Serial No. 12689 Deed No. 12422

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

This document was presented for registration on **08/12/2015** by **Sunita Rani**
A stamp duty of Rs. **337640**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **12422** in Book No. **1**, Volume No. **248** on pages from **564** **578** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **39** / Year **2015**

Signature with Date
(**Switi Suman**)
Date: 08/12/2015 Token No: 12788 /2015 Registering Officer, **Danapur**

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–08/12/2015. को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

भूस्वामिणी का नाम एवं पूरा पता :–

मोस्मात सुनिता रानी पति का नाम स्व0 हरि मोहन लाल, निवासी–सदर बाजार, दानापुर कैन्ट, पोस्ट वो थाना– दानापुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

Pan No:- AAXPR2262E. Mob.No:- 9471880775.

(प्रथम पक्ष) **भूस्वामिणी** एराजी–21 **डीसमल**

– **भूस्वामिणी/प्रथम पक्ष**

सुनीता रानी 08/12/15

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 12788 | Reg. Year 2015 | Serial Number 12689 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Paras Kumar					
Sig.	Paras Kumar 08/12/15					
Claimant	Saket Kumar					
Sig.	Saket Kumar 08/12/15					
Presented By	Sunita Rani					
Sig.	सुनीता रानी 2-12-15					
Executant	Sunita Rani					
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Identified By Pankaj Kumar




Sig. Pankaj Kumar 8/12/15



सुनीता रानी 8/12/15

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop007

एवं

सनराइज साई डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड, एवं जिसका कार्यालय–मौर्या पथ, खाजपुरा, पोस्ट–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 निर्देशक (1) **श्री पारस कुमार,** सुपुत्र श्री हरिनंदन प्रसाद, निवासी मौर्या पथ, खाजपुरा, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–14, भारतीय नागरिक, एवं निर्देशक (2) **श्री साकेत कुमार,** सुपुत्र श्री बिलायती प्रसाद, निवासी मौर्या पथ, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, पटना–14, भारतीय नागरिक, जो भूखण्ड स्वामिणी के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्याः–**106,** रकवा–**21 डीसमल,** जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला–**जलालपुर विजय विहार (Danapur M.V.R. Serial No.-132, Zone-3, Year-2014), (तारकेश्वर पथ),** परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर वो हाल थाना–रूपसपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका खेसरा प्लॉट संख्या–**106,** खाता संख्या–**115,** थाना नं०– **22,** तौजी नं०–**5521,** जमाबंदी नं०–**347** है वो भूमि का वार्षिक लगान मो० 1.50/–रुपया 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 की मालकिन है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–21 **डीसमल,** जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला **जलालपुर विजय विहार (Danapur M.V.R. Serial No.-132, Zone-3, Year-2014), (तारकेश्वर पथ),** सर्वे थाना–दानापुर, वो हाल थाना–

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

सुनीता रानी
08/12/15

रूपसपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका तौजी नं0–**5521, थाना नं0–22,** खाता संख्या–115 वो खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या–106 है। जो नगर परिषद् दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका कुल रकवा–21 **डीसमल** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामिणी द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्नलिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं। जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है :–

उत्तर – इस्सू राय
दक्षिण– अम्बिका सिंह
पुरब – बाँध/सड़क
पश्चिम– राम प्रसाद मास्टर

2. यह कि उपरोक्त वर्णित जमीन मालकिन **मोस्मात सुनिता रानी** रकवा–21 **डीसमल** जो कि भूस्वामिणी की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे **मोस्मात सुनिता रानी** ने (1) श्री भोला नाथ सिंह वल्द स्व0 श्री त्रिलोकी राय (2) श्री नरेन्द्र प्रसाद यादव वल्द श्री भोला नाथ सिंह, दोनों निवासी–बदर घाट, पोस्ट वो थाना–सुल्तानगंज, जिला–पटना से निर्बिवाद विक्रय पत्र के द्वारा दिनांक–24/01/1983 ई0 को खरीद किया गया है। जिसका वसीका सं0–636, बुक नं0–1, जिल्द नं0–5, पेज नं0–66 से 72, सीरियल नं0–747, वर्ष 1983 ई0 का है। खरीदारी कि तिथि से खरीदी गई सम्पति पर जमीन मालकिन काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुई वो रहती चली आ रही है। तब से लेकर आज तक सम्पति भूस्वामिणी के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा मालगुजारी का भुगतान जमाबंदी नं0–347 से करते चली आ रही है।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

सुनीता रानी 08/12/15

इस प्रकार भूस्वामिणी उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करती चली आ रही 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 भूस्वामिणी 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 खर्चों की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। इस विकास एकरारनामा पर सहमति के तौर पर भूस्वामिणी के तीनों पुत्र (1) पंकज कुमार (2) नीरज कुमार एवं (3) धीरज कुमार तीनों के पिता का नाम स्व0 हरिमोहन लाल गवाह के रुप में इस वसीका पर अपना-अपना हस्ताक्षर बना रहे है।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

3. यह कि भूस्वामिणी 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 शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

08/12/15

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 करेंगे।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे 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 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा जमीन मालकिन (प्रथम पक्ष) का होगा एवं शेष 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. 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।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से 36 माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे इसके अतिरिक्त 6 महीने का समय **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। 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 निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि 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

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

08/12/15

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

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 रखेंगे।

10. यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक 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।

11. यह कि अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते, तो वैसे सुरत में द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

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 आवासीय बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सीमेंट, औजार, ईंट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगे।

14. यह कि भूस्वामिणी 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

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

08/12/15

सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करती हैं।

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

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूस्वामिणी 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 बनायेंगे एवं संबंधित भूखण्ड भूस्वामिणी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेंगे तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेंगे उसी प्रकार जमीन मालकिन को भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र के पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देंगे।

17. यह कि किसी तरह का विवाद लाभांश या प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामिणी एवं विकासकर्त्ता के बीच में उत्पन्न हुआ तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के अनुसार किया जायेगा।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

सुनीता रानी
08/12/15

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

18. 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 करेंगे या इसके लिए सभी फ्लैट मालिकगण (जमीन मालकिन सहित) रु0 2,00,000/-(दो लाख रुपया) मात्र प्रत्येक फ्लैट के हिसाब से एसोशियेशन में मेनटेनेनस सिक्यूरिटी के रुप में जमा करेंगे।

19. यह कि भूस्वामिणी दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देंगे उसके बाद ही नक्शा की स्वीकृति नगर निगम से की जा सकेगी।

20. 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।

21. सम्मिलित एरिया का जो भी फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर प्रथम पक्ष (जमीन मालकिन) या द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) जो चाहे एक दूसरे को नगद भुगतान कर एक दूसरे से खरीद बिक्री कर सकते हैं।

22. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा- विकासकर्त्ता तथा भूस्वामिणी अपने-अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी 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।

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Director
08/12/15

यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

23. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, दो टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

24. यह कि भूस्वामिणी एवं विकासकर्त्ता के बीच यह भी तय हुआ कि उपरोक्त भुखण्ड का कुल **Nonrefundable** रूपया मो0 **2,00,000/–(दो लाख रुपया) मात्र** दिया जा रहा है जिसका चेक नं0– 646871 दिनांक–07.12.2015, बैंक–एस. बी. आई., पटना है।

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

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

सुनीता रानी 08/12/15

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director 08/12/15

परिशिष्ट "क"

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईंट वर्क सीमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रूफ, वाटर प्रूफ।
5.	फर्श	:	भिट्रीफाइड टाइलस।
6.	प्लास्टर	:	सीमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7.	दरवाजा	:	Entrance door of decorative teak veneer flush door with brass fitting & all other flush door with alluminium fittings.
8.	चौखट (दरवाजा)	:	Hard Wood
9.	खिड़की	:	Alluminium window with glass & grill.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

10. किचेन : *Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.*

11. बाथरूम : *Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level & anti skid fiooring. White sanitary ware (Parryware/Hindware) and fixtures of Jaquar Essco make. (Pipe-Supeim/Ashirvad)*

12. विद्युत वायरिंग : *Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor/Havels make).*

13. टेलीफोन प्वाइंट : सभी फ्लैट में एक प्वाईंट।

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

15. जेनेरेटर, लिफ्ट: सामूहिक किरलोस्कर/महेन्द्रा का साईलेंट जेनरेटर एवं लिफ्ट साहील /ऑस्कर

16. बोरिंग : समरसिबल पम्प।

17. अंदर बाहर पेन्टिग: *Weather Coat exterior paint & internal plaster with Wall Putty.*

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director

Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd. Director

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total amelgameted land measuring ***21 Decimals equivalent to approx 9146.592 Sq.ft.,*** *Situated at Residential Branch Road of Mauza–***Jalalpur Vijay Vihar (Danapur M.V.R. Serial No.-132, Zone-3, Year-2014)**

@ Rs.7,20,000/-Per Decimal i.e. Rs. 1,51,20,000/-	
and inhansement 10% i.e.	**Rs.1,66,32,000/-**
Non Refundable Amount	**Rs. 2,00,000/-**
Total	**Rs.1,68,32,000/-**

(Rupees One Crore Sixty Eight Lacs Thirty Two Thousand) only

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-....08.12.15.... को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. Tanuj Kumar.
S/o Late Hari Mohan Lal.
Nasharigung, Danapur
Patna - 12

2. Neeraj Kumar
S/o Late Hari Mohan Lal
Nasharigunj, Danapur
Patna-12

3. Dhiraj Kumar
S/o Late Hari Mohan Lal
Nasrigang Danapur
Patna-

4. Mithlesh Kumar Singh
S/o. Prem Kumar Singh
R/o. Lohanipur
Patna

भूखण्ड स्वामिणी का हस्ताक्षर

सुनीता रानी
08/12/15

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

1. Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Paras Kumar.
Director
08/12/15

2. Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Satish Kumar
Director
08/12/15

अर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

This deed is drafted by me according to the directions of the Builder/Vendor and the Purchaser, and on basis of the available papers and documents -

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

8/12/15

नं0..... शब्दों में (.....) मात्र
..... प्रति
(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

(1)

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 its registered office (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Mohalla-Maurya Path, Khajpura, Patna-14, in the State of Bihar.....
2. दस्तावेज का प्रकार – Deed of 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 न्याधिक 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	3,32,640/– 1000/– 4000/–	**3,37,640/–**
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/–	**20,000/–**
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 – **3,57,640/–**
1000

कुल राशि शब्दों में (तीन लाख सनतावन हजार छः सौ चालिस रूपए) मात्र.....
3,58,640

स्थान–Danapur

तारीख 08/12/2015

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.

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

Saket kumar जमाकर्त्ता का नाम Parasnuma
DIRECTOR एवं हस्ताक्षर DIRECTOR

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

PAN.-AAMCS 5639 N.

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/–

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 337640/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...dl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 358640/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	20000

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 08/12/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 08th December 2015 by Sunita Rani W/O Late Hari Mohan Lal by profession House Wife. Status - Executant

सुनीता रानी
८-१२-१५

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:08/12/2015**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pankaj Kumar' age '41' Sex 'M', 'S/O Hari Mohan Lal', resident of 'Nasriganj Narial Ghat,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 08/12/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 248 on pages on 564 -578 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-39 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Registering Officer
Danapur

Date : 08/12/2015

Token No. : 12788 **Year : 2015** **S.No. : 12689** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 12422**

Serial No. 9888 Deed No. 9719

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

This document was presented for registration on **17/08/2016** by **Prem Kumar**
A stamp duty of Rs. **128540**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **9719** in Book No. **1**, Volume No. **210** on pages from **259** to **298** and has been preserved in total **40** pages in C.D. No. **33** / Year **2016**

17/08/16
Signature with Date
(**Switi Suman**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 17/08/2016 Token No: 10315 /2016

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–16/8 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

भूस्वामी का नाम एवं पूरा पता :–

श्री प्रेम कुमार पिता का नाम स्व0 राम प्रसाद राय, निवासी–नया टोला, पोस्ट वो थाना–दानापुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN.-AIHPK0936E (Attached) Mobile No.-9334412082.

(प्रथम पक्ष) भूस्वामी एराजी–7.23 डीसमल

– भूस्वामी/प्रथम पक्ष

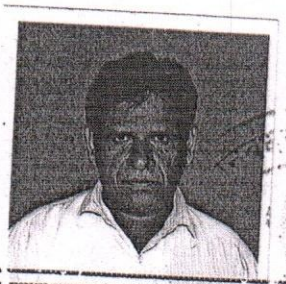
8/17/2016

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 10315 | Reg. Year 2016 | Serial Number 9888 | Deed Num

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Paras Kumar					
Sig.	Paras Kumar 17/8/16					
Claimant	Saket Kumar					
Sig.	Saket kumar 17/08/16					
Presented By	Prem Kumar					
Sig.	प्रेम कुमार 17.8.16					
Executant	Prem Kumar					
Sig.						
Identified By	Sunil Kumar Sinha					
Sig.	सुनील कुमार सिन्हा 17/8/16					

✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little



SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop011

प्रेम कुमार

8/17/2(

एवं

सनराइज साई डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड, एवं जिसका कार्यालय– मौर्या पथ, खाजपुरा, पोस्ट–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 निर्देशक **(1) श्री पारस कुमार,** सुपुत्र श्री हरिनंदन प्रसाद, निवासी मौर्या पथ, खाजपुरा, थाना–शास्त्रीनगर, पटना–14, भारतीय नागरिक, एवं निर्देशक **(2) श्री साकेत कुमार,** सुपुत्र श्री बिलायती प्रसाद, निवासी मौर्या पथ, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, पटना–14, भारतीय नागरिक, जो भूखण्ड स्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्याः–**107,** रकवा–**7.23 डीसमल,** जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला–**जलालपुर विजय विहार (Danapur M.V.R. Serial No.-132, Zone-3, Year-2016-17), (तारकेश्वर पथ),** परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर वो हाल थाना–रूपसपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका खेसरा प्लॉट संख्या–**107,** खाता संख्या–**113,** थाना नं०–**22,** जमाबंदी नं०–**330** है वो भूमि का वार्षिक लगान मो0 1.50/–रुपया मात्र देय है, पर आवासीय बहुमंजिला इमारत बनवाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं :–

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
Parskumar
DIRECTOR
16/9/16
Saket kumar
DIRECTOR

1. यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड के मालिक है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–**7.23 डीसमल,** जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला–**जलालपुर विजय विहार (Danapur M.V.R. Serial No.-132, Zone-3, Year-2016-17),**

(तारकेश्वर पथ), सर्वे थाना–दानापुर, वो हाल थाना–रूपसपुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका **थाना नं0–22,** खाता संख्या–113 वो खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या– **107** है। जो नगर परिषद् दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका कुल रकवा–**7.23 डीसमल** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्नलिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं। जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है :–

उत्तर – सुबोध चन्द्र राय
दक्षिण– अम्बिका सिंह
पुरब – मो0 सुनिता रानी
पश्चिम– नवल किशोर शर्मा

2. यह कि उपरोक्त संपत्ति भूस्वामी की खतियानी खानदानी सम्पति है। यह सम्पत्ति भूस्वामी के पूर्वज मंगर गोप वल्द भदई गोप के नाम से खतियान में दर्ज है। मंगर गोप का एक ही बेटा दुब लाल राय हुए एवं दुब लाल राय के भी एक ही बेटा राम प्रसाद राय हुए एवं राम प्रसाद राय के पाँच बेटे 1. श्री संतोष कुमार, 2. श्री नील कंठ कुमार, 3. श्री कृष्णा कुमार, 4. श्री प्रेम कुमार (भूस्वामी), एवं 5. श्री शिव कुमार हुए वो रहते चले आए। कुछ समय के बाद सम्पत्ति संबंधि रख–रखाव को लेकर एक ऑपसी खॉनगी वँटवारा कुल रकवा–44 डीसमल का हुआ जिसमें अपने–अपने मिले हिस्से 8.80 डीसमल सम्पत्ति पर पाँचो भाई काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आए। कुछ समय के बाद 1. श्री संतोष कुमार, 2. श्री नील कंठ कुमार, 3. श्री कृष्णा कुमार, एवं

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

4. श्री शिव कुमार ने अपनी पुरी सम्पत्ति को बेच दिया एवं श्री प्रेम कुमार (भूस्वामी) ने अपने हिस्से 8.80 डीसमल में से 1.27 डीसमल को पहले ही बेच चुके है और बाकी बचा रकवा–7.23 डीसमल पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आए। जो इस विकास एकरारनामा में जमीन मालिक हैं। इस प्रकार खाना नं0–5 मे वर्णित सम्पति पर मालिक मुस्तकिल काविज दाखिल हुए एवं होते चले आ रहे हैं एवं वे उसका उपयोग व उपभोग शांतिपूर्ण तरीके से करते चले आ रहे हैं और बिहार सरकार को उक्त जमीन का मालगुजारी का भुगतान जमाबंदी सं. 330 नियमित रूप से करते चले आ रहे हैं।

इस प्रकार भूस्वामी उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करती चली आ रही 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 भूस्वामी 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 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

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
Sakat Kumar
DIRECTOR
Parmeshwar
DIRECTOR
16/8/16

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 करेंगे।

5. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे 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 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं शेष 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. 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।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से **30** माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे इसके अतिरिक्त **6** महीने का समय **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
Parmeshwar
DIRECTOR 16/8/16
Saket Kumar
16/8/16
DIRECTOR

16/8/16

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

9. 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 कि 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 रखेंगे।

10. 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।

11. यह कि अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते, तो वैसे सुरत में द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

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

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

13. यह कि आवासीय बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सीमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगे।

14. यह कि भूस्वामी 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 करती हैं।

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

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूस्वामी 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 बनायेंगे एवं संबंधित भूखण्ड स्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेंगे तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेंगे उसी प्रकार जमीन मालिक को भी उपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र के पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
Sakshi Kumar
16/8/16
DIRECTOR

Paramjeet Kumar
16/8/16
DIRECTOR

आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देंगे।

17. यह कि किसी तरह का विवाद लाभांश या प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में उत्पन्न हुआ तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के अनुसार किया जायेगा।

18. 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 मालिक मिलकर करेंगे।

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
Parmeshwar
DIRECTOR 16/8/16
Saket Kumar
16/8/16
DIRECTOR

19. यह कि भूस्वामी दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद द्वितीय पक्ष को कटवा कर देंगे उसके बाद ही नक्शा की स्वीकृति नगर निगम से की जा सकेगी।

20. 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।

16/8/16

21. 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।

22. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा- विकासकर्त्ता तथा भूस्वामी अपने-अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी 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।

23. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट में बिजली कनेक्सन, मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, दो टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा। जेनेरेटर का लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

24. यह कि भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच यह भी तय हुआ कि उपरोक्त भुखण्ड का कुल **Nonrefundable** रूपया मो0 **50,000/-(पचास हजार रुपया) मात्र** दिया जा रहा है जिसका चेक नं0- 376780 दिनांक-06.08.2016, बैंक-एस. बी. आई., पटना है।

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

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
Parmeshwar Kumar
DIRECTOR

DIRECTOR

निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

सीढ़ीनामा

स्व0 मंगर गोप

↓

स्व0 दुब लाल राय

↓

स्व0 राम प्रसाद राय

↓

1.श्री संतोष कुमार
2.श्री नील कंठ कुमार
3.श्री कृष्णा कुमार
4.श्री प्रेम कुमार
5.श्री शिव कुमार

परिशिष्ट "क"

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	1 नं. ईट वर्क सीमेंट मेटेरियल के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रूफ, वाटर प्रूफ।
5.	फर्श	:	भिट्रीफाइड टाइलस।
6.	प्लास्टर	:	सीमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7.	दरवाजा	:	Entrance door of decorative teak veneer flush door with brass fitting & all other flush door with alluminium fittings.

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

8. चौखट (दरवाजा) : Hard Wood

9. खिड़की : Alluminium window with glass & grill.

10. किचेन : Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.

11. बाथरूम : Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level & anti skid fiooring. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make.

12. विद्युत वायरिंग : Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (ISI make).

13. टेलीफोन प्वाइंट : सभी फ्लैट में एक प्वाईट।

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

15. जेनेरेटर, लिफ्ट: सामूहिक किरलोस्कर/महेन्द्रा का साईलेंट जेनरेटर एवं लिफ्ट साहील /ऑस्कर

16. बोरिंग : समरसिबल पम्प।

17. अंदर बाहर पेन्टिग: Weather Coat exterior paint & internal plaster with P.O.P.

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR 16/12/16

DIRECTOR 16/12/16

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total amelgameted land measuring ***7.23 Decimals equivalent to approx 3148.80 Sq.ft.,*** *Situated at Residential Branch Road of Mauza–***Jalalpur Vijay Vihar (Danapur M.V.R. Serial No.-132, Zone-3, Year-2016-17)**

@ Rs.8,75,000/-Per Decimal i.e.	**Rs. 63,27,000/-**
Non Refundable Amount	**Rs. 50,000/-**
Total	**Rs.63,77,000/-**

(Rupees Sixty Three Lakhs Seventy Seven Thousand) only

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–.....16-8-16..... को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1.

2.

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

16/8/16

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

1. Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Paras Kumar
Director 16/8/16

2. Sunrise Sai Developer's Pvt. Ltd.
Saket kumar
16-8-16
Director

Scanned By:

17/8/16

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...amp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 128540/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stam... duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 149540/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 1000

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

Date: 17/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 16th August 2016 by Prem Kumar Late Ram Prasad Rai by profession Others. Status - Executant

17-8-16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:17/08/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar Sinha' age '42' Sex 'M', 'Shiv Dhyan Yadav', resident of 'Mohanchak,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 17/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 210 on pages on 259 -298 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-33 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 17/08/2016

Registering Officer
Danapur

Token No. : 10315 **Year : 2016** **S.No. : [illegible] 9888** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 9719**

8/17/2016

SCANNED

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 its registered..... (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) office Maurya Path, Khajpura, Patna-14, District-Patna (Bihar)..

2. दस्तावेज का प्रकार – Deed of 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	1,26,540/– 1,000/– 1,000/–	1,28,540/–
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/–	20,000/–
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 – 1,48,540/–

कुल राशि शब्दों में (एक लाख अड़तालीस हजार पाँच सौ चालिस रूपए) मात्र.....

स्थान–Danapur

तारीख 11.8.16

SUNRISE SAI DEVELOPERS PVT. LTD.

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

Saket Kumar जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर Paras Kumar.

DIRECTOR DIRECTOR

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 11.8.16

PAN.-AAMCS5639N.

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

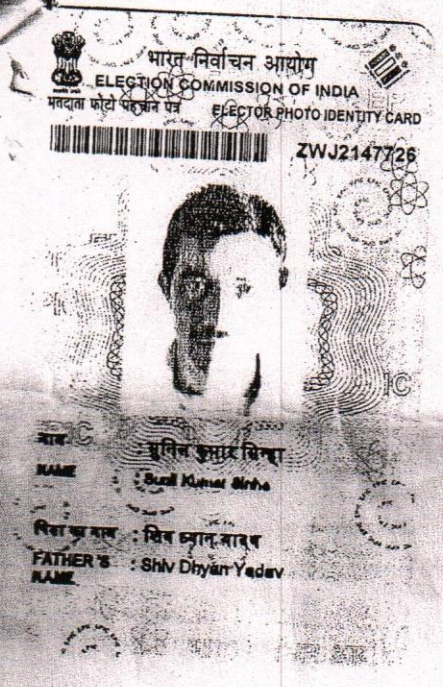
जमा करने की तिथि:

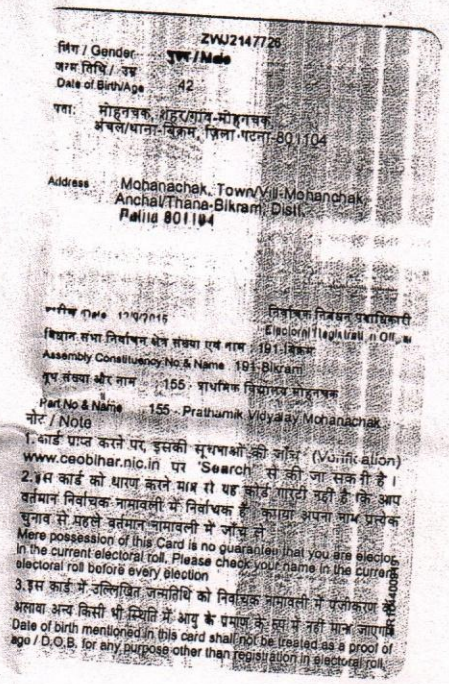
बैंक स्क्रॉल सं0 .....

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

अवर निबंधन अधिकारी दानापुर


भारत निर्वाचन आयोग
ELECTION COMMISSION OF INDIA
मतदाता फोटो पहचान पत्र ELECTOR PHOTO IDENTITY CARD
ZWJ2147726
नाम : सुनील कुमार सिन्हा
NAME : Sunil Kumar Sinha
पिता का नाम : शिव ध्यान यादव
FATHER'S NAME : Shiv Dhyan Yadav


ZWJ2147726
लिंग / Gender : पुरुष / Male
जन्म तिथि / उम्र Date of Birth/Age : 42
पता: मोहनचक, शहर/गांव-मोहनचक, अंचल/थाना-बिक्रम, जिला-पटना-801104
Address : Mohanachak, Town/Vill-Mohanchak, Anchal/Thana-Bikram, Distt. Patna 801104
दिनांक Date 12/9/2015
निर्वाचक निबंधन पदाधिकारी Electoral Registration Officer
विधान सभा निर्वाचन क्षेत्र संख्या एवं नाम 191-बिक्रम
Assembly Constituency No & Name 191-Bikram
भाग संख्या और नाम 155 - प्राथमिक विद्यालय मोहनचक
Part No & Name 155 - Prathamik Vidyalay Mohanachak
नोट / Note
1. कार्ड प्राप्त करने पर, इसकी सूचनाओं की जाँच (Verification) www.ceobihar.nic.in पर 'Search' से की जा सकती है।
2. इस कार्ड को धारण करने मात्र से यह कार्ड गारंटी नहीं है कि आप वर्तमान निर्वाचक नामावली में निर्वाचक हैं। कृपया अपना नाम प्रत्येक चुनाव से पहले वर्तमान नामावली में जाँच लें।
Mere possession of this Card is no guarantee that you are elector in the current electoral roll. Please check your name in the current electoral roll before every election
3. इस कार्ड में उल्लिखित जन्मतिथि को निर्वाचक नामावली में पंजीकरण के अलावा अन्य किसी भी स्थिति में आयु के प्रमाण के रूप में नहीं माना जायगा।
Date of birth mentioned in this card shall not be treated as a proof of age / D.O.B. for any purpose other than registration in electoral roll.

निबंधन पदाधिकारी सदर निबंधन प्राधिकार दानापुर (पटना)

12