Serial No. :- 428 Deed No. :- 408

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

This document was presented for registration on **22/01/2025** by **Mira Kumari Alias Mira R Singh.** A Stamp Duty of **Rs. 667360/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 1000/-** have been paid in it. The document was found admissible.The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants, and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

This document has been registered as Deed No. **408** in Book No. 1 Volume No. **11** on pages from **446** to **465** and has been preserved in total **18** page in database.

22/1/25
Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, Danapur

Date : **22/01/2025** Application No. : **250500080407**

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd. Director 22/01/25

मीरा - दामाद अविवाहित - 21
रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
P.S. 1556 - कुवरहिया

हस्ताक्षर 22.01.25

डेवलपमेंट एग्रीमेंट
(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 22/01/2025 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

10 22/1/25

भूस्वामीगण/जमीन मालिक का नाम एवं पूरा पता :–

1. **श्रीमती मीरा कुमारी ~~उर्फ मीरा आर सिंह~~ (Smt. Mira Kumari alias Mira R Singh)** उम्र–59 वर्ष पति का नाम श्री राम बाबू सिंह एवं

दस्तावेज चाँचा हस्ताक्षर 22.01.25

2. **श्री राम बाबू सिंह (Sri Ram Babu Singh)** उम्र–73 वर्ष पिता का नाम स्व0 गोपाल सिंह, दोनों **हाल** निवासी–कोटवा, पूर्वी चम्पारण, थाना–कोटवा, जिला–पूर्वी चम्पारण, पिन

Mira Singh 22/1/25

ब्रोकर के द्वारा EXCEL SHEET से चेक सूची मिलान किया गया।
हस्ताक्षर– दिनांक– 22/01/25

Scanned by.....

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	250500080407	Registration year	2025	Serial No	428	Deed No	408

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 :** Mira Kumari Alias Mira R Singh **Sign & Date** mira singh 22/1/2025								**Name :** MIRA R SINGH **Date & Time :** 22/01/2025 12:15 PM **Aadhaar :** ********4926
Party Type : Executant **Name :** Ram Babu Singh **Sign & Date** RB Singh 22-01-2025								**Name :** RAM BABU SINGH **Date & Time :** 22/01/2025 12:16 PM **Aadhaar :** ********6679
Party Type : Claimant **Name :** Dashrath Prasad **Authorized By** Sunrise Sai Developers Private Limited (Organisation) **Sign & Date** 22/01/2025								**Name :** Dashrath Prasad **Date & Time :** 22/01/2025 12:18 PM **Aadhaar :** ********2394
Party Type : Attesting Witness **Name :** Md Afjal **Sign & Date**	N/A						N/A	
Party Type : Identifier **Name :** Bhim Singh **Sign & Date** भीम सिंह 22-1-2025							N/A	





mira singh
22/1/2025

कोड–845437 एवं पुराना पता– ग्राम+पत्रालय–श्री कृष्ण नगर, थाना–मोतीहारी, जिला–पूर्वी चम्पारण, राज्य–बिहार, पेशा–गृहणी/सेवानिवृत, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके पश्चात लेख्यकारी/ जमीन मालिक/भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया जायेगा।

भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष कुल रकवा–31.25 **डिसमील।**

1. **PAN- AMFPS7637G. Aadhaar No.- 3045 2775 4926. Mobile No.- 9885214777.**
2. **PAN- AAPPS9426D. Aadhaar No.-9286 9881 6679. Mobile No.- 9969574068.**

एवं

सनराइज साई डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, जिसका निबंधित कार्यालय–मौर्या पथ, खाजपुरा, पोस्ट–भेटनरी कॉलेज, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–14 में स्थित है। जिसके निदेशक **श्री दशरथ प्रसाद** उम्र–55, पिता श्री विलायती मोदी, निवासी–मौर्या पथ, खाजपुरा, पोस्ट–बी. भी. कॉलेज, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–800014, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पेशा–व्यवसाय, भारतीय नागरिक।

1. **PAN-AAMCS5639N. Aadhaar No.-5733 9600 2394. Mobile No.- 9431052100.**

यह कि **सनराइज साई डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड,** विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) यह विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तसधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी से है जिनका संबंध प्रत्यक्ष–अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। विकासकर्त्ता सनराइज साई डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, द्वारा निदेशक **श्री दशरथ प्रसाद,** जो जमीन मालिक के उनके सर्वे पार्ट प्लॉट संख्याः–1556, रकवा–31.25 **डिसमील** यानि **13612 वर्गफीट** है जो **व्यवसायिक मुख्य सड़क मोहल्ला–आर्य समाज रोड बलराम पथ, मौजा–दानापुर शहजादपुर,**

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका खेसरा प्लॉट संख्या–1556 **(पन्द्रह सौ छप्पन)**, खाता संख्या–454 **(चार सौ चौवन)**, थाना नं0– 21 **(इक्कीस)**, तौजी नं0–5407 **(पाँच हजार चार सौ सात)** है वो भूमि का वार्षिक लगान मो0 100/–रूपया मात्र देय है, पर आवासीय बहुमंजिला इमारत बनवाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं:–

1. यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड के भूस्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–**31.25 डिसमील** यानि **13612 वर्गफीट**, जो **व्यवसायिक मुख्य सड़क मोहल्ला–आर्य समाज रोड बलराम पथ, मौजा–दानापुर शहजादपुर (Danapur M.V.R. Serial No.-181, Zone-3, Year-2017)**, परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका खेसरा प्लॉट संख्या–1556 **(पन्द्रह सौ छप्पन)**, खाता संख्या–454 **(चार सौ चौवन)**, थाना नं0– 21 **(इक्कीस)**, तौजी नं0–5407 **(पाँच हजार चार सौ सात)**, है, जो नगर परिषद् दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका कुल रकवा–**31.25 डिसमील** यानि **13612 वर्गफीट** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भू–विकासक (Builder) को development हेतु निम्नलिखित शर्तो पर विकास करने हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है :–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सहायक सड़क

दक्षिण – पार्ट प्लॉट नं0–1565

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director
22/01/25

पुरब – पार्ट प्लॉट नं0–1556

पश्चिम – मुख्य सड़क

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सर्वे खेसरा संख्या–1556 में मवाजी–**20.847 डिसमील** जमीन श्रीमती मीरा कुमारी की खरीदगी एवं बख्शीशनामा/दानपत्र के द्वारा प्राप्त सम्पत्ति का अंश है। जिसमें से **10.394 डीसमील** जमीन श्रीमती मीरा कुमारी ने श्रीमती छवि सिन्हा धर्मपत्नी श्री सुशील कुमार सिन्हा, निवासी–मायागंज, पत्रालय–बड़ारी, जिला–भागलपुर, से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर से दिनांक–26/04/1995 ई0 को वय खरीद किया है। जिसका वसीका सं0–1892, बुक नं0–1, जिल्द सं0–130, पेज नं0–285 से 298 लगायत, वर्ष–1995 ई0 का हैं एवं मवाजी–**10.453 डिसमील** जमीन **श्रीमती मीरा कुमारी उर्फ मीरा आर0 सिंह** को बख्शीशनामा/दानपत्र के द्वारा श्री रंजीत पाण्डेय पिता का नाम स्व0 भारती पाण्डेय, निवासी–महमदा, थाना–पीपरा कोठी, जिला–पूर्वी चम्पारण, से दानपत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर से दिनांक–23/03/2012 ई0 को प्राप्त हुआ है। जिसका वसीका सं0–2720, बुक नं0–1, जिल्द सं0– 47, पेज नं0–63 से 72 लगायत, वर्ष–2012 ई0 का हैं।

तथा यह कि उपरोक्त वर्णित सर्वे खेसरा संख्या–1556 में मवाजी–**10.403 डिसमील** जमीन श्री राम बाबू सिंह की माता श्रीमती सोना देवी पति का नाम स्व0 गोपाल सिंह कि अपने खास स्त्री धन से खरीदगी सम्पत्ति है, जिसे सोना देवी ने छवि सिन्हा पति का नाम सुशील कुमार सिन्हा निवासी–मायागंज, पत्रालय–बड़ारी, जिला–भागलपुर, से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर से दिनांक–26/04/1995 ई0 को वय खरीद किया है। जिसका वसीका सं0–1891, बुक

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

नं0-1, जिल्द सं0-130, पेज नं0-271 से 284 लगायत, वर्ष-1995 ई0 का हैं। कुछ समय के बाद राम बाबू की माता सोना देवी के स्वर्गवास कर जाने के बाद दिनांक 04/04/2018 को सम्पत्ति संबंधी आपसी बँटबारा अपने पटटीदार से हुआ जिसमें अन्य सम्पत्ति के साथ उपरोक्त सम्पत्ति श्री राम बाबू सिंह को बँटकर प्राप्त हुआ। इस प्रकार दोनों जमीन मालिक अपने-अपने सम्पत्ति पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आ रहे हैं। तब से लेकर आज तक सम्पत्ति भूस्वामीगण के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा मालगुजारी का भुगतान भूस्वामीगण संख्या-1 श्रीमती मीरा कुमारी वर्त्तमान-4 एवं 81, पृष्ठ संख्या-67345 एवं 21683, जमाबंदी संख्या-16508 एवं 4668, कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या-21213990003402 3 एवं कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या-21213990002357 4 से एवं भूस्वामीगण संख्या-2 श्री राम बाबू सिंह भाग वर्त्तमान-117, पृष्ठ संख्या-56, कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या-21213990013520 5 से करते चले आ रहे है।

इस प्रकार भूस्वामीगण उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे हैं और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नहीं है। यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में बहैसियत कर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय, पटना

3. यह कि भूस्वामीगण के आंतरिक इच्छा से ऊपर वर्णित भूखण्ड पर एक आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) दोनों पक्षों के बीच आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director
21/10/25

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

5. यह कि भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) उपरोक्त वर्णित भूखंड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के यहा नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर करेंगे तथा नक्शा स्वीकृत कराकर स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

21/10/25

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र/बिल्टअप एरिया में से **60 प्रतिशत (साठ प्रतिशत)** हिस्सा जमीन मालीक (प्रथम पक्ष) का जमीन के समानुपातिक अंश के साथ होगा एवं शेष निर्मित क्षेत्र **40 प्रतिशत (चालीस प्रतिशत)** हिस्सा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का

21/10/25

निबंधन कार्यालय

जमीन के समानुपातिक अंश के साथ होगा। निर्माण के दौरान विकासकर्त्ता अपने हिस्से के प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र एवं जमीन के समानुपातिक हिस्से को बंधक रख सकते है। ऐसा कार्य भवन निर्माण के दौरान आर्थिक ऋण उगाही के लिए है इसमें जमीन मालिक किसी प्रकार का आक्षेप नहीं करेंगे।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director
22/01/25

7. यह कि विकासकर्त्ता एवं भूस्वामीगण दोनों पक्ष की आपसी सहमति से तय हुआ कि नक्शा स्वीकृति होने के बाद प्रथम पक्ष का 60 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्ष का 40 प्रतिशत हिस्सा किस किस **floor/portion** पर होगा इसका आपस में शेयर विभाजन कर लेगें।

22/01/25

8. सम्मिलित एरिया का जो भी फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) या द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) जो चाहे एक दूसरे को नगद भुगतान कर एक दूसरे से खरीद बिक्री कर सकते हैं या किसी तीसरे को बेचकर अपना-अपना भुगतान ले सकते हैं।

9. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने-अपने हिस्से के फ्लैट-पार्किंग एरिया की बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

22/01/25

10. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति एवं रेरा से निबंधन की तिथि से **48 माह** के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति को ध्यान में रखते हुए की जा रही है जिससे दोनों पक्षों में किसी भी पक्ष को कोई मतभेद

निबंधन कार्यालय

नहीं हो, परन्तु सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत या प्राकृतिक आपदा के कारण निर्माण कार्य रुक जाती है तो उस हालत में जितना दिन कार्य बंद रहेगा उतने दिन का अवधि बढ़ा दिया जायेगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता समय सीमा के अन्दर बहुमंजिला भवन का निर्माण नहीं करते है तो उस स्थिति में विकासकर्त्ता को क्षतिपूर्ति के रुप में मो0 15,000/- (पंद्रह हजार) रु0 प्रति माह मिलजुमले भूस्वामीगण को भुगतान किया जायेगा, परन्तु सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत या प्राकृतिक आपदा के कारण निर्माण कार्य रुक जाती है तो उस हालत में यह लागू नहीं होगा।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

12. यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का RERA (रेरा) से निबंधन हो जाने के बाद निर्माण कार्य शुरु करेंगे।

13. यह कि विकासकर्ता नगर परिषद् दानापुर निजामत के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, माँग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो, उससे विकासकर्ता ही वहन करेंगे।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न करने हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया एवं नक्शा स्वीकृति संबंधित प्रक्रिया पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से

(निर्मित क्षेत्र एवं जमीन के समानुपातिक हिस्से के साथ) पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे।

15. यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

16. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

17. यह कि आवासीय बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सीमेंट, औजार, ईंट, विद्युत कनेक्शन, लोहा एवं निर्माण में लगने वाले सभी प्रकार के सामान आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगे।

18. यह कि भूस्वामीगण के द्वारा सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेंगे तथा किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

19. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

हस्तांतरण में क्रेता या विकासकर्ता एवं प्रथम पक्ष जमीन मालिक या इनके खरीदार अपने हिस्से का सरकारी खर्च जैसे–स्टाम्प, कोर्ट फीस, लेवी, जी0एस0टी0 (यह कि जमीन मालकिन को उनके हिस्से का फ्लैट का कब्जा (Position) देने के समय जमीन मालकिन को उनके अपने हिस्से का जी0एस0टी0 का भुगतान विकासकर्त्ता को जी0एस0टी0 के नियम के अनुसार करना है। जी0एस0टी0 की दर एवं जी0एस0टी0 का मूल्य जी0एस0टी0 कानून एवं नियम के अनुसार देय होगा) का वहन स्वयं करेगें जो जी0एस0टी0 नियमावली 2017 एवं संशोधित कानून के तहत देय होगा।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

20. यह कि किसी तरह का विवाद लाभांश या प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच में उत्पन्न हुआ तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एण्ड कांसिलिएशन एक्ट 1996 तथा संशोधित नियम के अनुसार किया जायेगा।

21. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव करेंगे तथा रखरखाव के लिए एक वर्ष का सिक्यूरिटी डिपोजिट 40/–(चालीस रुपया) प्रति वर्गफीट कार्पेट एरिया का एवं एक वर्ष का रख–रखाव खर्च के लिए 40/–(चालीस रुपया) प्रति वर्गफीट प्रति वर्ष कार्पेट एरिया (Carpet Area) के हिसाब से भूगतान करना है।



22. यह कि प्रथम भूस्वामी एवं द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता दोनों की आपसी सहमति से इस बहुमंजिला इमारत का नाम "**SUNRISE ELITE**" रखा जायेगा।

23. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता तथा भूस्वामीगण अपने–अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने–अपने अंश को स्वतंत्र रूप से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का, एग्रीमेन्ट, विक्रय पत्र, करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया हैं।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

24. यह कि भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

25. यह कि भुस्वामी एवं डेवलपर के बीच यह भी तय हुआ कि उपरोक्त भुखण्ड का कुल **Nonrefundable** रूपया मो० 50,000/– (पचास हजार रूपया) मात्र प्रति कट्ठा के दर से दोनों जमीन मालिक को कुल 5,00,000/– (पाँच लाख रूपया) मात्र दिया जा रहा है, जिसका विवरण निम्नलिखित इस प्रकार है–

	UTR No.	Date	Bank	Amount
1	CNRBR52025012097895525,	20.01.25,	Canara Bank, Patna	3,00,150/–
2	IBKL250118381717,	18-01-25	IDBI Bank, Patna	1,49,850/–
TDS under Income Tax Act				50,000/–
			कुल –	**5,00,000/–**

जो बिल्कुल **Nonrefundable** रूपया के रूप में द्वितीय पक्ष (डेवलपर) द्वारा प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण) को दिया जा रहा है।

26. यह कि किसी कारण से अगर भूखंड पर भवन निर्माण नहीं हो पाता है तो दी हुई कुल **Nonrefundable** राशि एवं निर्माण कार्य में उस समय तक जो भी लागत लगेगा, प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को वापस कर दिया जायेगा।

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director

संपत्ति का सरकारी मूल्य

(i) Total amelgameted land measuring **31.25 Decimals apporx 13612 Sq.ft.,** Situated at Commercial Main Road of **Mauza–Danapur Sahjadpur (Danapur M.V.R. Serial No.-181, Zone-3, Year-2017)**

@ Rs. 1050000/-Per Decimal i.e.	**Rs. 3,28,18,000/-**
(ii) Non-Refundable Amount	**Rs. 5,00,000/-**
	Total-Rs. 3,33,18,000/-

(Rupees Three Crore Thirty-Three Lakh and Eighteen Thousand) only.

Schedule- 'A'

1.	Foundation	:	R.C.C. Piling, Seismic design as per structural designer.
2.	Structure	:	R.C.C. frame structure (Steel-Tata Tiscon/Sail/ISI mark & Cement- Ultratech/ACC/ISI Mark).
3.	Civil work	:	1st class B/W with cement mortar/AAC Block.
4.	Roof	:	R.C.C., water proof with white roof tiles.
5.	Flooring	:	Vitrified Tiles (Make-Varmora/Somani/Kajaria/RAK etc.)
6.	Plaster	:	Cement mortar wall 1:6, ceiling 1:4.

7.	Door	:	Entrance door of decorative teak veneer/laminated flush door with Godreej Lock/doorset all other design flush door with S.S. fittings.
8.	Door frame	:	Sal Wood/Hard Wood.
9.	Window	:	UPVC Sliding window with glass & grill.
10.	Kitchen	:	Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tiles dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.
11.	Toilet	:	Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level & anti skid fiooring and chaukhat. White sanitary ware and fixtures of Jaguar/Hindware/Parryware etc.
12.	Electric	:	Concealed electrification with fire resistant wire & Modulour switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Wire Make-Havells/RR Kabel/Anchore Panasonic & Switche Make- Roma/ ABB/Havells).
13.	Plumbing	:	As per PHE designer.
14.	DG, Lift	:	Common silent DG & Lift.
15.	Tubewell	:	Common Submersible Pump.
16.	Inside, Outside Painting work	:	Weather Coat exterior paint in external side & Common area and internal Wall putty.
17.	Balcony	:	Steel Railing.

Director
For Sai Developers Pvt. Ltd.

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने-अपने तन-मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक 22/01/2025 ई० को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. सीमा सिंह
राजनारायण सिंह
पटना पुर
मोदी पुर
पटना
22/01/25

2. MD AFJAL
S/o MD AKIL
RK Digha
Patna
Md. Afjal
22/01/25

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. Mina Singh
22/01/25

2. RB Sinha
22/01/25

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Sunrise Sai Developers Pvt. Ltd.
Director
22/01/25

This deed of is drafted by me according to the directions of the Land Owner and the Developer and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
Enrollment No.-5167/1995.

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. 667360**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

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

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

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

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 22/01/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Wednesday, 22nd January 2025 by Mira Kumari Alias Mira R Singh W/O Ram Babu Singh by profession Others, Status - Executant.

mira Singh
22/1/2025
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 22/01/2025

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Mira Kumari Alias Mira R Singh, Ram Babu Singh and Identified by the person (1. Name Bhim Singh, Age 45, Sex Male, S/O Raj Narayan Singh, Patlapur, Madhopur, Patna) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 22/01/2025

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. 11 on pages on 446 - 465 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 408/2025 is printed on the front page of the document.

Date : 22/01/2025

22/1/25 Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर
स्थल जाँच



22/01/2025

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

RB Singh
22/01/2025
Mira Singh
22/1/2025

आदेशानुसार स्थल निरीक्षण किया गया दस्तावेज के अनुरूप पाया।

जाँचकर्ता का हस्ताक्षर

22/01/25

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2500159791
Certificate Issue Date	:	21-Jan-2025 03:11 PM
GRN No.	:	BHR20250100805691E, BHR20250100838278E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2500000607
Party Name	:	SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	667360 (Six Lakh Sixty Seven Thousand Three Hundred Sixty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	688360 (Six Lakh Eighty Eight Thousand Three Hundred Sixty Only)

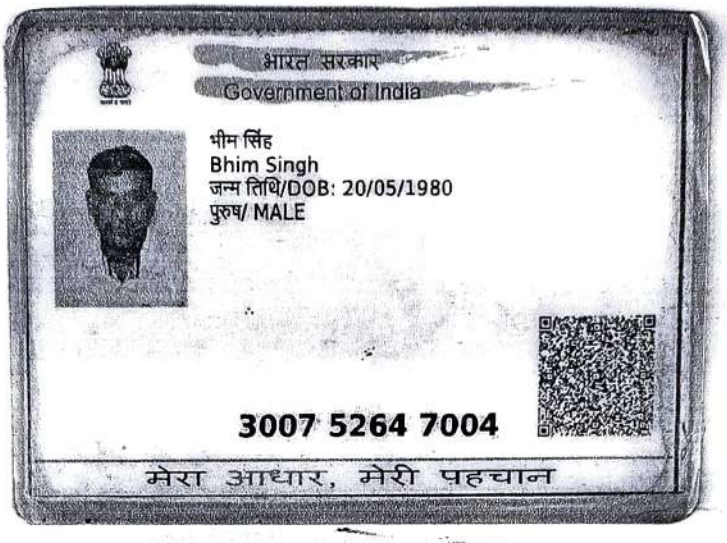
22/01/2025

22/1/2025

IN 2500160559

Statutory Alert:

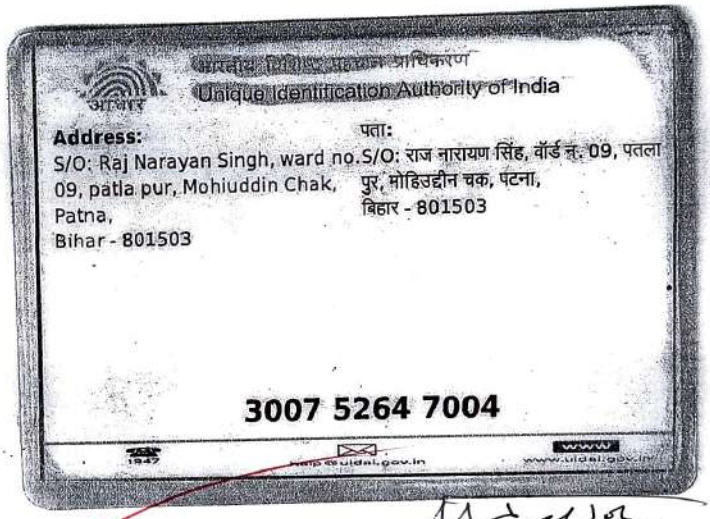
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhanbihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.


भारत सरकार
Government of India

भीम सिंह
Bhim Singh
जन्म तिथि/DOB: 20/05/1980
पुरुष/ MALE

3007 5264 7004

मेरा आधार, मेरी पहचान


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

Address:
S/O: Raj Narayan Singh, ward no. 09, patla pur, Mohiuddin Chak, Patna,
Bihar - 801503

पता:
S/O: राज नारायण सिंह, वॉर्ड नं. 09, पतला पुर, मोहिउद्दीन चक, पटना,
बिहार - 801503

3007 5264 7004

help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

भीम सिंह
22/01/25-

Ministry Of Corporate Affairs

Date : 27-01-2025 7:26:26 pm

Company Information

CIN	U45200BR2008PTC013921
Company Name	SUNRISE SAI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
ROC Name	ROC Patna
Registration Number	013921
Date of Incorporation	12/09/2008
Email Id	sunrisecivil@gmail.com
Registered Address	MAURYA PATH, KHAJPURA OFF BAILEY ROAD NEAR JAY MARBLE, PATNA, Bihar, India, 800014
Address at which the books of account are to be maintained	-
Listed in Stock Exchange(s) (Y/N)	No
Category of Company	Company limited by shares
Subcategory of the Company	Non-government company
Class of Company	Private
ACTIVE compliance	ACTIVE Compliant
Authorised Capital (Rs)	30,00,000
Paid up Capital (Rs)	20,31,300
Date of last AGM	30/09/2024
Date of Balance Sheet	31/03/2024
Company Status	Active

Jurisdiction	
ROC (name and office)	ROC Patna
RD (name and Region)	RD, Eastern Region

Director/Signatory Details

Sr. No	DIN/PAN	Name	Designation	Date of Appointment	Cessation Date	Signatory
1	02314328	SAKET KUMAR	Director	12/09/2008	-	Yes
2	08067389	DASRATH PRASAD	Director	23/04/2018	-	Yes
3	00900313	RASHMI PRIYADARSHINI	Director	12/09/2008	-	Yes
4	00900411	PARAS KUMAR	Director	12/09/2008	-	Yes