्यवसायिक मॉल का

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12
13/2/12
13.2.12

निर्माण पूर्ण रूप से विकसित कर किसी भी सूरत में नहीं करेगा, तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकगणगण को उनके हिस्से 50 प्रतिशत वर्गफीट में पड़ने वाले एरियायों पर अंकेन् 6/- रूपये प्रति वर्गफीट प्रति माह की दर से किराया देगें।

13 यह कि इस शर्तनामा-पत्र के जरिये जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को विकास नक्शा, निर्माण और बहुमंजीलय व्यवसायिक मॉल के कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा बिक्रय करने हेतु अनुसूचि -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर पूर्ण स्वामित्व ~~को अधिकार होगा फिर भी जमीन मालिकगण का जो स्वामित्व~~ है वह बिक्रय-पत्र या मुक्ति-पत्र निबंधिन के पश्चात हीं ~~हस्तानान्तरित~~ होगा।

14 यह कि विकासकर्त्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्त्ता रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

15 यह कि जमीन मालिकगण अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित है:-

(क) यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

(ख) यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

(ग) यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकगण का प्रतितिधित्व करगें। वे उपरोक्त सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक व्यवसायिक मॉल जन पदाधिकारी सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिव्यूनल

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12.
13/02/12
13.2.12

जो उपर्युक्त सम्पत्ति या इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकगण के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकगण का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें और इसके लिए समय समय पर जमीन मालिकगण से उनको परामर्श लेते रहेगे ।

(घ) यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

(ड़) यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में बिल्डींग/ व्यवसायिक मॉल का एरिया या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें और उसको निर्माण और बिकास में खर्च करेगें या स्वयं उपयोग करगें।

16. यह कि फिर भी विकासकर्त्ता किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के साथ जो व्यवसायिक मॉल में से कोई एरिया या कोई उसका हिस्सा स्वामित्व आधार पर लेना चाहता है अगर जमीन मालिकगण से सहमति हासिल करना हो तो जमीन मालिकगण उसे पक्का करने हेतु अपना हस्ताक्षर करेगें। जितनी रकम इस एकरारनामा के अन्दर निर्मित व्यवसायिक मॉलों के एरिया के लिए प्राप्त होने वाला है उसे विकासकर्त्ता प्राप्त करेगें और अपने व्यवहार लायेगें।

17. यह कि ठीक उसी तरह जमीन मालिकगण अपने क्षेत्र को बेचने अथवा किसी दूसरे तरह से व्यवसायिक मॉल में निर्मित एरिया या उसका कोई हिस्सा बिकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित एजेन्सियों, फर्मो एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से हीं बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें । विकासकर्त्ता उसमें खरीदार या प्राप्तकर्त्ता के इच्छा के अनुरुप उस कागज पर दस्तखत करेगा और जमीन मालकगण को अपने हिस्से 50 प्रतिशत के

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12
13/02/2012
13.2.12

क्षेत्र को बिक्रय करने तथा हस्तानान्तरित करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और होगा और उससे प्राप्त कुल रकमों को प्राप्त करने का पूर्ण हक प्राप्त होगा।

18. यह कि व्यवसायिक मॉल निर्माण पूर्ण होने पर जमीन मालिकगण अगर विकासकर्त्ता एरिया बेचने या हस्तानान्तरित करने के समय या किसी दूसरे व्यक्ति को देने के समय जिसमें स्वामित्व, कब्जा और हकियत हस्तानान्तरित के वास्ते जमीन मालिकगण का स्वीकृति चाहेगें तो उसपर जमीन मालिकगण हस्ताक्षर कर अपनी ओर से स्वीकृति प्रदान करेगें।

19. यह कि व्यवसायिक मॉल निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक आर्थिक संस्था ~~या किसी भी प्राधिकार के कम समय के लिए~~ किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते हैं या बंधक रख सकतें हैं और उस हालत में अगर जमीन मालिकगण की स्वीकृति चाहेगें तो जमीन मालिकगण आपस में परामर्श करके स्वीकृति प्रदान करेगें।

20. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी आर्थिक संस्थ या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं तो उसका बंधन जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष पर नहीं होगा।

21. यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकगण को उससे कोई सम्बंध नही होगा।

22. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 50 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्डों में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे। विकासकर्त्ता के कुल निर्मित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत हिस्से पर जमीन मालिकगण और इनके उत्तराधिकारीगण को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12
13/02/2012
13.2.12

मालिकगण विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

23. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते हैं कि पूर्ण सम्पति जिसका विकास करना है उसपर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जो जमीन से भू-अर्जन के लिए हो किसी भी कानून के अन्तर्गत आज तक नहीं हुआ है और उपरोक्त सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

24. यह कि जमीन मालिकगण यह भी कहते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगरपालिका अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ हैं। और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

25. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पत्ति हर तरह के कानूनी दावा, जप्ति, निशेषधात्मक आदेश, मुकदमा, डिग्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिश तथा इसके विरूद्ध आदेश, बेनामीदारी या न्यासी गोतिया या हिस्सेदार के दावा, नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, झेझट और अर्जन से बिल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिकगण निम्नांकित सम्पति या उसके किसी हिस्से को न तो बेचेगें, न किसी को देगें, न हस्तान्तरित करेंगें और किसी के पक्ष में कोई कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पत्ति पर उपरोक्त सभी तरह दोष पायी जाये तथा सम्पति के संबंध में जो भी अन्य तरह सन्देह या सक पैदा होगा उसे जमीन मालिकगण अपने खर्च से इस सारे सक और सन्देह को विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

26 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
13/2/12

पारस सिंह
13.2.12

में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

27 यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन मॉल के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण करने का राजी होगें। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो जमीन मालिकगण लिखित परामर्श देगे और इस बात की सूचना कार्यकत्ताओं को नहीं देगें।

28 यह कि एकरारनामा के निष्पादन के दिन के बाद विकासकर्त्ता कोई भी बाकी देनदारी का जिम्मेवार होगें। लेकिन एकरारानामा के निष्पादन के तिथि के पहले वो निर्माण के पहले कोई भी देन का जिम्मेवार नहीं होगा।

29 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकगण के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को न दे दें।

30 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा व्यवसायिक मॉल निर्माण के समय हो

31 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

32 यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए मॉल में अपने हिस्से के रुप में उसका कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से में बने हुए मकान पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

For COMICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13-2-12
13/02/2012
19.2.12

33 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण इस बिकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से को प्राप्त करेगें और दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा व्यवसायिक मॉल निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत के रूप में निर्मित व्यवसायिक मॉल पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदागण व्यवसायिक मॉलों को रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे व्यवसायिक मॉलो में रहने वाले जमीन मालिकगण तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या कानूनी जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा व्यवसायिक मॉल के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर व्यवसायिक मॉलों के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

34 यह कि विकासकर्त्ता तथा जमीन मालिकगण आपस में यह भी सहमत हैं कि उस बहुमंजीला व्यवसायिक मॉल को केवल व्यवसायिक एवं ऑफिस, मनोरंजन क्रेन्द्र तथा - सिनेमा हॉल एवं अन्य व्यवसायिक कार्यों में लाया जायेगा ।

35 यह कि व्यवसायिक मॉल में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता का हिस्सा होगा उसमें सिर्फ मॉल में एजेन्सियों, फर्मो, एवं ग्राहकों तथा मनोरंजन क्रेन्द्र तथा - सिनेमा हॉल में मनोरंजन क्रेन्द्र तथा सिनेमा देखने वाले आगन्तुकों के लिए होगा उसका देखभाल विकासकर्त्ता के द्वारा नियुक्त पार्किंग एजेन्सी करेगा और वह पार्किंग करने वालों से निर्धारित माप दण्ड में किराया या रकम वसूल करेगा और विकासकर्त्ता को भुगताना करेगा उसका हिसाब लिखित रूप में होगा और उसमें दोनो पक्षों का बराबर बराबर हिस्सा होगा एवं उस हिस्से को दोनो पक्षगण मिल बैठकर प्राप्त करेगें।

For CONCISION CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

13.2.12
13/02/2012
13.2.12

36 यह कि दोनो पक्षगण व्यवसायिक मॉल का देख भाल एवं मरम्मत तथा रंगाई पोताई मिलकर करेगें ताकि व्यवसायिक मॉल की गरिमा कायम रहें।

37 यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्त्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचाट के द्वारा दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकारगण भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें और इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गये फैसले को सभी पक्षगण स्वीकार करने को बाध्य होंगे।

38 यहाँ स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को जो उनका 50 प्रतिशत हिस्सा देगें।

39 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्त्ता अपने सुविधानुसार अनुसूचि एक में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को बिकास पर लेकर वहुमंजिला व्यवसायिक मॉल का निमार्ण करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण या इनके उत्तराधिकारीगण किसी प्रकार का विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें

For CONCICOM CONSTRUCTION PVT. LTD.
13/2/12
MANAGING DIRECTOR

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 33.5 + 3 बराबर 36.5 (छतीस दशमलव पाँच) डिसमिल परती व्यवसायिक भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी, जो खेसरा नं0 728 और 736 (सात सौ अठाईस और सात सौ छतीस), खाता नं0- 112 (एक सौ बारह), तौजी 5281, थाना नं0- 18 (अठारह), मौजा - रूकनपुरा, वर्तमान महल्ला - आर्दश बिहार कोलोनी (मूल्यांकन वही क्रमांक सं0-061), सर्वे थाना - दानापुर, परगना- फुलवारी, पुराना पुलिस थाना- दानापुर, वर्तमान पुलिस थाना- रूपसपुर, अवर निबंधन कार्यालय- दानापुर, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला- पटना, में अवस्थित है, जो पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगरपालिका के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

13.2.12
13/02/2012
13.2.12

चौहद्दी

उत्तर :- राजनाथ सिंह एवं रामफल सिंह वगैरह

दक्षिण :- सर्वे खेसरा नं0- 728 एवं 736 श्री जय प्रकाश सिंह

पूरब :- सहायक रास्ता और मुशहरी

पश्चिम :- राजनाथ सिंह

जमीन का मूल्यांकन -अंकेन् - 2,33,60,000/-

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ...13th..Feb..2012.को जमीन मालिकगण ने विकासकर्त्ता के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Nand Kishor Tanti
Late Sushil Tanti
Vill. Mouzam Pur
Post. Manjainya
P.S. Sangrampur
Distt. Munger

2.

जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

चन्देश्वर सिंह 13-2-12

धर्मदेव सिंह 13/02/2012

पारस सिंह 13-2-12

विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.

13/2/12

MANAGING DIRECTOR

टकणकर्त्ता

अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ पटना

प्रारूपकर्त्ता

13/2/12

(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. 05. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 467300** *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* **Rs. 0**

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.** *Amt. paid through Bank Challan -* **Rs. 468229**

			Registration Fee					LLR + Process Fee		Service Charge
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0	LLR	0		
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc. Fee	0	450	
	A9	0 DD	0 I	150 K1c	0 Mb	25	Total-	0		
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	54				
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0					
					TOTAL-	479				

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 929

Registering Officer
Patna

Date : 13/02/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 13th February 2012 by Chandradeo Singh S/O Late Billat Singh by profession Others. Status - Executant

चन्द्रदेव सिंह
13-2-12

Registering Officer
Patna

Signature / L.T.I. of Presentant Date : 13/02/2012

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Nand Kishore Tanti age .... Sex M son/daughter of S/O Sushil Tanti resident of Sangrampur,Munger.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 13/02/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 60 on page no. 1 - 18 for the year 2012 and stored in CD Volume No.CD-10 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 13/02/2012

Token No.4321 Year - 2012 Sl.No. 1267 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 3398 NIC-Bihar

Serial No. 34914 Deed No. 29119

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 16/11/2012 by Jai Prakash Singh
A stamp duty of Rs. 474600/- and other fees of Rs. 979/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 29119 in Book No. 1, Volume No. 562 on pages from 544 to 560 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 88 / Year 2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date: 16/11/2012 Token No: 35742 /2012

Harendra Rs. 35742/12

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS INDENTURE OF DEVELOPMENT AGREEMENT is made here at Patna and entered on this ..16.... day of ..Nov...., 2012 of the Christian era;

BETWEEN

SRI JAI PRAKASH SINGH, S/O Late Indradevan Singh, resident of Mohalla – Rukanpura, Old P.S. Danapur, Present P.S. – Rupaspur, P.O. – B.V. College, Town and District – Patna, hereinafter called "the Owner" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof mean and include his respective heirs, executors, administrators and assigns) of the FIRST PART;

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

16-11-2012

District Registry Office,Patna

Token Number 35742 | Reg. Year 2012 | Serial Number 34914 | Deed Number 29119

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amar Anand (M.-Dir.)						
Sig.							
Identified By	Nand Kishore Tanti						
Sig.							
Presented By	Jai Prakash Singh						
Sig.							
Executant	Jai Prakash Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							

SCORE

Powered by InfoSystem and Solutions,Patna

Biometric Captured By 2800sop007

AND

IN FAVOUR OF

M/S CONCICON CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the Indian Companies Act, 1956, having its registered office at Jai Ram Bhawan, Sadar Bazar, Danapur Cantt, P.S.- Danapur, District – Patna, through its Managing Director SRI AMAR ANAND, son of Shri Ram Lakhan Prasad, resident of Jai Ram Bhawan, Sadar Bazar, Danapur Cantt, P.S. – Danapur, District - Patna, Indian Citizen, authorized by all the other Director of the Company, (hereinafter referred to as the COMPANY/DEVELOPER, (Which expression shall, unless repugnant to the subject or context, mean and include its executors, administrators, representatives, successors and assignees), of the OTHER PART.

Whereas

A) The land over which the proposed commercial shopping complex/mall is to be developed was the ancestral property of the owner & possessed all that piece and parcel of the property described in Schedule –I below hereunder this Development Agreement and he is sufficient right, title, interest and possession over the same absolutely as absolute owner, which is free from all kinds of encumbrances, lien, loan, mortgage and any defect in title.

B) **M/S CONCICON CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED** on being satisfied that the owner is having peaceful physical possession over land and he is regularly paying the annual rent to the Circle Office, Danapur regarding the land as described in Schedule-1 below of this Development Agreement has approached the owner with an intention to develop the said property for the

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

16.11.2012

owner and pursuant to the negotiations by and between the parties hereto and subject to the necessary plan approval by competent authority for construction of commercial shopping complex/Mall as assured by the developer for which approval/sanction is agreed to be persuaded by the Developers at their own costs and expenses and also subject to the plan of the proposed development being sanctioned by the Patna Municipal Corporation/Danapur Nizamat Nagar Palika, which responsibility is agreed to be shouldered by the Developers herein as a result of which hereof the owner is desirous of appointing the Developers as developers of the Schedule property more particularly described in the Schedule 1 hereunder written for the consideration and upon the terms and conditions set forth hereinafter.

C) The schedule – I below property is under the exclusive possession of the Owner with marketable right, title and interest, free from all encumbrances to transfer and convey the whole or part of his the Schedule - I below property and he has not created any encumbrances on the Schedule - I below property or any part thereof by way of sale, mortgage, exchange, lease, trust, easement right, gifts, liens, leave and license, permission, rent possession, charges, inheritance or any whatsoever and any notice/notification for acquisition/requisition from any authority concerned up till now and there are no attachment either before or after judgement and there is no claims, demands, suits, decrees, injunctions, orders, notice, petitions or adjudication order affecting the schedule – I below property and neither the Owner nor his Pattidars (Co-sharers) and heirs and successors-in-interest have entered in the past in any other agreement or agreements and agreement for sale or development agreement of the Schedule - I below property or any part thereof nor

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

16.11.2012

have made any arrangement with any one whatsoever regarding the Schedule - I below property or any part thereof.

D) The developer agreed to build upon owner's share of land measuring 33.5 decimals under plot no 728 and 3 decimals under plot no 736 khata no 112 tauzi no 5281 and thana no 18 mauza rukanpura of land on the conversion basis as the ratio of **50%** (fifty percent) super built-up area to owner share and **50%** (fifty percent) Super Built-up area to the share of the said Company/Developer.

AND WHEREAS, as a result of the negotiation between the parties hereto and on the representations and declarations made by them, as herein recorded, an agreement for development of the Schedule - I below property by the developer has been arrived at between the parties upon terms and conditions hereinafter appearing.

NOW THESE PRESENT AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERE -TO AS FOLLOWS:

(1) The Owner hereby appoint the aforesaid Developer as the Developer of the Schedule - I below property and irrevocable grants to the Developer, who hereby accepts from the Owner the exclusive right, possession and license to develop the Schedule - I below property alone or jointly with other neighboring property in the manner and on the terms, conditions and stipulations hereinafter mentioned in this deed.

(2) On assurance from the developer, the owner agreed to enter into this agreement with the developer for construction of a commercial shopping complex/Mall, according to the plans which

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

may be got sanctioned from competent Authority by the Developer M/S Concicon Construction Pvt. Ltd.

(3) The Owner handed over his Schedule – I below landed property of this Development Agreement to the developer for construction of a multistoried commercial shopping complex/mall and the entire cost to be incurred for construction of the same including cost of necessary approvals & fees for sanctioning the map shall be borne by the developer in their own risk and responsibility. The developer will construct the building within three years six month with a grace period of additional one year from the date of agreement.

(4) Except in case of delay in construction of the said complex for the reasons other than force majeure or beyond the control of builder that includes of act of God, explosions, war riots, terrorist acts, court litigation, the developer shall pay a sum at the rate of Rs 25/- per sq.ft. of super built-up(of owner's share) area per month as penalty for the delayed period.

(5) Developer may join this land described in schedule – I with other neighboring land to form a bigger land area for the development of the commercial shopping complex/mall. The Owner and his nominee(s) will not have any objection in this regard. However in such case, owner is entitled for his share solely based on his share of land contribution for the purpose of entire development and it shall not be in accordance with the coverage area on his piece of land.

(6) The name of the proposed multi-storeyed commercial shopping complex/mall shall be **"The Shopper's Mall"** as decided by the Developer & owner.

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
16/11/12

16.11.2012

(7) That it is further agreed by the parties that any alteration in the approved building plan within the parameter of the P.M.C. or any Govt. Agency Building Rules and Regulations, which may be deemed necessary during or after sanctioning the building plan shall be done by the developer. However such consent shall not absolve builder for deviating beyond the limits of bylaws. Builder agreed to payment of penalty/ making good the structure during or after the construction.

(8) That the certificate of the architect regarding measurement of the super built up area, built up area and common service area will be the final and binding upon both the parties.

(9) The Owner shall, after the execution of this agreement, allow the Developer, their staffs, Engineers, Architects, workers etc. to enter upon the Schedule - I below property to enable the Developer to carry out various development works as stipulated in this agreement and for that, the Owner will have no objection nor they will create any hindrances for the same till the date as per this agreement.

(10) That the developer shall develop the Schedule-I below property themselves at their own cost and will be responsible for the development of the said land jointly with the neighboring land and neither the Owner nor any persons claiming through the Owner shall have any right to interfere in the development of the said land subject to the said terms, so long developer will use the standard materials.

(11) That the first party/ his approved quality Inspector may verify & supervise the quality of materials to be used for construction of the building. If the first party finds that the materials used for construction is not up-to the mark, the developer shall replace inferior materials.

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
16/11/12

16.11.2012

(12) The Owner hereby undertake not to sell, dispose off, alienate, charge, encumber, sublease or otherwise transfer his Schedule-I below landed property or any part thereof and further undertakes not to do any act(s), deed(s) matter(s) or thing(s) as shall be in breach of terms of this Development agreement save and except putting the said Developer thereon for the purpose of development pursuant to this Development agreement.

(13) The Developer shall be entitled to enter into agreement for sale or otherwise allot the total units in the Developer's share in the said constructed building over the Schedule-I below landed property of this Development Agreement subject to the binding condition put forth by owner and which does not form part of the Owner's shares whenever required by the Developer after identifying Owner's share subject to the said terms.

(14) That the Owner shall also have and enjoy his shares to be delivered subject to the said terms fully with the allottees or purchaser or purchasers of the developer regarding commercial space/shops and car parking spaces as well as common facilities in the said Multistoried Building.

(15) That the developer may get into an agreement with financial institution or prospective buyer or buyers for constructing the aforesaid Commercial Shopping Complex/Mall subject to binding condition put forth by the owner. The Developer/Company hereby agrees that all the loans/advances taken for the purpose of developing and constructing the Commercial Shopping Complex/Mall would be repaid by them, for which the LAND OWNER will not be responsible in any manner.

(16) That in any case, developer receives loan from any financial institution or takes advances from any prospective commercial

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
16/11/12

16.11.2012

space/shops' buyer or buyers or takes loan from any Third Party, in that case such loan or advance shall exclusively be charged on the head and share of the developer/Company and they will alone be responsible for its return including that of interest with which the LAND OWNER shall have no concern.

(17) That this Development Agreement is being registered as per the provision of Section 21(4) of the Bihar Apartment Ownership Act, 2006 and hence as per provisions of Section 5 and others, the Developer and the LAND OWNER shall be absolute Owner of his aforesaid calculating shares and they will be entitled to sell/transfer his shares separately and for that no Power of Attorney is required under the Bihar Apartment Ownership Act, 2006 and this Development Agreement is registered under the provisions of the Bihar Apartment Ownership Act, 2006 before the Registering Authority, Patna. However, for the sake of property tax if any, proper mutation action may be taken-up by the developer for & on behalf of owner, the first party as per the legal provisions.

(~~18~~) The Developer has been satisfied with the right, title and interest and possession of the Owner after supervising all original title deeds, documents and papers relating to the Schedule - I below property and the land owner and his representatives will look after all the works and affairs regarding construction of the building complex and agreed to takeover for development on as is where is basis.

(19) For the success of the entire Commercial Shopping Complex/Mall, the developer will plan, control and manage the entire developed property and its tenancy/let out process to ensure Shopping Complex/Mall has unique and complete range of vendors ensuring competitive shopping and business environment. Owners

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
16/11/12

16.11.2012

and his nominees do not have objection to this and shall abide to the overall Tenancy/Let out plan provided by the Developer.

(20) Developer and Owner/Owners may form a Co-operative society/Association of person, body corporate etc. for maintenance of common services of the building in presence of the Owner and the prospective buyer and buyers of the developer and in due course, the Owner and his nominee(s) shall become members of such organization formed by the Developer in respect of unit in the said building complex fell in their shares and the Owners and his nominees, respective agents, servants, licenses, tenants etc. shall be bounded to abide by the rules and regulations as be formed by the developer or the organization from time to time and they shall be bound to contribute towards the costs of formation of such organization as well as to pay the regular maintenance charges as be fixed and revised from time to time by the such committee for the maintenance and management of the entire building complex. The cost of such maintenance charges shall be proportionately borne by owner only after complete possession in all respect of premises, services & amenities as per share allocated.

(21) The nominee/s of the developer shall own and hold possession of the building comprised in the developer's share according to the Agreement finalized by the Developer and the owner and his nominees(s) shall be bound to hold and own possession of the Owners' shares as mentioned above in the said building on the same terms and conditions as be contained in this Development Agreement.

(22) The common area shall jointly be owned by all the Units Owner of the said building with equal entitlements to use all common areas and facilities extended for utilization by the occupants of the

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

16/11/12

16.11.2012

said building on the said terms and conditions applicable to all, for such utilization. No Units Owner of any part of the said building will have any exclusive right, title and interest over the common areas and common facilities except the right of common use.

(23) The Developer agreed that if any levy is imposed by Patna Municipal Corporation/Danapur Nizamat Nagar Palika or any other public body or bodies or the Government for the development/betterment of the area in which the Schedule - I below property is located or any other levy become applicable on the said land or the building thereon, then the same shall be paid by the Developer or its allottees buyer or buyers separately or jointly in the same proportion as their respective shares of super built up area as mentioned above in the said building.

(24) The developer agreed that in case any fine or penalty/fee/fine to be imposed on the said building for any alleged deviation from the sanctioned plan or for any reason what so ever resulting in any excess construction of the super built up area of change within the bye-laws, then the same shall be borne and paid by the Developer.

(25) It is agreed that the developers shall carry out all the work of development in their name/s or in the name of their nominees, shall not do or cause to be done any act, deed, matter or thing in the name of the owner. It is expressly understood that all the agreements, arrangements or writings which the Developers may enter into shall be in his own name and not in the name of the owner.

(26) That this agreement shall not to be deemed to constitute a partnership between the Owner and the Developer or an agreement for sale of the plot by the Owner to the Developer and shall not be deemed to bind the parties hereto expect specifically recorded herein. The Developer shall solely be liable and responsible for any liability

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
16/11/12

16.11.2012

in connection with the construction of units in the land beneath the said building. The Owner and the Developer shall be solely responsible from the date of possession for various expenses, taxes such as water charges, property tax, electric bills in respect of respective portions as mentioned aforesaid.

(27) The Developers shall indemnify and keep indemnified the OWNER from and against all actions, claims, demands, proceedings, fines, penalties and all costs, expenses and damages incurred or suffered by the Owner in the course of such development.

(28) After sanctioning of map the owner will 1st choose their share on ..... priority basis.

(29) That no change modification or alterations to this agreement shall be done without the written consent of the Owner and Developer. The parties hereto undertake not to contravene any of the terms of this agreement.

(30) That the Owner agrees and undertake that in case of any dispute or litigation by person(s) claiming to be the co-sharer or content in Schedule-I property or claiming their right, title and interest through the Owner, relating to the right, title and interest regarding the Schedule – I property and ongoing construction and development activities shall not be stopped or affected in any manner and the same shall be matter of the Developer and the Owner shall keep the developer indemnified and development activities shall be free from all hindrance(s) so that the project may be completed in time and in the larger interest of investment made investor's interest involved and factor of cost escalation. However, if the situation warrants stoppage of work, in such case extension of time of completion of the agreed structure shall be the sole remedy &

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

16.11.2012

compensation to the developer without prejudice to owner's right under this agreement.

(31) That in case of any dispute or differences between the parties arising out of relating to this Development Agreement and Agreement for sale, the same shall be settled by reference of the dispute or differences to the arbitrator appointed by mutual consent of both the parties from the suggested three names by the first party of engineering profession and such arbitration shall be conducted under the provisions of the Arbitration & Conciliation Act, 1996 as amended from time to time at Patna.

(32) That only court of Patna shall have the exclusive jurisdiction over all the matters of dispute arising in respect of and from this agreement.

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
16/11/12

SCHEDULE – I

DESCRIPTION OF THE PROPERTY HEREBY DEVELOPED

ALL THAT peace & parcel of the vacant land measuring an area of 33.5 Decimals under plot no 728 and 3 decimals under plot no 736 situated at Mauza – Rukanpura at present so called as Mohalla Aadarsh Vihar Colony (M.V.R.Coda No. 061), P.S. Danapur, present P.S. – Rupaspur, Revenue Cadestral Survey Thana Danapur & Pargana Phulwari, Sub Registry Office Danapur, District Sub Registry Office and District Patna bearing Thana No. 18 (Eighteen), appertaining to Tauzi No. 5281, Khata No. 112, Part of Cadestral Survey Plot No. 728 and 736 and annual rent Rs.1/- besides cess payable to the Govt. of Bihar through the Circle Officer, Danapur, Patna, under Jamabandi (Demand) No. 3727 and the same is bounded as follows:-

16.11.12

North : Part plot no 728 & 736
South : Late Ram Chandra Singh
East : 20' Ft. wide Road.
West : Raj Nath Singh

The Land value of Rs 2,37,25000 /-..(two crore thirty seven lakh twenty five thousand)/- only.

IN THE WITNESS thereof, both aforesaid parties have put their respective signatures in token of acceptance of the terms and conditions as settled above in the presence of following witness:

WITNESSES:

1. अमिता सिंह
D/o. डॉ० जय प्रकाश सिंह
रूकनपुरा बेलीरोड
पटना - 800014.

2. Nand Kishor Tanti
Moujampur, Sangrampur
Munger
16/11/012

SIGNATURE OF LAND OWNER

16.11.2012

For CONCICON CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

16/11/12

SIGNATURE OF DEVELOPER

Typed By:

(Amarjit Kumar)
Rajendrapath, Patna

Drafted By:-

16.11.12

(Ramanand Pd. Keshri). M.A., LLB.
Advocate,
Collectorate Bar Association, Patna

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 474600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 475579/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	L	0		
								TOTAL-	479

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 979

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

Registering Officer
Patna

Date: 16/11/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 16th November 2012 by Jai Prakash Singh S/O- Late Indradevan Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/11/2012**

16.11.12

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Nand Kishore Tanti' age '28' Sex 'M', 'S/O-Sushil Tanti', resident of 'Badrivilas,sangrampur,munger'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 16/11/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 562 on pages on 544 -560 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-88 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 16/11/2012

Token No. : 35742 Year : 2012 S.No. : 34914 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 29119

28002012-1116019

अन्दर मो० ..... शब्दों में (रू० .....)

चतुर्थ प्रति **बिहार सरकार**

(जमाकर्त्ता कार्यालय हेतु) **निबंधन विभाग** गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता ..... (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) .....
2. दस्तावेज का प्रकार .....
3. निबंधन कार्यालय .....
4. बैंक का नाम एवं शाखा .....
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण .....

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना-उप शीर्ष 0001, सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R003002103000**	4,74,600
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों के पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030031040001**	25+ 1000 = 479
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय **विपत्र कोड-R0029008000006**	X
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में चार लाख पचहत्तर कुल योग	4,75,079

स्थान ..... जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

तारीख 16/11/12

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं० ..... तारीख ..... उपर्युक्त कॉलम

संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रू० 4,75,079/-

शब्दों में ..... प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने की प्रसंख्या 35

राशि रू० ...../शब्दों में ..... फसली लेखा सं० :

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं०

बैंक की मोहर एवं मुहर

28002012-1116019

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

शाखा/Branch.

दिनांक/Date 16/11/2012

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

0	1	1	0	4	9	7	5	4	0	4	1

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of .....

नकद/चेकों के विवरण, पर्ची की संख्या आदि/Details of Cash/Cheque(s)/Voucher(s)	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा की जाने वाली राशि/Cash deposit in the account	500	
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling Charges		
कुल जमा/Total Deposit	500	

रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) .....

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस डब्ल्यू ओ/S.W.O.	नकद अधिकारी/पासकर्त्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

CASH RECEIVED CASH PAID

16 NOV 2012

J. No.

Q. No.

Code No. 595 / 2005964 / Satya/ 5 Lac.



.....

Nand Kishor Tanti
Moudampur, Sangrampur
Munger
16/11/2012

