



बिहार BIHAR

Serial No. 8439

क्रमांक सं

10109

तिथि

14/7

A 478970

क्रमांक का नाम एवं पता

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 08/09/2016 by Sudhir Kumar  
A Stamp Duty of Rs. 589700/- and other Fees of Rs. 21500/- has 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.

The document has been registered as Deed No. 8355 in Book No. 1, Volume No. 167 on pages from 21 to 40 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 26 / Year 2016

Date: 08/09/2016

Token No: 8825 /2016

Signature with Date  
(Rishi Kumar Sinha)  
Registering Officer, Phulwarisharif

SCANNED  
By: Harsh  
HARSH AGRAWAL

(ॐ)

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह भूखण्ड विकास एकरारनामा आज दिनांक- 30/7/16

07/20/16 ई० भूस्वामी (जमीन मालिक) और बिल्डर  
(डिभलपर्स) के बीच दोनों पक्ष के कथनानुसार लिखा  
गया वो पट्टकर एवं पट्टाकर विषयक



Anshul Homes Pvt. Ltd.

Anshul Kumar

30/7/16

Sudhir Kumar

30/7/16

30/7/2016

Director

# Sub District Registry Office, Phulwarisharif

Token Number 8825

Reg. Year 2016

Serial Number 8439

Deed Number 815

PresType  
Claimant

Name  
Rahul Kumar (DIR  
Anshul Homes Pvt  
Ltd)

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Sig.

*Rahul Kumar*  
8/09/2016



Executant

Anil Kumar

Sig.

*Anil Kumar*  
08/09/16



Presented By

Sudhir Kumar

Sig.

*Sudhir Kumar*  
08/09/16

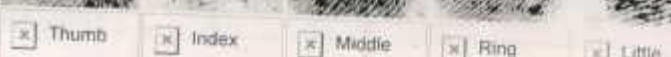
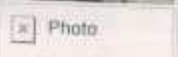


Executant

Sudhir Kumar

Sig.

*Sudhir Kumar*  
08/09/16



Executant

Sunil Kumar Singh

Sig.

*सुनील कुमार सिंह*  
8.9.16



Identified By

Sudhir Kumar Singh

Sig.

*सुधीर कुमार सिंह*  
8/9/2016



Director

Sub District Registry Office, Phulwarisharif



*Sudhir Kumar*  
30/7/16

Biometric Captured By 2806sop007

1. श्री सुधीर कुमार, 2. श्री सुनील कुमार सिंह, 3. श्री अनिल कुमार, तीनों के पिता-स्व० मिथिला शरण सिंह, सभी का निवास स्थान-हुल्लुकपूर, थाना-फुलवारी हाल थाना-बेउर, जिला-पटना, सभी भारतीय नागरिक। Mob.-9122704359

जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

### एवं

अंशुल होम्स प्राइवेट लिमिटेड, कम्पनि का पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 2013 Rule 8 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या-U45200BR2014PTC022492, 2014 -15 जिसका रजिस्टर्ड आफिस हाउस नं०-47, ए०एन०पथ, अपोजिट ए०एन०कॉलेज, नार्थ एस०के० पुरी, बोरिंग रोड, पटना (बिहार) पिन-800013, जिसका प्रतिनिधित्व श्री राहुल कुमार, पिता-श्री बिनोद कुमार सिंह, निवासी मुहल्ला-फलैट नं०-202, ब्लॉक-सी, धनेशदत्त अपार्टमेंट, गोला रोड, बेली रोड, थाना-रूपसपुर दानापुर, जिला-पटना, पिन-801503, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा-पकड़ी, सर्वे थाना-फुलवारी हाल थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी भारीफ वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं०-31, तौजी नं०-5343, खाता नं०-129, प्लॉट नं०-109(एक सौ नौ) का अंश एराजी मवाजी-6-कटवा-14-धुर-10-धुरकी (छः कटवा चौदह धुर दस धुरकी)



अनिल कुमार  
30/7/16

अंशुल होम्स प्राइवेट लिमिटेड  
30.7.2016  
Anshul Homca Pvt. Ltd.  
30/7/2016  
Director

सुधीर कुमार  
30/7/16

अर्थात् 21.0156 डीसमील परती जमीन मिनजुमले (कुल) एराजी 23 डीसमील में से जिसका प्रचलित व्यवसायिक मेन रोड/सरकारी मूल्य मूल्य मोवलिंग- 2,94,22,000 (दो करोड़ चौरानवे लाख बाईस हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति लेख्यकारीगण के पिता की तबादलानामा द्वारा प्राप्त सम्पत्ति है जो वजरिये वसिका निबंधन कार्यालय सदर पटना में दिनांक-23.06.1970 ई0 को निबंधित हुआ है, जिसका वसिका सं0-6990, बुक नं0-1, जिल्द नं0-84, पेज नं0-451 से 458 तक सिरियल नं0-7357 सन् 1970 ई0 नविस्ते 1. राजाराम प्रसाद, 2. श्री मेवालाल प्रसाद वो 3. श्री बृजनन्दन प्रसाद सिंह तीनों के पिता-श्री राम उग्रह राय, साकिनान महल्ला-मौजाचक अरव, थाना कोतवाली जिला पटना हाल मोकाम पकड़ी थाना फुलवारी, जिला पटना से वनाम लेख्यकारीगण के पिता मिथिलाशरण सिंह वगैरह ने तबादलानामा द्वारा प्राप्त कर काविज दखिल मालिक मुस्तकिल चले आते थे। कुछ अरसा बाद लेख्यकारीगण के पिता स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद सारी सम्पत्ति के मालिक लेख्यकारीगण हुए वो अपने मिले हुए सम्पत्ति पर हक पर काविज दखिल मालिक मुस्तकिल चले आते हैं। वो जायदाद हर प्रकार के बुक्श हकियत दीगर इन्तकाल वगैरह से पाक साफ है। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा

Anshul Kumar  
30/7/16

Anshul Kumar  
30-7-2016  
Director

Anshul Kumar  
30/07/16



तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- 1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं व्यवसायिक सह आवासीय प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला (B+G+4 Floor, etc) इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे। और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर

Anil Kumar  
30/9/16

सुनील कुमार सिंह  
Anshul Homes Pvt. Ltd.  
30.7.2016  
Director

Sudhakar Kumar  
30/07/2016



पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।
6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे, नहीं लगाए जाने पर जमीन मालिक रोक लगा सकते हैं।
7. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-3 में वर्णित है।
8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (एलीवेसन ) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का स्पेसीफिकेशन तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार 'आर्केटेक्ट' नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और 'आर्केटेक्ट' को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (फिस) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पटना नगर

Avil Kumar  
30/7/16

अनिल कुमार सिंह  
30.7.2016  
Anshul Homes Pvt. Ltd.  
Director

Sudhir Kumar  
30/7/16



निगम अथवा संबंधित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (आर्केटेक्ट) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।
10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।
11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 (तीन) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।
12. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से

Anshul Homes Pvt. Ltd.  
30/7/2016  
Director

Amil Kumar  
30/7/16

23 July 2016  
30.7.2016

Sudhir Kumar  
30/7/16



बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.  
230/07/2016  
Director

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रयत्न कोटि का होगा।

Ari Kumar  
30/7/16

14. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

230/07/2016  
30.7.2016

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने बाद किया जाएगा। तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की

Sudhir Kumar  
30/7/16



जाएंगी। साथ ही साथ उभय पक्षों बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नकशे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य टेनीमेन्ट के द्वारा जो पटना नगर निगम अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (एक्ट डीडस, मैटर) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका ; कानूनी नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक को न्यायालय में



Anshul Homes Pvt. Ltd.  
Director  
20/07/2016

Anshul Kumar  
20/7/16

23 नवंबर 2016  
20.7.2016

Anshul Kumar  
20/7/16

किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट ट्रेब्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रेब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

(ड.) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/टेनीमेन्ट्स आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/टेनीमेन्ट्स के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य टेनीमेन्ट्स इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ टेनीमेन्ट्स पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।



Anshul Hemca Pvt. Ltd.  
30/7/2016  
Director

Anshul Hemca  
30/7/2016

30/7/2016

30/7/16

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा सरचूररी कागजातों को पटना नगर निगम प्राधिकार अथवा अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Anshul Homes Pvt. Ltd.  
30/07/2016  
Director

Anil Kumar  
30/7/16

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(क) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रह करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(घ) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।



23 नवीं जून 2016  
30.7.2016

Sudhir Kumar  
30/7/16

(ड.) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(घ) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(छ) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(ज) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (प्रजेन्ट) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत



Anshul Homes Pvt. Ltd.  
30/7/16

23 जून 2016

Anshul Homes Pvt. Ltd.  
30.7.2016

Director  
30/07/2016

Swelling Kumar  
30/7/16

कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन " Mithalapuram"

के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का

हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " Anshul Mithalapuram

and Pearl Enclave" होगा और पार्किंग स्थान

सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया

जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पटना नगर निगम एवं

अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए

जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो

तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी

कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य

असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर

निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई

क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं

कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के

अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक

कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को

प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त

इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च,

शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और

निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन

किया जाएगा।

23. पटना नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः

महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के

Anshul Kumar  
30/7/16

23 नर 30/7/16  
Anshul Kumar Pvt. Ltd.  
30.7.2016  
Director

Anshul Kumar  
30/7/16



निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भू-स्वामि बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भू-विकासक उपरोक्त इमारत के रख-रखा एवं प्रबंध हेतु किसी सरकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी को नहीं देना होगा।

26. यह कि इमारत में लगनेवाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट ट्रांसफॉर्मर बिजली कनेक्शन मीटर सहित इत्यादि का खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू-स्वामि की नहीं होगी।

27. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवलपर पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।



Anshul Homes Pvt. Ltd.

Anshul Kumar

30/9/16

अनुराग कुमार

30.7.2016

Sudhir Kumar

30/7/16

Director  
30/07/16

29. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पटना नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी। वो भी किसी प्रकार का कर इत्यादि अपने प्राप्त हिस्से में से जमीन मालिक को नहीं भुगतान करना होगा।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत हैं।

### अनुसूची-1

वह व्यवसायिक सह आवासीय परती जमीन जो मवाजी-6-कट्ठा-14-धुर-10-धुरकी (छः कट्ठा चौदह धुर दस धुरकी) अर्थात् 21.0156 डीसमील परती जमीन मिनजुमले (कुल) एराजी 23 डीसमील में से हकियत कास्त रैयत कायमी वसीगे नगदी आवासीय परती भूमि सहायक मार्ग पर अवस्थित है जो बाके



Anil Kumar  
30/07/16

अनुराग कुमार  
30/07/2016  
Anubul Homes Pvt. Ltd.  
30/07/2016  
Director

Sushir Kumar  
30/07/2016

मौजा-पकड़ी, सर्वे थाना-फुलवारी हाल थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं०-31, तौजी नं०-5343, खाता नं०-129, प्लाट नं०-109(एक सौ नौ) का अंश वजमा सालाना मालगुजारी 02.50 रुपये अलावे शेष वजमींदारी अंचलाधिकारी कार्यालय फुलवारी शरीफ जिला-पटना, वो मालगुजारी का रसीद लेख्यकारीगण के नाम से कटता चला आता है जिसका जमाबंदी सं०-1372 सन् 2014-15 ई० तक कट चुका है, वो जायदाद पटना विकास ट्रस्ट प्राधिकार क्षेत्र के बाहर है। वो जायदाद की चौहद्दी निम्नलिखित है-

### चौहद्दी

उत्तर- शांति देवी  
दक्षिण- मुन्नी लाल, फागुल लाल बाद योगेन्द्र सिंह, मुन्ना राय  
पूरब- मेन रोड लगभग 40 फीट का  
पश्चिम- शांति देवी

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के सरकार द्वारा जमीन का निर्धारित मूल्य मोवलिग- 2,94,22,000 (दो करोड़ चौरानवे लाख बाईस हजार) रुपया होता है। (जिसका जोन नं०-3, एवं थाना कोड सं०-199 है।)



Amil Kumar  
30/7/16

Anshul Homes Pvt. Ltd.  
Director  
30/7/2016

Sudhir Kumar  
30/07/16

अनुसूची II

(बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।)

ढांचा :- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्जैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ये सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।



Anebul Homes Pvt. Ltd.  
Director  
30/07/16

Arvind Kumar  
30/9/16

सुनील कुमार सिंह  
30.7.2016

Guadix Kumar  
30/7/16

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

### अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. प्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।



Anshul Homes Pvt. Ltd.  
Rohit  
30/07/2016  
Director

Anshul Homes  
30/7/16

अनुसूची III  
30.7.2016

Anshul Homes  
30/7/16

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

गवाहगण:-

30/7/2016

1. सुधीर कुमार सिंह

पिता: श्री भादोशरण सिंह

ग्राम: चिथौल चकिमा

भाना: भगवानगंज

जिला: पटना

पौरो: वैदोली-

2.

Sampy Kumar

S/o - Yogendra Singh  
village Hullekpur

P.S. - Bera

Dist - Patna-2

Date - 30-7-2016

① Sudhir Kumar

30/7/16

② सुनील कुमार सिंह

30.7.2016

प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

का हस्ताक्षर

③ Anshul Kumar

30/7/16

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

द्वितीय पक्ष (विकासक)

का हस्ताक्षर

PAN - AAMCA7244B

Mob. - 7277766777

③ Anay Kumar Singh

S/o Janardan Pat. Singh

Addl - Shashin Dandapan

Dandapan cantt

30/07/16



सुधीर कुमार सिंह  
30/7/16

सुनील कुमार सिंह  
30/7/16

30/7/2016  
Director

## 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. 589700/-  
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 5000/-  
Amt. paid through Bank Challan Rs. 606200/-

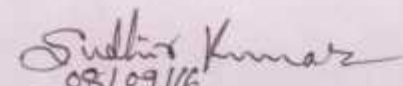
| Registration Fee                                              |        |       |     |      |     |   |     |   |      | LLR + Proc Fee |          | Service Charge |     |
|---------------------------------------------------------------|--------|-------|-----|------|-----|---|-----|---|------|----------------|----------|----------------|-----|
| FEE PAID                                                      | A1     | 20000 | C   | 0    | H1b | 0 | K1a | 0 | L1i  | 0              | LLR      | 0              | 500 |
|                                                               | A8     | 0     | D   | 0    | H2  | 0 | K1b | 0 | L1ii | 0              | Proc.Fee | 0              |     |
|                                                               | A9     | 0     | DD  | 0    | I   | 0 | K1c | 0 | Mb   | 0              | Total    | 0              |     |
|                                                               | A10    | 0     | E   | 1000 | J1  | 0 | K2  | 0 | Na   | 0              |          |                |     |
|                                                               | B      | 0     | H1a | 0    | J2  | 0 | Li  | 0 |      |                |          |                |     |
|                                                               | TOTAL- |       |     |      |     |   |     |   |      | 21000          |          |                |     |
| Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - |        |       |     |      |     |   |     |   |      |                |          | 21500          |     |

Date: 08/09/2016

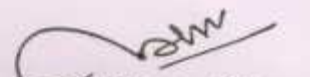
  
Registering Officer  
Phulwarisharif

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Thursday, 08th September 2016 by Sudhir Kumar Late Mithila Sharan Singh by profession Others. Status - Executant

  
08/09/16  
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 08/09/2016

  
Registering Officer  
Phulwarisharif

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Sudhir Kumar Singh' age '38' Sex 'M', 'Maadho Sharan Singh', resident of 'Panchagana Gali ,dashratha,phulwari,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 08/09/2016

  
Registering Officer  
Phulwarisharif

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 167 on pages on 21 -40 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-26 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 08/09/2016

Token No. : 8825

Year : 2016

S.No. :



SCORE Ver.4.0

  
Registering Officer  
Phulwarisharif  
Deed No. : 8355