Serial No. 11439 स्थल जांच Book No. :- 1 Deed No. 11067

Serial No. 11439 Deed No. 11067

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

This document was presented for registration on 06/12/2013 by Sangeeta Devi
A stamp duty of Rs. 67580/- and other fees of Rs. 21500/- 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. 11067 in Book No. 1, Volume No. 189 on pages from 545 to 559 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 30 / Year 2013

6/12/2013
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 06/12/2013 Token No: 11540 /2013

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director 6/12/13

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–..6.12.13... को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

भूस्वामीगण का नाम एवं पुरा पता :–

(1) **श्रीमती संगीता देवी** पति का नाम श्री अरुण कुमार, निवासी मोहल्ला–दुजरा, थाना–बुद्धा कॉलोनी, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

(प्रथम पक्ष) भूस्वामी एराजी– 1 कट्ठा 10 धुर।

6/12/13

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11540 | Reg. Year 2013 | Serial Number 11439 | Deed Number 11067

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Sangeeta Devi						
Sig.	संगीता देवी 6.12.13						
Claimant	Rashmi Priyadarshi						
Sig.	Rashmi Priyadarshi 6-12-13						
Executant	Sangeeta Devi	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Shambhu Kumar						
Sig.	शम्भु कुमार 06-12-2013						
Identified By	Arjun Prasad Singh						
Sig.	अर्जुन प्रसाद सिंह 06.12.2013						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop001

अंदर मो0..... शब्दों में (.....) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु) **(4)**

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता–**सनराइज साई डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड,** कार्यालय–मौर्या पथ, खाजपुरा, पो0–भेटनरी.... (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) कॉलेज, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–14, जिला–पटना, राज्य–बिहार.....
2. दस्तावेज का प्रकार –डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट.....
3. निबंधन कार्यालय – दानापुर.....
4. बैंक का नाम एवं शाखा – स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, शाखा–दानापुर, ...
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण:

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
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 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R003021030001, A/c No.-10963226587	64,080/– 1000/– 2500/–	**67,580/–**
निबंधन शुल्क–मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क–उप–शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, A/c No. -10963226576	20,000/– 1000/–	**21,000/–**
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ–उप शीर्ष 0006 अन्य मदें – प्राथमिक इकाई 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड R0029008000006, A/c No. - 10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग – **88,580/–**

कुल राशि शब्दों में .....

स्थान Danapur

तारीख 05/12/13

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
- चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

88,580/-
500/-
89,080/-

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0.....तारीख .....

उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ...../ शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किया।

89080

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि:

बैंक स्क्रॉल सं0 .....

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/–

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

SBI, LANAPUR
HARENDRA KUMAR SINGH
ID NO.-50085655
5 DEC 2013
CASH/TRANSFER
INITIAL
CHECKER

अंदर मो0..... शब्दों में (.....) मात्र

चतुर्थ प्रति

(प्रमाकर्त्ता हेतु) **(4)**

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता–**सनराइज साई डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड,** कार्यालय–मौर्या पथ, खाजपुरा, पो0–भेटनरी.... (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) कॉलेज, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–14, जिला–पटना, राज्य–बिहार.....
2. दस्तावेज का प्रकार –डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट.....
3. निबंधन कार्यालय – दानापुर.....
4. बैंक का नाम एवं शाखा – स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, शाखा–दानापुर, ...
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण:

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
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 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R003021030001, A/c No.-10963226587	64,080/– 1000/– 2500/–	67,580/–
निबंधन शुल्क–मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क–उप–शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, A/c No. -10963226576	20,000/– 1000/–	21,000/–
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ–उप शीर्ष 0006 अन्य मदें – प्राथमिक इकाई 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड R0029008000006, A/c No. - 10963226598		\

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग – 88,580/–

कुल राशि शब्दों में .....

स्थान Danapur.....

तारीख 05/12/13.....

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
- चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

88,580/-
500/-
89,080/-

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0.....तारीख .....

उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ..... / शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किया।

89080/-

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

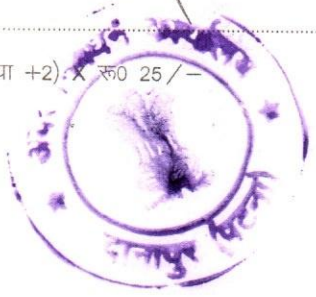
निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

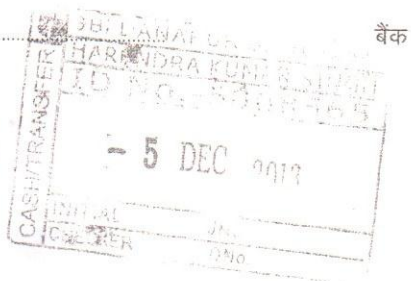
एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि:

बैंक स्क्रॉल सं0 ..... बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/–





(2) **श्री शम्भु कुमार** पिता का नाम स्व0 चन्द्रदेव शर्मा, निवासी–दुजरा देवी स्थान, थाना–बुद्धा कॉलोनी, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

(प्रथम पक्ष) भूस्वामी एराजी– 1 कट्ठा।

एवं

सनराइज साई डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड, एवं जिसका कार्यालय–मौर्या पथ, खाजपुरा, पो0–भेटनरी कॉलेज, थाना – शास्त्रीनगर, पटना–14 में स्थित है। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) यह विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी 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 डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड,** द्वारा निर्देशका **श्रीमती रश्मी प्रियदर्शी** जौजे श्री दशरथ प्रसाद, निवासी–मोर्या पथ, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, पटना–14, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक, जो भूखण्ड स्वामीगण के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्याः **2168** का अंश, रकवा : **3403.12 वर्गफीट,** जो अवस्थित वाके मौजा/मोहल्ला–**जमसौत (Danapur M.V.R. Serial No.151, Zone-2, Year 2013-2014)**, परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर वो हाल थाना–शाहपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका खाता संख्या–**400,** तौजी नं0–**5171, थाना नं0–30,** जमाबंदी संख्या– **1403 एवं 2776,** से भूमि का वार्षिक लगान मो0 3/– रुपया मात्र देय है, पर बहुमंजिला इमारत बनवाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं :–

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

6/12/13

6/12/13

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षों के सदस्य भूखण्ड के भूस्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा **3403.12 वर्गफीट,** जो अवस्थित वाके मौजा/मोहल्ला– **जमसौत,** परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर वो हाल थाना–शाहपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका सर्वे प्लौट संख्या–**2168,** खाता संख्या–**400,** **थाना नं0–30,** तौजी नं०–**5171** है। जो पटना नगर निगम/दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका रकवा **3403.12 वर्गफीट** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं। जिसकी मिनजुमले चौहदी इस प्रकार है–

चौहद्दी : –

उत्तर : सर्वे आहर पईन

दक्षिण : पार्ट प्लॉट नं०–2156, 2157, 2167 एवं 2168.

पूरब : पार्ट प्लॉट नं०–2168 श्रीमती सुनैना देवी

पश्चिम : सनराईज प्रोजेक्टस् एण्ड कन्सट्रक्शन (इंडिया) प्रा० लि०.

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जो कि भूस्वामी नं०–1 एवं 2 कि खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी नं०–1 **श्रीमती संगीता देवी** ने श्री रविन्द्र सिंह पिता का नाम स्व० रघुनन्दन सिंह, निवासी ग्राम–मठियापुर, थाना–दानापुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक– 27.06.1994 ई० को खरीद किये है। जिसका

6/12/13

6/12/13

बुक नं0–1, जिल्द नं0– 19 पेज नं0– 135 से 148 तथा वसीका सं0– 3809 वर्ष 1994 ई0 का है। एवं भूस्वामी नं0–2 **श्री शम्भु कुमार** ने श्रीमती साधना रानी पति का नाम श्री अर्जुन प्रसाद सिंह, निवासी–बोरिंग रोड, थाना– श्रीकृष्णापुरी, पोस्ट–पाटलिपुत्रा, जिला–पटना, राज्य–बिहार से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक–03/10/2005 ई0 को खरीद किये है। जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 217 पेज नं0– 565 से 578 तथा वसीका सं0– 5041 वर्ष 2005 ई0 का है। खरदारी कि तिथि से खरीदी गई सम्पत्ति पर दोनों जमीन मालिकगण काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आ रहे है तथा सम्पत्ति संबंधि विवाद किसी दुसरे के साथ उदित नहीं है तथा मालगुजारी का भुगतान जमाबंदी नं0–1403 (श्रीमती संगीता देवी) एवं जमाबंदी नं0–2776 (श्री शम्भु कुमार) अपने–अपने नाम से करते चले आ रहे है। जिसका दाखिल खारिज केश नं0– 206/2000–2001 (श्रीमती संगीता देवी) एवं दाखिल खारिज केश नं0–829/वर्ष 2008–2009 ई0 (श्री शम्भु कुमार) का है।

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 लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director 6/12/13

6/12/13

1 संगीता देवी 6/12/13

सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

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 वहन् करेगें।

5. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब नक्शा की स्वीकृति कराकर बहुमंजिला भवन बनायेगें, जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से **50.00** प्रतिशत **(पचास प्रतिशत)** हिस्सा जमीन मालकिनों का होगा जो विकासकर्त्ता भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director 6/12/13

6/12/13

6/12/13

50.00 प्रतिशत **(पचास प्रतिशत)** विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

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

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया की उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से **36** माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें। 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 नहीं हो।

9. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

10. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेगें।

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

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

13. यह कि बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु बांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखें को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगे।

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

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

6/12/13

6/12/13

15. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे– कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूस्वामीगण से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधति भूखण्ड भूस्वामीगण उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिकों को भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

17. यह कि बहुमंजिला इमारत के विद्युत कनेक्स की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, ड्राइंग हॉल एवं एक बेड रूम में टेलीफोन प्वाइंट, टेलीविजन का वायरिंग प्वाइंट सभी बेडरूम एवं ड्राइंग हॉल में होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

6/12/13

6/12/13

18. यह कि किसी तरह का विवाद मतभेद इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशेधित नियम के तहत किया जायेगा।

19. 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 में जो भी खर्च आयेगा, सभी फ्लैट मालिकगण मिलकर करेंगें।

20. यह कि भूस्वामीगण दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देगें।

21. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भुखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नही होगा।

22. यह कि भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिलजुल कर इस कार्य को पूरा करेंगे।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

6/12/13

1 सुनीता देवी
6/12/13

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

25. यह कि जमीन मालिकगण ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) करते समय वे सभी जमीन मालिकगण खुद उपस्थित रहेगें एवं अपने मौजुदगी में चाहरदिवारी करायेगें, जिससे कि विकासकर्त्ता को निर्माण कार्य करने में सहयोग हो और बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) करने में जो भी लागत होगी उसका खर्च विकासकर्त्ता वहन करेगें।

26. यह कि भुस्वामीगण एवं डेवलपर के बीच यह भी तय हुआ कि उपरोक्त भुखण्ड का कुल मो0 50,000/– (पचास हजार रूपया) मात्र प्रति कट्ठा के हिसाब से दिया जायेगा। जिसका कुल रकम मो0 1,25,000/– (एक लाख पच्चिस हजार रूपया) मात्र में प्रथम जमीन मालिक श्रीमती संगता देवी को मो0 75,000/–(पचहत्तर हजार रूपया) मात्र दिये है जिसका चेक नं0–581468 दिनांक–05.12.2013 बैंक–S.B.I. पटना, द्वारा निर्गत किया गया है, एवं द्वितीय जमीन मालिक श्री शम्भु

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director 6/12/13

6/12/13

कुमार को मो0 50,000/-(पचास हजार रूपया) मात्र दिये है जिसका चेक नं0- 581469, दिनांक- 05.12.2013 बैंक-S.B.I., पटना, द्वारा निर्गत किया गया है जो बिल्कुल **Nonrefundable** रूपया के रूप में द्वितीय पक्ष (डेवलपर) प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण) को दे दिया है।

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total amalgamated land measuring **3403.12 Sq.ft. equivalent to 7.814 Decimals** (approx), Situated at Residential Main Road of Mauza-**जमसौत** (Danapur M.V.R. Serial No.151, Zone-2, Year-2013-2014)

@ Rs.**4,10,000** /-Per Decimal i.e. **Rs.32,04,000/-**

+ Rs 1,25,000/-

TOTAL Rs. 33,29,000/=

NOTE:- सही किया गया।

संगीता देवी Rupees ~~(Thirty Two Lacs Four Thousand) only.~~ (Thirty three Lacs Twenty Nine thousand) only

Rashmi Priyadarshi

श्रवण कुमार

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Managing Director 6/12/13

परिशिष्ट "क"

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5.	फर्श	:	भिट्री फाई टाईल्स (2 फीट गुणा 2 फीट)/कट मार्बल।
6.	प्लास्टर	:	सिमेंट मोर्टार 1 : 6 सीलिंग 1 : 6
7.	दरवाजा	:	फ्लश डोर
8.	चौखट दरवाजा	:	सखुआ वुड।
9.	खिड़की	:	एलमुनीयम विन्डो, शीशा एवं ग्रील के साथ।

श्रवण कुमार 6/12/13

संगीता देवी 6/12/13

10. किचेन : किचेन में ग्रेनाइट प्लेटफार्म के उपर एवं दीवार में दो फीट ऊँचा वाल टाइल्स।

11. बाथरूम : दीवार में 7 फीट ऊँचा ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह में फ्लोर टाईलस फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल (Parrware/Essco/ISI make) फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद (Parrware/Hindware/ISI make) पैन फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट, गर्म एवं ठंढ़ा पानी की पाईप लाईन व्यवस्था।

12. विद्युत वायरिंग : कॉनसील्ड पी.वी.सी. कॉपर वायर कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी (Anchor/RR Kables/Policabe/ISI make) का फिटिंग स्वीच के साथ।

13. टी.वी. प्वाईट : सभी बेड रूम एवं ड्राईंग हॉल में।

14. टेलीफोन प्वाइंट : ड्राईंग हॉल में।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. ए.सी. प्वाईन्ट : सभी बेडरूम में।

17. जेनेरेटर, लिफ्ट: बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट (ISI MAKE).

18. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2" × 5" का।

19. अंदर बाहर पेन्टिग: अंदर P.O.P. एवं बाहरी दिवार वेदर कोट पेन्ट।

20. पार्किंग का फ्लोरिंग :–Chequered tiles.

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
6/12/13

6/12/13

6/12/13

उपरोक्त वर्णित शर्तो 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 6.12.13. को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. अशोक प्रसाद सिंह
S/O स्व० जगदानन्दन सिंह
जगदेव भवन
बोरिंग पाटलिपुत्रा रोड
थाना - हो० कालोनी
पो० - पाटलिपुत्रा
जिला पटना-93-
06.12.2013

2. अरुण कुमार
S/O स्व रामजतन सिंह
मो० - कुजरा (देवकुण्ड)
पो० - जी.पी. आई
थाना पुहा कॉलोनी
जिला - पटना 01

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

1. संगीता देवी
6.12.13

2. राजीव कुमार
06-12-2013

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

1. Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Rashmi Priyadarshni
6-12-13
Managing Director

This Development Agreement is drafted by me according to the directions of the land owners and the Developer, and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE, C.B.A, 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. 67580/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 89080/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	.	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Danapur

Date: 06/12/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 06th December 2013 by Sangeeta Devi W/O Sri Arun Kumar by profession House Wife. Status - Executant

संगीता देवी
6.12.13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:06/12/2013**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arjun Prasad Singh' age '47' Sex 'M', 'S/O Late Yadunand[illegible] Raut', resident of 'Patliputra Road,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/12/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 189 on pages on 545 -559 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-30 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/12/2013

Token No. : 11540 **Year : 2013** **S.No. : 11439** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 11067**

SCANNED
By

Serial No. 12135 Book No. :- 1 Deed No. 11742

Serial No. 12135 Deed No. 11742

Page | 1

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 27/12/2013 by Subhash Kumar
A stamp duty of Rs. 67580/- and other fees of Rs. 21450/- 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. 11742 in Book No. 1, Volume No. 201 on pages from 544 to 558 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 31 / Year 2013

27/12/2013
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 27/12/2013 Token No: 12261 /2013

12261/13

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक-.27/12/2013. को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

भूस्वामीगण का नाम एवं पुरा पता :-

(1) श्री सुभाष कुमार
(2) श्री विवेकानन्द प्रसाद
(3) श्री अजय कुमार
(4) श्री राकेश कुमार
(5) श्री राजेश रौशन

पाँचो के पिता का नाम
श्री रामरागी प्रसाद सिंह

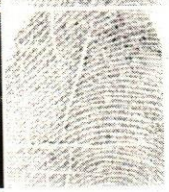
24
27/12

Rakesh Kumar 27/12/13.
Vivekanand Prasad 27/12/13.
Ajay Kumar 27/12/13.
Subhash Kumar 27/12/13.
Rajesh Roshan 27/12/13.

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Rajni Priyadarshi
Managing Director
27/12/13

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 12261 | Reg. Year 2013 | Serial Number 12135 | Deed Number 11742

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Rakesh Kumar						
Sig.	Rakesh Kumar 27/12/13						
Presented By	Subhash Kumar						
Sig.	27/12/13						
Claimant	Rashmi Priyadarshi						
Sig.	Rashmi Priyadarshi 27-12-13						
Executant	Ajay Kumar						
Sig.	Ajay Kumar 27/12/13						
Executant	Rajesh Raushan						
Sig.	Rajesh Raushan 27/12/13						
Executant	Subhash Kumar	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Vivekanand Prasad						
Sig.	Vivekanand Prasad 27-12-13						
Identified By	Arjun Prasad Singh						
Sig.	Arjun Prasad Singh 27.12.2013						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop001

अंदर मो0..... शब्दों में (.....) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता–**SUNRISE SAI DEVELOPER'S PVT. LTD.** Having it's Office (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Maurya Path, Khajpura, P.S.-Shastri Nagar, Patna.....
2. दस्तावेज का प्रकार – Development Agreement.....
3. निबंधन कार्यालय – दानापुर.....
4. बैंक का नाम एवं शाखा – स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, शाखा–दानापुर, ...
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण:

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
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 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R003021030001, A/c No.-10963226587	64,080/– 1000/– 2500/–	67,580/–
निबंधन शुल्क–मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क–उप–शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, A/c No. -10963226576	21,000/– 1000/–	21,000/–
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ–उप शीर्ष 0006 अन्य मदें – प्राथमिक इकाई 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड R0029008000006, A/c No. - 10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग – 88,580/–

कुल राशि शब्दों में (अठासी हजार पाँच सौ अस्सी) रूपया.....

स्थान–Danapur

तारीख 26/12/2013.

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
- चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

88,580/–
450/–
89,030/–

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0.....तारीख .....

उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ..... / शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि:

बैंक स्क्रॉल सं0 .....

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/–

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

9386084000

सभी निवासी ग्राम–कुण्डवापर, पोस्ट–एकंगरडीह, थाना–एकंगरसराय, जिला–नालन्दा, राज्य–बिहार, वो वर्त्तमान पता मोहल्ला–महादेवपुरी, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

– भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष।

कुल एराजी–2 कट्ठा 10 धुर

एवं

सनराइज साई डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड, एवं जिसका कार्यालय–मौर्या पथ, खाजपुरा, पो0–भेटनरी कॉलेज, थाना – शास्त्रीनगर, पटना–14 में स्थित है। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) यह विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी 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 डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड,** द्वारा निर्देशिका **श्रीमती रश्मी प्रियदर्शी** जौजे श्री दशरथ प्रसाद, निवासी–मोर्या पथ, खाजपुरा, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–14, राज्य–बिहार, जो भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्याः **2168** का अंश, रकवा : **3403.12 वर्गफीट,** जो मुख्य सड़क मौजा/मोहल्ला–**जमसौत (Danapur M.V.R. Serial No.151, Zone-2, Year-2013-2014)**, परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर वो हाल थाना–शाहपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका खाता संख्या–**400, थाना नं0–30,** तौजी नं0–**5171,** से भूमि का वार्षिक लगान मो0 3/– रुपया मात्र देय है, पर बहुमंजिला इमारत बनवाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं :–

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Rashmi Priyadarshini
Managing Director
27/12/13

Rakesh Kumar 27/12/13.

Rakesh Ranjan 27/12/13

Vivekanand Prasad 27/12/13.

Ajay Kumar 27/12/13.

Subhash Kumar 27/12/13.

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड के भूस्वामी है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा **3403.12 वर्गफीट,** जो मुख्य सड़क मौजा/मोहल्ला- **जमसौत,** परगना-फुलवारी, सर्वे थाना-दानापुर वो हाल थाना-शाहपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला-पटना, जिसका सर्वे प्लौट संख्या-**2168,** खाता संख्या-**400, थाना नं0-30,** तौजी नं0-**5171** है। जो पटना नगर निगम/दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका रकवा **3403.12 वर्गफीट** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू-विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं। जिसकी मिनजुमले चौहदी इस प्रकार है-

चौहद्दी : -

उत्तर : सर्वे आहर पईन

दक्षिण : पार्ट प्लॉट नं0-2156 एवं 2157.

पूरब : पार्ट प्लॉट नं0-2167

पश्चिम : पार्ट प्लॉट नं0-2168 श्रीमती संगीता देवी

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति भूस्वामी कि खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी **श्रीमती सुनैना देवी** ने श्री रविन्द्र सिंह पिता का नाम स्व0 रघुनन्दन सिंह, निवासी ग्राम-मठियापुर, थाना-दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक-27.06.1994 ई0 को खरीद किये है। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-19, पेज नं0-123 से 134 तथा वसीका सं0-3808, सिरीयल नं0-3924 वर्ष 1994 ई0 का है। खरदारी कि तिथि से खरीदी गई

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

सम्पत्ति पर जमीन मालकिन काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुई वो रहती चली आई तथा सम्पत्ति संबंधि विवाद किसी दुसरे के साथ उदित नहीं है। कुछ समय के बाद सुनैना देवी अपने पीछे अपने उत्तराधिकारी पाँच पुत्र को छोड़कर स्वर्गवास कर गई, अपनी माता के स्वर्गवास कर जाने के बाद अपने माता सुनैना देवी के द्वारा छोड़े गये खरीदगी सम्पत्ति के मालिक उनके पाँचो पुत्र हुए वो रहते चले आ रहे है। 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 लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता 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।

3. यह कि भूस्वामी के आंतरिंक इच्छा से ऊपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पदित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
23/12/13

Rakesh Kumar
27/12/13

Vivekanand Prasad
27/12/13

Ajay Kumar
27/12/13

Subhash Kumar
27/12/13

Rajesh Ranjan
27/12/13

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 वहन् करेगें।

5. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब नक्शा की स्वीकृति कराकर बहुमंजिला भवन बनायेगें, जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से **50.00** प्रतिशत **(पचास प्रतिशत)** हिस्सा जमीन मालकिनों का होगा जो विकासकर्त्ता भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा **50.00** प्रतिशत **(पचास प्रतिशत)** विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

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

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया की उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से **36** माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति को ध्यान में रखते हुए

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

की जा रही है जिससे दोनों पक्षों में किसी भी पक्ष को कोई मतभेद नहीं हो।

9. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

10. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत 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 के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेगें।

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

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
23/12/13

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

13. यह कि बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु बांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखें को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगे।

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

15. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे- कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूस्वामीगण से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधति भूखण्ड भूस्वामीगण उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथा

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

Rakesh Kumar 27/12/13

Vivek Kumar 27/12/13

Ajay Kumar 27/12/13

Subhash Kumar 27/12/13

निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिकों को भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

17. यह कि बहुमंजिला इमारत के विद्युत कनेक्स की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, ड्राइंग हॉल एवं एक बेड रूम में टेलीफोन प्वाइंट, टेलीविजन का वायरिंग प्वाइंट सभी बेडरूम एवं ड्राइंग हॉल में होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

18. यह कि किसी तरह का विवाद मतभेद इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

19. 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 में जो भी खर्च आयेगा, सभी फ्लैट मालिकगण मिलकर करेंगें।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

Rakesh Kumar 27/12/13

Vivek Prasad 27/12/13

Kumar 27/12/13

Subhash Kumar 27/12/13

20. यह कि भूस्वामीगण अपने नाम से उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देगें।

21. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नही होगा।

22. यह कि भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिलजुल कर इस कार्य को पूरा करेंगे।

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

24. यह कि जमीन मालिकगण ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) करते समय वे सभी जमीन मालिकगण खुद उपस्थित रहेगें एवं अपने

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
23/12/13

Rakesh Kumar 27/12/13
Rajesh Kushwaha 27/12/13
Vivekanand Prasad 27/12/13
Ajay Kumar 27/12/13
Subham Kumar 27/12/13

मौजुदगी में चाहरदिवारी करायेगें, जिससे कि विकासकर्त्ता को निर्माण कार्य करने में सहयोग हो और बाउण्ड्री (चाहरदिवारी) करने में जो भी लागत होगी उसका खर्च विकासकर्त्ता वहन करेगें।

25. यह कि भूस्वामीगण एवं डेवलपर के बीच यह भी तय हुआ कि उपरोक्त भूखण्ड का कुल मो0 50,000/- (पचास हजार रूपया) मात्र प्रति कट्ठा के हिसाब से दिया जायेगा। जिसका कुल रकम मो0 1,25,000/-(एक लाख पच्चीस हजार रूपया) मात्र जमीन मालिकगण को दिया गया है। जिसका जिसका विवरण निचे दिया गया है। जो बिल्कुल **Nonrefundable** रूपया के रूप में द्वितीय पक्ष (डेवलपर) प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण) को दे दिया है।

Details of Nonrefundable Amount

जमीन मालिक,	चेक नं0	दिनांक	बैंक	रकम
(1) श्री सुभाष कुमार	596822	27/12/13	S.B.I., Patna	25,000/-
(2) श्री विवेकानन्द प्रसाद	596823	27/12/13	S.B.I., Patna	25,000/-
(3) श्री अजय कुमार	596824	27/12/13	S.B.I., Patna	25,000/-
(4) श्री राकेश कुमार	596825	27/12/13	S.B.I., Patna	25,000/-
(5) श्री राजेश रौशन	596826	27/12/13	S.B.I., Patna	25,000/-
			कुल रकम	1,25,000/-

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

Rakesh Kumar 27/12/13
Rajesh Roshan 27/12/13
Vivekanand Prasad 27/12/13
Ajay Kumar 27/12/13
Subhash Kumar 27/12/13

संपत्ति का सरकारी मूल्य

(1) Total amelgameted land measuring **3403.12 Sq.ft. equivalent to 7.814 Decimals** (approx), Situated at Residential Main Road of Mauza/Mohalla–**जमसौत** (Danapur M.V.R. Serial No.151, Zone-2, Year-2013-2014)

@ Rs.**4,10,000** /-Per Decimal i.e. **Rs.32,04,000/-**

(2) Non Refundable Amount **Rs. 1,25,000/-**

Rs.33,29,000/-

Rupees (Thirty Three Lacs Twenty Nine Thousand) only.

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

परिशिष्ट "क"

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5.	फर्श	:	भिट्री फाई टाईल्स (2 फीट गुणा 2 फीट)/कट मार्बल।
6.	प्लास्टर	:	सिमेंट मोर्टार 1 : 6 सीलिंग 1 : 6
7.	दरवाजा	:	फ्लश डोर
8.	चौखट दरवाजा	:	सखुआ वुड।
9.	खिड़की	:	एलमुनीयम विन्डो, शीशा एवं ग्रील के साथ।
10.	किचेन	:	किचेन में ग्रेनाइट प्लेटफार्म के उपर एवं दीवार में दो फीट ऊँचा वाल टाइल्स।
11.	बाथरूम	:	दीवार में 7 फीट ऊँचा ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह में फ्लोर टाईलस फ्लोरिंग के

Rakesh Kumar 27/12/13
Ranjan Kumar 27/12/13
Subham Kumar Vivekanand Prasad 27/12/13
Ajay Kumar 27/12/13

साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल (Parrware/Essco/ISI make) फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद (Parrware/Hindware/ISI make) पैन फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट, गर्म एवं ठंढ़ा पानी की पाईप लाईन व्यवस्था।

12. विद्युत वायरिंग : कॉनसील्ड पी.वी.सी. कॉपर वायर कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी (Anchor/RR Kables/Policabe/ISI make) का फिटिंग स्वीच के साथ।

13. टी.वी. प्वाईंट : सभी बेड रूम एवं ड्राईंग हॉल में।

14. टेलीफोन प्वाइंट : ड्राईंग हॉल में।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. ए.सी. प्वाईन्ट : सभी बेडरूम में।

17. जेनेरेटर, लिफ्टः बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट (ISI MAKE).

18. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2" × 5" का।

19. अंदर बाहर पेन्टिगः अंदर P.O.P. एवं बाहरी दिवार वेदर कोट पेन्ट।

20. पार्किंग का ~~फ्लोरिंग~~ :–Chequered tiles.

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Managing Director
27/12/13

Rakesh Kumar 27/12/13

Ajay Kumar 27/12/13

Subhash Kumar 27/12/13

Vivekanand Prasad 27/12/13

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 .27.12.2013... को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. Anjani Prasad Singh
S/o Late Jadunandan Ravi
At. Moh. Baring Patliputra
Jagdeo Bhawan
P.O. Patliputra
P.S. - S.K. Puri
Patna - 13.

2. Laxmi Kumar
S/o Late Lalu Dinkar
244/3C New Patliputra
Colony
Patna - 13

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

(1) श्री सुभाष कुमार

Subhash Kumar
27/12/13

(2) श्री विवेकानन्द प्रसाद

Vivekanand Prasad
27/12/13

(3) श्री अजय कुमार

Ajay Kumar
27/12/13

(4) श्री राकेश कुमार

Rakesh Kumar
27/12/13

(5) श्री राजेश रौशन

Rajesh Raushan
27/12/13.

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.

Rukmini Priyadarshini 27/12/13
Managing Director

This Development Agreement is drafted by me according to the directions of the land owners and the Developer, and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE, C.B.A, Patna.

27/12/13

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. 67580/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 89030/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	450
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21450

Date: 27/12/2013

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 27th December 2013 by Subhash Kumar S/O Sri Ramragi Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Subhash Kumar 27/12/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/12/2013**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arjun Prasad Singh' age '47' Sex 'M', 'S/O Late Jadunandan Raut', resident of 'Jagdeo Bhawan, Boring Patliputra Road,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 27/12/2013

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 201 on pages on 544 -558 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-31 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 27/12/2013

Registering Officer
Danapur

Token No. : 12261 Year : 2013 S.No. : 12135 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 11742

SCANNED

By Checked By