(1)

Book No. :- 1 Deed No. 6492

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR 1246 12/6/17 1000 स्टाम्प

569437

Serial No. 6628

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **13/06/2017** by **Jagnarayan Prasad**
A Stamp Duty of Rs. **99000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **6492** in Book No. **1**, Volume No. **120** on pages from **445** - **463** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **19** / Year **2017**

13/6/17

Signature with
(Dhananjay Kumar)
Registering Office, Danapur

Date: 13/06/2017 Token No- 7045 /2017

(Development Agreement)

यह भूखण्ड विकास एकरारनामा आज दिनांक – 13/6/2017 ई0 भूस्वामी और बिल्डर के बीच निष्पादित किया जाता है–

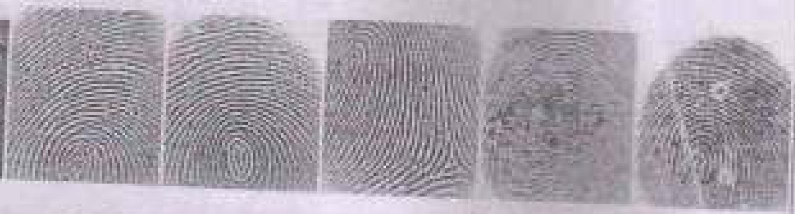
Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 7045 | Reg. Year 2017 | Serial Number 6628 | Deed Number 6492

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

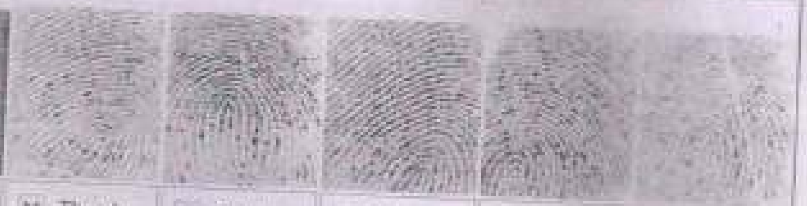
Claimant: Rahul Kumar(Through The Representive Of Anshul Homes Pvt Ltd)

Sig. Rahul Kumar 13/06/2017



Presented By Jagnarayan Prasad

Sig. जगनारायण प्रसाद 13-06-2017



Executant Jagnarayan Prasad

Sig. जगनारायण प्रसाद 13-06-2017

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
X	X	X	X	X	X

Identified By Ram Krishna Gupta

Sig. राम कृष्ण गुप्ता 13/06/2017

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sor011

1. <u>लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पता:-</u>

श्री जगनारायण प्रसाद, पिता-स0 राम लखन राय, साकिन-ग्राम+पोस्ट- नेउरा, अंचल-बिहटा, जिला - पटना (बिहार) भारतीय नागरिक।

2. <u>लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता:-</u>

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, एक पंजीकृत कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं0-**U45200BR2014PTC022492/2014-15** जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस हाउस नं0-47, ए0एन0 पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0 के0 पुरी, बोरिंग रोड, जिला-पटना, जिसका प्रतिनिधित्व श्री राहुल कुमार, पिता का नाम-श्री विनोद कुमार सिंह, हाउस नं0-47, ए0एन0 पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0के0 पुरी, बोरिंग रोड, जिला-पटना, पैशा-बिजनेश, भारतीय नागरिक। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापत्र एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे सम्मिलित रूप लेख्यधारी/क्रेता कहा गया है।

3. <u>लेख्यप्रकार:-</u>

विकास अनुबंध।

4. <u>समय अवधि</u>

नक्शा पास होने के तिथि से 3 वर्ष 6माह(ग्रेस 6 माह)।

यह कि जमीन मालिक मौजा- नेउरा, सर्वे थाना-बिहटा सब रजिस्ट्री-दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0-- 104 तौजी न0-बिहार सरकार, खाता नं0-172 (एक सौ बहत्तर) पार्ट प्लाट नं0-713 (सात सौ तेराह) मवाजी (28 डीसमल) 8 कठ्ठा 19 धूर 4 धूरकी आवासीय

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

जगनारायण प्रसाद
13-06-2017

बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग - 49,00,000/- (उन्नचास लाख) होता है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

हकियत यह है कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति में एराजी 14 डिसमिल भूमि लेख्यकारी ने एक निबंधित दान दिनांक 24.10.1983 ई0 को नविस्ते राम सकल राय, पिता- स्वा0 देवधारी0 राय, जात- यादव, पेसा- खेती, साकिन वो पोस्ट - नेउरा, थाना-बिहटा, जिला- पटना से बख्शीशनामा (दान पत्र) के द्वारा प्राप्त किये हैं। जिसका वसीका न0 567 है और एराजी 14 डिसमिल भूमि लेख्यकारी की खानदानी मौरूसी सम्पत्ति है। जिसे लेख्यकारी ने अपने पूर्वजों वो पिता के स्वर्गवास उपरांत अपने गोतिया पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांटकर खास हक वो हिस्से में प्राप्त किये। इस प्रकार लेख्यकारी अपने दान में प्राप्त सम्पत्ति वो बंटवारा में मिले सम्पत्ति पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। व मालगुजारी का रसीद भी कटवाते चले आ रहे हैं जिसका जमाबंदी नंबर- 129-II है व जायदाद हर प्रकार के नुक्स एवं हकियत दिगर इंतकाल वगैरह से पाक वो साफ है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 मे वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष एवं ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जाएगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा- खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची –1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों सर किया जाय:–

5. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनायेंगे।

6. यह कि जमीन और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे 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।

7. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेलवपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरंभ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

8. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पुर्ण शि र पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथाइ मारत के स्वामियों द्वारा बनाए गए सदस्य ही करेंगे।

Anshul Housing Pvt. Ltd.
Director

9. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माण द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 60 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 40 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनूसूची–1 में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

10. यह कि डेलवपर ने स्वीकार किया कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवता वाले लगाए जायेंगे।

11. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकार करते हैं कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनूसूची-3 में वर्णित है।

12. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (एलीवेशन) आकृति तैयार करने जिसमें किए जाने वाले कार्य का स्पेसीफिकेशन तथा प्रयोग किए जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार आर्किटेक्ट नियुक्त करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और आरकेटिक्ट को दिए जाने वाला पारिश्रमिक (फी) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जाएगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपुर उक्त जमीन पर उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयत योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जाएगी।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। 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।

17. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 40 प्रतिशत सुर्पुद कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लेटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंश) होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से उनको 60 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

18. नक्शा स्वीकृति के पश्चात 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 जाएगा।

19. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 40 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक)

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

13. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (आरकेटिक्ट) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद, दानापुर 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।

14. 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 नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

15. 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 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपाकाल सहित नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

16. यह कि मालिक सहमत हैं और बचन बद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा--5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भूस्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

तथा सिमेन्ट, 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 की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट ट्रेब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं बकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ड. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/टेनीमेन्टस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/टेनीमेन्टस के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

च. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 65 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष मे खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर 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. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोत्तर जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य टेनीमेन्टस इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर

Anahul Homes Pvt. Ltd.
Director

उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे 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 जाएगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

20. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य टेनीमेन्ट के द्वारा जो पी0 एम0 सी0/पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेज के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीनमालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (एक्ट डीडस, मैटर) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिवत है:—

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, बचनबद्वता संबंधी, 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 को नियुक्त करना।

पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगें और हिस्सा अनुसार हिस्सा का बंटवारा एवं विक्रय 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 उचत समझें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / टेनीमेन्टस पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वाक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तगत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचन बद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा सरकारी कागजातों को नगर परिषद दानापुर प्राधिकार अथवा अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

21. 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 नही हुई 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 करारेपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 रद्द करने या 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 है।

ङ. 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।

च. 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 को डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगे।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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

22. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (प्रजेन्ट) के अन्तर्गत डेवलपर 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 डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से के 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 जाँच करने का अधिकार होगा।

23. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 65 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

24. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन H_2 0 City के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम H_2 0 City होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाब देय होंगे तथा उन्नयन कम 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–बिच्छेद के कारण(नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

25. 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 बिकी के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

26. 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।

27. नगर परिषद दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छह महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुर्पुद करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैविक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलपर को अपनी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

28. यह कि निर्माण अवधि में भू–स्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गए सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू–विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

29. यह कि यदि भू–विकासक उपरोक्त इमारत के

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

प्रबंध समिति का गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू–स्वामी को नहीं देना होगा।

30. यह कि इमारत में लगनेवाली अन्य सुविधाओं जैसे लिफ्ट, ट्रांसफर्मर बिजली कनेक्सन मीटर सहित इत्यादि का खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू–स्वामी की नहीं होगी।

31. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी 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 का अधिकार होगा।

32. डेवलपर दानापुर नगर परिषद 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 की क्षतिपूर्ति करायेंगे।

33. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, (Plumbing and Sanitory) कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिष्द की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

34. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर 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।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

35. प्रस्तावित इमारत पी० एम० सी०/दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टतयों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची–1

यह आवासीय परती जमीन जो मवाजी (28 डीसमल) 8 कठ्ठा 19 धूर 4 धूरकी मौजा– नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0– 104 तौजी न0– बिहार सरकार, खाता नं0–172 (एक सौ बहत्तर) प्लाट नं0–713 (सात सौ तेरह) आवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग – 49,00,000/– (उन्नचास लाख) होता है जिसका मालगुजारी रसीद सालाना कटता है जिसका चौहद्दी निम्वत है:–

चौहद्दी

उत्तर–	प्लाट नं0–778
दक्षिण–	पार्ट प्लाट नं0–714
पूरब–	प्लाट नं0– पार्ट प्लाट 713
पश्चिम–	पार्ट प्लाट नं0– 713

नोट– उपयुक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड संख्या–............... मर अंकित है जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0 49,00,000/– (उन्नचास लाख) रूपया है।

अनुसूची–2

(बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण)

परिशिष्ट फ्लैट में

ढांचा– पी0 आर0 डी0 ए0(विघटित)/पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृति आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

सिविल कार्य– पी0 आर0 डी0 ए0(विघटित)/पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृति प्रथम कोटी का सीमेन्ट (ए0 सी0 सी0) सोन बालू एवं मसाला

परिसज्जन– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर आफ पेरिस का प्रथम

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

सतह एवं बाहर की दीवारों बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे – दरवाजे का ढांचा लकड़ी हो तथा मुख्य दरवाजे पर लकडी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिडकियॉ–जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फेम में पूर्णत (glazed) खिडकियॉ।

फर्श– संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में। होगा।

शौचालय– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद (glazed) टाइल्स 7 इंच की ऊंचाई तक सभी शौचालय का सोजासमान आई0एस0आई0 ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन तथा बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 2 फीट उंचा रंगीन glazed टाईल्स।

बिजली व्यवस्था–मानक बिजली सामग्री के साथ Cancealed P.V.C. conducting Wirting मुख्य शयन कक्ष में A.C. Point

लिफ्ट– छह व्यक्तियों का भर वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI mark होगा।

अनुसूची–3

(जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ)

1. बैठकखाने में एक T. V. तथा इन्टरकॉम का प्वायंट।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

2. चौबीसों घंटे अपने टयूबबेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के प्रतीक्षारत जेनरेटर।

4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वायंट (कनेक्शन नहीं)।

5. फ्लैट के अंदर Concealed विजली जिसमें तॉवे का तार होगा।

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

तहरीर तारीख 13/6/17

Anshul Homes Pvt. Ltd.
13/6/17
Director

गवाहकण का हस्ताक्षर

विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक का हस्ताक्षर
13-06-2017

13/06/2017

राम सिंगार राय
पि० स्व० हृदय नारायण राय
ग्राम + पो० - नेउरा
थाना - बिहटा
जिला - पटना
13/6/2017

दस्तावेज जाँचा
13/6/17

हस्ताक्षर

Online Bank challan checked

Signature

13-06-2017

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible [illegible] Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act [illegible] I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp [illegible] Indian Stamp Act	Rs.	99000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl [illegible] under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	118500/-

Registration Fee

FEE PAID

[illegible]	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
[illegible]	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
[illegible]	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
[illegible]	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0		
[illegible]	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Danapur

Date: 13/06/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 13th June 2017 by Jagnarayan Prasad Late Ramlakhan Rai by profession Others. Status - Executant

जगनारायण प्रसाद
13-06-2017

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:13/06/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ram Krishna Gupta' age '45' Sex 'M', 'Rameshwar Saw', resident of 'Koiri Tola,neora,bihta,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 13/06/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 120 on pages on 445 -463, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-19 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 13/06/2017

(4)-1

Circle: Bihta (Danapur) Book No. :- 1 Deed No. 6544

Serial No. 5404

Deed No. 6544

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

This document was presented for registration on **21/04/2018** by **Ajay Kumar Sinha**
A Stamp Duty of Rs. **149000**/- 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. **6544** in Book No. **1**, Volume No. **122** on pages from **192** to **205** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **19** / Year **2018**

Signature with Date 17/5/18
(Vinay Kumar Prasad)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 17/05/2018 Token No: 5741 /2018

विकास एकरारनामा

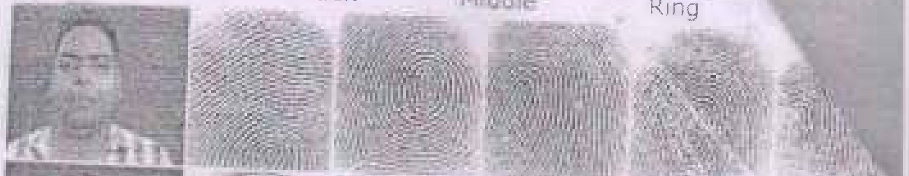
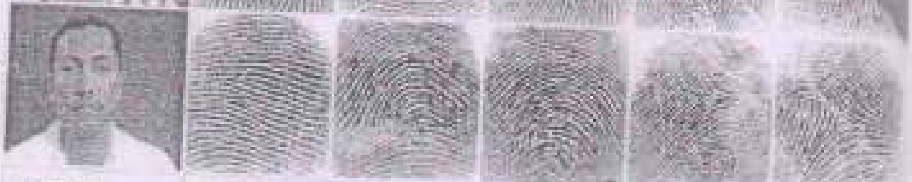
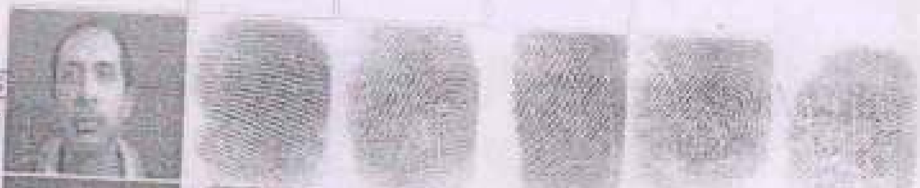
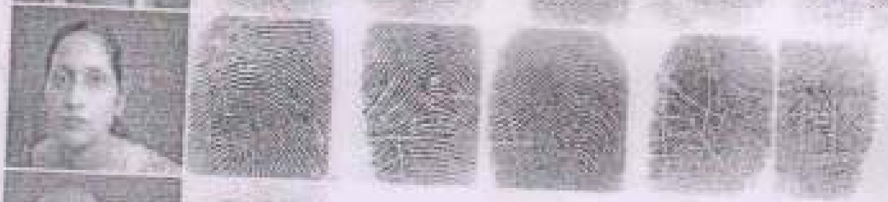
यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 21 अप्रैल सन 2018 ईस्वी को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है.

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
21.4.18

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 5741 | Reg. Year 2018 | Serial Number 5404 | Deed Nu...

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
Claimant	Rahul Kumar						
Sig.	21/4/18						
Presented By	Ajay Kumar Sinha						
Sig.	अजय कुमार सिन्हा 21/04/2018						
Executant	Ajay Kumar Sinha	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Executant	Sanjay Kumar Sinha						
Sig.	संजय कुमार सिन्हा 21-4-2018						
Executant	Sarika Kumari						
Sig.	सारिका कुमारी 21.4.2018						
Identified By	Suresh Prasad Singh						
Sig.	सुरेश प्रसाद सिंह 21-04-2018						

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

4/21/2018

1. 1. लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पता:-

(i) श्री अजय कुमार सिन्हा, पिता- श्री सुरेश प्रसाद सिंह

(ii) श्री संजय कुमार सिन्हा, पिता- श्री सुरेश प्रसाद सिंह,

(iii) मो० सारिका कुमारी, पति- स्व० अभय कुमार सिंह, ससुर-श्री सुरेश प्रसाद सिंह ,

सभी का स्थाई साकिन ग्राम वो पो0-नेउरा, थाना-बिहटा , जिला-पटना, भारतीय नागरिक। वर्तमान साकिन-उर्मिला कुंज, संजीवनी हॉस्पिटल रोड, दक्षिणी चित्रगुप्त-नगर, कंकड़बाग,पटना,800020,मोबाइल नं०-9931448435

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता:-

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, एक पंजीकृत कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं0-**U45200BR2014PTC022492/2014-15** जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस हाउस नं0-47, ए0एन0 पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0 के0 पुरी, बोरिंग रोड, जिला-पटना, जिसका प्रतिनिधित्व श्री राहुल कुमार, पिता का नाम-श्री बिनोद कुमार सिंह, फ्लैट नं०-202, ब्लॉक-C, धनेशदत्त अपार्टमेंट(सोनू मार्किट के नजदीक), गोला रोड, बेली रोड, थाना-रूपसपुर, दानापुर, जिला-पटना,801503 पेशा-बिजनेश, भारतीय नागरिक। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापत्र एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे सम्मिलित रूप लेख्यधारी/क्रेता कहा गया है।

3. लेख्यप्रकार:-

विकास अनुबंध।

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

4. समय अवधि

विकास अनुबंध होने के तिथि से 3 वर्ष 6 माह।

यह कि जमीन मालिक मौजा– नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0– 104 तौजी न0– 3102, खाता नं0–157 (एक सौ संतावन) प्लाट नं0–721 (सात सौ इक्कीस) मवाजी 38 डिसमिल) आवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग– 74,10,000/–(चौहत्तर लाख दस हजार रुपया केवल) होता है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के **जमीमा नं–1** में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

सन्दर्भ

1. यह कि **जमीमा नं0–1** में वर्णित सम्पति **जमीन-मालिकगण (लेख्यकारीगण)** की माता उर्मिला देवी का खरीदगी सम्पति है जिसका वसीका संख्या-5323, सन 6 सितम्बर 1993, जिल्द संख्या.418. पेज नं0-311-326 पर अंकित है, सन 6 सितम्बर 1993 है वो लेख्यकारीगण अपने संपत्ति पर आज तक अकेला काबिज दाखिल चले आते है वो मालगुजारी का रसीद लेख्यकारीगण के नाम से सालाना कटता चला आ रहा है जिसका **जमाबंदी सं0 301/IX सन 2017-18 ई0** तक कट चुका है| वो जायदाद हर प्रकार के नुक्श हकियत दीगर इंतकाल वगैरह से पाक साफ है |यह की उक्त लेख्यकारीगण का आंतरिक इच्छा हुई की उक्त जमीन से यथेस्ट लाभ नहीं है तथा उपयुक्त जमीन पर इमारत बनवाये जिससे जीवन भरण पोषण में फायदा वो सुख से जीवन अच्छी तरह से

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

बिताये लेकिन उनके पास अपना निजी रूपया एक मुस्त न होने के कारण बिल्डर्स की तलास करने लगे वो इष्टमित्रों ,सुभ चिंतकों से भी राय लिए | इस पर सभी लोगों ने राय मशवरा इमारत बनाने को दिया वो इसके लिए भू विकासक इसे डेवेलप करने के लिए एवं उक्त जमीन पर इमारत बनाने के लिए तैयार हुए जिसका पूर्ण विवरण इस वासिका में दी गई है |

2. यह कि भूखंड स्वामी आतंरिक इच्छा से जमीमा नं -1 वर्णित भूखंड पर रचनात्मक विकास के वाद वाद बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण वर्णित भूखंड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकास-कर्ता के साथ वह भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हल में नफा नुकसान सोच समझकर एवं कानूनी सलाहकारों एवं शुभ चिंतकों का परामर्श लेकर बिना जोड़ दबाव के किया जाता है |
3. यह की प्रथम पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के पक्ष में कोई बय बयाना या बिकास एकरारनामा का निष्पादन नही किये है तथा यह भी विश्वास दिलाते है की अगर भविष्य में उक्त सम्पत्ति पर किसी तरह का अड़चन विवाद , दावा किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा किया जाता है तो प्रथम पक्ष उस विवाद का निपटारा स्वयं करेंगे तथा सारी जबाब देहि प्रथम पक्ष की होगी तथा द्वितीय पक्ष को उस वाद तथा दावा से पूर्ण रूपेण मुक्त रखा जायेगा |
4. यह की विकास करता / द्वितीय पक्ष जमीमा नं -1 में वर्णित भूखंड पर उपयुक्त लिए गए निर्णय के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है | इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उसे खर्च को विकास करता / द्वितीय पक्ष पूर्णतया वहन करेंगे |
5. यह की एकरारनामा के होते ही प्रथम पक्ष (भूखंड स्वामी) अपने स्वामित्व से सम्बंधित वर्णित भूखंड का दस्तावेज सुपुर्द कर देंगे

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
21.4.2018

तत्पश्चात विकासकर्ता जमीमा नं-1 में वर्णित भूखंड के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेंगे जिससे की दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके |

6. यह की उपयुक्त नक्शा को पी0आर0डी0 ए0 / पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी से अनुमति लेने के लिए जमा किया जाएगा जिसमे किसी भी पक्ष को एतराज नहीं होगा परन्तु इसमें जो भी खर्च होगा यानी सभी खर्च विकासकर्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे |

7. यह की उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिली इमारत का नाम दोनों पक्षों के सहमति से H2O City रखा जाएगा |

8. यह की द्वितीय पक्ष, पी.आर.डी /पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शे में किसी प्रकार का विचलन नहीं करेंगे |

9. यह की विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य अथवा अन्य-कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा प्रत्येक ब्लोक में निर्मित क्षेत्र फ्लैट एवं कार पार्किंग का क्षेत्र भू-स्वामी /प्रथम पक्ष के सदस्यों को पूर्ण रूप से विकसित कर सौपेंगे तथा शेष हिस्सा 50%(पचास प्रतिशत) विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष का होगा |

10. यह की प्रथम पक्ष अपने हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) एवं द्वितीय पक्ष अपने हिस्से 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित फ्लैट , पार्कंग एरिया का, बिक्री करने ,किराये लगाने , बंधक रखने ऋण लेने तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है |

11. यह की विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष विकास हेतु दी गई भूमि पर पी.आर .डी.ए /पी.एम.सी. या अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा पारित या अनुमोदित नक्शा के अनुरूप ही नक्शे के पारित या अनुमोदित होने की तिथि से 03 वर्ष के अवधी में ही उस पर निर्माण कार्य हेतु उपयोग में लेने के क्रम में पूरा कर देंगे और अगर निर्माण कार्य

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
21.4.2018

21.4.2018

पूरा नहीं कर सके तो भूस्वामीगण /प्रथम पक्ष-गण ग्रेस के रूप में छः माह की अवधी विस्तार कर देंगे, यदि 03 वर्ष06 माह में भी विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष बहुमंजिली इमारत में प्रथम पक्ष/ या भूखंड स्वामी का हिस्से फ्लैट जो पूर्ण नहीं होता है उसका किराया विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष एवं भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष आपसी सहमति से तय करेंगे और तय किराये की अदायगी द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को प्रत्येक माह में अदा करेंगे |

12. यह कि पी.आर .डी.ए /पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी द्वारा बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतु नक्शा स्वीकृति उपरांत विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष स्वीकृत नक्शा के अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे और भूखंड स्वामीगण /प्रथम पक्षगण का हिस्सा इस एकरारनामा के पारा नं-10 (दस) में वर्णित हिस्सा से कदापि कम नहीं होगा |

13. यह की इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दुसरे को यह भी विश्वास दिलाएं है की प्रस्तावित योजना के तहत प्रारूप के अनुरूप कुल सुपर निर्मित क्षेत्रो के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बालकोनी, एमिनीटीज, फ्लैटों का उपयोग व उपभोग उनकें क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उताराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे |

14. यह की निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के क़ानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके | निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेस द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे | पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण /प्रोजेक्ट लोन /फ्लैट लोन सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही लेंगे एवं ऋण लौटाने की जिम्मेदारी भी द्वितीय पक्ष की होगी| बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे | किसी भी हालत

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

21.4.2018

में प्रशनगत भूखंड या भूखंड स्वामी/ प्रथम पक्ष के हिस्से विकासकर्ता बंधक नहीं रखेंगे |

15. यह की सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत अथवा प्राकृतिक आपदा के तहत निर्माण कार्य रुक जाये तब वैसे हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा इस हालत में विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष द्वारा विकास करने की अवधी जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया आएगा |

16. यह की सभी सम्बंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार ,अभियंता ,सर्वेयर,ठेकेदार,अधिवक्ता आदि की नियुक्ति विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। भवन निर्माण अवधी में किसी भी प्रकार का नुकसान के भरपाई के लिए सिर्फ विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष ही जिम्मेवार होंगे |

17. यह की बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सीमेंट, औजार ईट, विधुत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य सम्बंधित कार्यों हेतु सम्बंधित पदाधिकारियो के पास आवेदन विकासकर्ता कर सकते है |

18. यह की द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का एग्रीमेंट निर्विवाद विक्रय पत्र आवंटन, किरायेनामा, मार्गेज आदि अभिलेख हेतु वांक्षित राशी लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करने हेतु पूर्ण रूप से स्वतंत्र है।

19. यह की भू-स्वामीगण (प्रथम पक्ष) सभी मूल कागज़ जरुरत पड़ने पर विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) को दिखायेंगे जिससे की विकासकर्ता को वित्तीय संस्थान को ऋण आवेदन की संपुष्टि में उन सभी भूमि सम्बंधित कागजातों को प्रस्तुत करने की सुविधा हो सके |

20 नक्शा स्वीकृति के पश्चात 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 **जमीनमालिकगण** भी **बराबर**

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जाएगा।

21 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 के बाद किया जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे 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 जाएगा। जबकि इसमे होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

22 यह की विकास एकरारनामा के अनुसार द्वितीय पक्ष किसी अन्य पक्ष के साथ एकरार नहीं करेंगे |

23 यह की प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप के स्वीकृति पी.आर.डी.ए /पी.एम.सी के द्वारा मिलने के बाद पी.आर.डी.ए के नियम से निर्माण किया जायेगा |

24 यह की द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता जमीमा नं -1 की वर्णित भूखंड पर ही बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगे |

25 यह की इस विकास एकरारनामा के साथ अपार्टमेंट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनों पक्ष अपने अपने हिस्से के अनुपात की सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूपेण मालिक मुस्तकिल हो जाएंगे |

26 यह की सभी अन्य भूखंडो को एक साथ मिलाकर निर्माण किया जायेगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

27 यह की जमीन मालिकगण और विकासक का 50%-50% हिस्सा, अपार्टमेंट में जमीन के एराजी के हिसाब से बराबर-बराबर होगा।

28 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पुर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाए गए सदस्य ही करेंगे।

29 यह कि जमीन मालिकगण को प्राप्त 50% हिस्से में अपार्टमेंट बन जाने पर जमीन मालिक गण का हिस्सेदारी बराबर-बराबर होगी।

जमीमा नं-1

यह आवासीय परती जमीन जो मवाजी 38 डिसमिल) जो मौजा– नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0– 104, तौजी न0–3102, खाता नं0–157 (एक सौ संतावन) प्लाट नं0–721 (सात सौ इक्कीस) आवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग–74,10,000/–(चौहत्तर लाख दस हजार रुपया केवल) होता है जिसका मालगुजारी रसीद सालाना कटता है जिसका चौहद्दी निम्वत है:–

चौहद्दी

उत्तर–	परेखा राय
दक्षिण–	मेहीलाल राय
पूरब–	शिव खेलावन राय
पश्चिम–	देव कुमार राय

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

नोट– उपयुक्त सम्पति वर्ष 2017-18 के न्यूनतम दर पंजी के कोड सख्या–..................पर अंकित है जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0 74,10,000/–(चौहत्तर लाख दस हजार रुपया केवल)रूपया है।

Standard specification

1.**फाउन्डेशन** -आर सी .सी .पाईलिंग ,स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार

2.**स्ट्रक्चर** - आर.सी.सी फ्रेम स्ट्रक्चर ,सीमेंट

3.**सिविल वर्क** -प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सीमेंट मोर्टार के साथ

4.**छत** - आर.सी.सी. सीमेंट

5.**फर्स** - मार्वल /वैट्री फाईड टाईल्स

6.**प्लास्टर** - सीमेंट मोर्टार (1:6)सीलिंग (1:4),

7.**दरवाजा** -अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट एवं दरवाजा(सखुआ) वाटर प्रुफ फ्लस डोर (फ्लस प्राइमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ

8.**खिड़की** -अच्छे क्वालिटी का लकडी (स्टील अल्युमुनियम विंडो) चौखट पल्ला (गम्हार),खिड़की शीशा लगाकर ग्रिल के साथ।

9. **रसोई घर** -ग्रेनाइड का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2 फिट टाइल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग

10. **बाथरूम** - दीवाल में सात फिट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स ,फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ,ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग , चीनी मिटटी का पैन फिटिंग एवं वैसिन (जैकुआर /पैरीवेयर)

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

11. **विधुत वाररिंग**- कैनिसल्ड पी.वि.सी. कौनिड्युट वायरिंग सहित स्टेंड (आई.एस.आई)क्वालिटी का फिटिंग स्वीच (हेवेल्स/एंकर)

12.**दीवाल फिनिसिंग**-अन्दर के वाल पुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेंट

13.**टी.भी. प्वाइंट** - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

14.**टेलीफोन प्वाइंट** - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

15.**सीवरेज**-सीवरेज डिज़ाइन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

16.**जेनेरेटर** - जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पुरे फ्लैट केलिए 300 वाट ऑटो जेनेरेटर क्रिलोस्कर/महेन्द्रा

17.**समर सेवुल पम्प**-बहुमंजिली ईमारत निर्माण के अनुपात होगा।

18. **आउटर वाल** - स्टैण्डर्ड एज पर डिजाईन

19. **लिफ्ट** - ओटिस कोर्न अथवा ब्रांडेड कंपनी का

20.**छड/सरिया** - आई.एस.आई मार्का .

21.**सीमेंट /ईट** - उच्च कोटि का एवं ईट प्रथम श्रेणी

22.**ए0सी0 प्वाइंट**- सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

23. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पि०आर0डी0ए0 पटना नगर निगम /द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली ईमारत (अपार्टमेंट)का निर्माण करना होगा।

24 **फायर सिस्टम**- नवीनतम फायर सिस्टम का उपयोग संपूर्ण बिल्डिंग में किया जायेगा .

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

25. **इण्टरकॉम**- CCTV 24 घंटा उपलब्ध रहेगा एवं इन्टरकॉम की व्यवस्था भी होगी.

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिंतकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का हस्ताक्षर

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

21-4-2018

सारिका कुमारी
21-4-2018

21-04-2018

गवाह का हस्ताक्षर

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
21-4-2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Drafted by
Brijendra Kumar
Adv.
Patna High Court

दस्तावेज लेखक

State Bank of India

Danapur

21/4/18

Type of Account: SB/CA/...

A/c. No. 30978461198

800/-

E-CHALLAN

Government of Bihar

BTC-2

Department	Date: 20/04/2018 01:06:48 PM
	From
	To

...SING OF DOCUMENTS	PAY AMOUNT
...-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	149000.00
...-00-31-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	21000.00
Total Amount: Rupees One Lac Seventy Thousand Only	0.00
PAYER DETAILS	170000.00

Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	Anshul Homes Pvt. Ltd through Director
Address	H No-47, AN Path, North S K Puri, Boring Road, Dist-Patna 800013

PAYMENT DETAIL

BANK Name	SBI
Branch	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPG7044937
Date & Time	20/04/2018 01:11:54 PM		
Scroll No & Date			

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

...sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...mp 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. 149000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	170500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A6	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 21/04/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 21st April 2018 by Ajay Kumar Sinha S/O- Suresh Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

अजय कुमार सिन्हा
21/04/2018

Signature/L.T.I. of Presentant Date:21/04/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Suresh Prasad Singh' age '70' Sex 'M', '/o Suresh Prasad Singh', resident of 'Chitraguptanagar, Kankarbagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 21/04/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 122 on page no. 192 to 205 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 19 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Date : 17/05/2018

Registering Office
Danapur

SCORE 4.1

Token No. : 5741 Year : 2018 S.No. : 5404 SCORE Ver.4.1 ...Registered No. : ...d No. : 1

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Serial No. 913 Circle:-:Bihta (Danapur)

Book No. :- I Deed No. 884

erial No. 913

Deed No. 884

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **29/01/2018** by **Deepak Prasad**

A stamp duty of Rs. **98000**/- 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. **884** in Book No. **1**, Volume No. **16** on pages from **441** to **455** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **3** / Year **2018**

Signature with Date

(Vinay Kumar Prasad)

Registering Officer, **Danapur**

Date: 29/01/2018

Token No: 943 /2018

(Development Agreement)

यह भूखण्ड विकास एकरारनामा आज दिनांक 27/01/2018

.... ई0 भूस्वामी और बिल्डर के बीच निष्पादित किया जाता है–

Anshul Homes Pvt. Ltd.

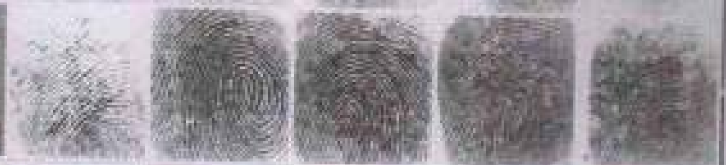
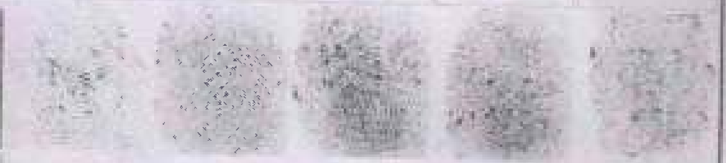
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 943 | Reg. Year 2018 | Serial Number 913 | Deed Number 884

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rahul Kumar						
Sig.	Rahul Kumar 29/1/2018						
Executant	Champa Devi						
Sig.	चम्पा देवी के राज कुमार प्रसाद 29.01.18						
Presented By	Deepak Prasad						
Sig.	Deepak Prd. 29/01/2018						
Executant	Deepak Prasad	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Executant	Ram Jee Prasad						
Sig.	Ramjee Prasad 29/01/2018						
Identified By	Rajeshwar Prasad						
Sig.	राजेश्वर प्रसाद 29.01.2018						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop015

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

1/29/2018

1. 1. लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पताः–

1. श्री दीपक प्रसाद पिता श्री राजेश्वर प्रसाद,

२. श्री राम जी प्रसाद पिता श्री राजेश्वर प्रसाद,

३. श्रीमती चंपा देवी पति श्री राजेश्वर प्रशाद,

सभी निवासी महेंद्र मार्केट, बिहार राज्य आवास बोर्ड कार्यालय के पूरब, हनुमान नगर, पोस्ट- लोहिया नगर, थाना- पत्रकार नगर, पटना, 800020, भारतीय नागरिक

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पताः–

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, एक पंजीकृत कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं0–**U45200BR2014PTC022492/2014-15** जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस हाउस नं0–47, ए0एन0 पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0 के0 पुरी, बोरिंग रोड, जिला–पटना, जिसका प्रतिनिधित्व श्री राहुल कुमार, पिता का नाम–श्री बिनोद कुमार सिंह, हाउस नं0–47, ए0एन0 पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0के0 पुरी, बोरिंग रोड, जिला–पटना, पेशा–बिजनेश, भारतीय नागरिक। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापत्र एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे सम्मिलित रूप लेख्यधारी/क्रेता कहा गया है।

3. लेख्यप्रकारः–

विकास अनुबंध।

4. समय अवधि

विकास अनुबंध होने के तिथि से 3 वर्ष।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

यह कि जमीन मालिक मौजा– नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0– 104 तौजी न0– बिहार सरकार, खाता नं0–157 (एक सौ संतावन) प्लाट नं0–721 (सात सौ इक्कीस) मवाजी 8 कट्ठा (आठ कट्ठा (25 डिसमिल) आवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग– 48,75,000/–(अड़तालीस लाख पचहत्तर हजार) होता है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची–1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

सन्दर्भ

1. यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक लेख्यकारी का मोरूषी सम्पति है व सर्वे खतियान में चुनी गोप के नाम से दर्ज है वो कविज दाखिल मालिक मुस्तकिल है। कुछ अरसा बाद चुनी गोप अपने दो पुत्र गण 1. राम सेवक राय व 2. राम दास राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद दोनों भाई अपने पिता की सम्पति को बहीस्से बाट लिये जीसमे से एक हिस्सा राम सेवक राय को मिला । कुछ अरस्सा बाद राम सेवक राय अपने दो पुत्रगण 1. भूलेटी राय व 2. रघुनन्दन राय को छोड कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद दोनों भाई अपने पिता की सम्पति को बहीस्से बाट लिये जिसमे से एक हिस्सा रघुनन्दन राय को मिला। कुछ अरस्सा बाद रघुनन्दन राय अपने दो पुत्र गण 1. मेही लाल राय व 2. चरित्र राय को छोड़ कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद दोनों भाई अपने पिता की सम्पति को बहीस्से बाट लिये जिसमे से एक हिस्सा मेही लाल राय को मिला. कुछ अरस्सा बाद वो अपने दो पुत्री गण व पत्नी 1.

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

श्रीमती चम्पा देवी व 2. आशा देवी व 3. श्रीमती पाना देवी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये । श्रीमती पाना देवी अपने हिस्से का सम्पति दो नाती 1. श्री दीपक प्रशाद व 2. रामजी प्रशाद को तौफे के रूप में दे दी। 1. श्री दीपक प्रशाद व 2. रामजी प्रशाद व 3. श्रीमती चम्पा देवी हासिल किया हैं |वो लेख्यकारी अपने संपत्ति पर आज तक अकेला काविज दाखिल चले आते है वो मालगुजारी का रसीद लेख्य कारी के श्रीमती पाना देवी के नाम से सालाना काटता चला आता है जिसका **जमाबंदी सं० 279 सन 2010- 11 ई०** तक कट चुका है| वो जायदाद हर प्रकार के नुक्श हकियत दीगर इंतकाल वगैरह से पाक साफ़ है |यह की उक्त लेख्यकारी का आतंरिक इच्छा हुई की उक्त जमीन से यथेस्ट लाभ नहीं है तथा उपयुक्त जमीन पर इमारत बनवाये जिससे जीवन भरण पोषण में फायदा वो सुख से जीवन अच्छी तरह से बिताये लेकिन उनके पास अपना निजी रूपया एक मुस्त न होने के कारण बिल्डर्स की तलास करने लगे वो इष्टमित्रों ,सुभ चिंतकों से भी राय लिए | इस पर सभी लोगों ने राय मशवरा इमारत बनाने को दिया वो इसके लिए भू विकासक इसे डेवेलप करने के लिए एवं उक्त जमीन पर इमारत बनाने के लिए तैयार हुए जिसका पूर्ण विवरण इस वासिका में दी गई है |

2. यह की भूखंड स्वामी आतंरिक इच्छा से जमीमा नं -1 वर्णित भूखंड पर रचनात्मक विकास के वाद वाद बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण वर्णित भूखंड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकास कर्ता के साथ वह भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बिच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हल में नफा नुकसान सोच समझकर एवं कानूनी सलाहकारों एवं सुभ चिंतकों को परामर्श लेकर बिना जोड़ दबाव के किया जाता है |

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

3. यह की प्रथम पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के पक्ष में कोई बय बयाना या बिकास एकरारनामा का निष्पादन नही किये है तथा यह भी विश्वास दिलाते है की अगर भविष्य में उक्त सम्पत्ति पर किसी तरह का अड़चन विवाद , दावा किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा किया जाता है तो प्रथम पक्ष उस विवाद का निपटारा स्वयं करेंगे तथा सारी जबाब देहि प्रथम पक्ष की होगी तथा द्वितीय पक्ष को उस वाद तथा दावा से पूर्ण रूपेण मुक्त रखा जायेगा |
4. यह की विकास करता / द्वितीय पक्ष जमीमा नं -1 में वर्णित भूखंड पर उपयुक्त लिए गए निर्णय के अनुसार फ़्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है | इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकास करता / द्वितीय पक्ष पूर्णतया वहां करेंगे |
5. यह की एकरारनामा के होते ही प्रथम पक्ष (भूखंड स्वामी) अपने स्वामित्व से सम्बंधित वर्णित भूखंड का दस्तावेज सुपुर्द कर देंगे तत्पश्चात विकासकर्ता जमीमा नं-1 में वर्णित भूखंड के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेंगे जिससे की दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके |
6. यह की उपयुक्त नक्शा को पी0 आर0 डी 0 ए0 / पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी से अनुमति लेने के लिए जमा किया जाएगा जिसमे किसी भी पक्ष को एतराज नहीं होगा परन्तु इसमें जो भी खर्च होगा यानी सभी खर्च विकासकर्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे |
7. यह की उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिली इमारत का नाम दोनों पक्षों के सहमति से H2O City रखा जाएगा |

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

8. यह की द्वितीय पक्ष , पी आर . डी /पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक़्शे में किसी प्रकार का विचलन नहीं करेंगे |

९. यह की विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य अथवा अन्य-कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्सा प्रत्येक ब्लोक में निर्मित क्षेत्र फ़्लैट एवं कार पार्किंग का क्षेत्र भू-स्वामी /प्रथम पक्ष के सदस्यों को पूर्ण रूप से विकसित कर सौपेंगे तथा शेष हिस्सा 50 %(पचास प्रतिशत) विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष का होगा |

10. यह की प्रथम पक्ष अपने हिस्से का 50 % (पचास प्रतिशत) एवं द्वितीय पक्ष अपने हिस्से 50 % (पचास प्रतिशत) निर्मित फ़्लैट , पार्कंग एरिया का , बिक्री करने ,किराये लगाने , बंधक रखने ऋण लेने तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है |

11. यह की विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष विकास हेतु दी गई भूमि पर पी.आर .डी.ए /पी.एम.सी. या अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा पारित या अनुमोदित नक्शा के अनुरूप ही नक़्शे के पारित या अनुमोदित होने की तिथि से 03 वर्ष के अवधी में ही उस पर निर्माण कार्य हेतु उपयोग में लेने के क्रम में पूरा कर देंगे और अगर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर सके तो भूस्वामी /प्रथम पक्ष ग्रेस के रूप में छः माह की अवधी विस्तार कर देंगे , यदि 03 वर्ष06 माह में भी विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष बहुमंजिली इमारत में प्रथम पक्ष/ या भूखंड स्वामी का हिस्से फ्लैट जो पूर्ण नहीं होता है उसका किराया विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष एवं भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष आपसी सहमति से तय करेंगे और तय किराये की अदायगी द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को प्रत्येक माह में अदा करेंगे |

12. यह की पी.आर .डी.ए /पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी द्वारा बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतु नक्शा स्वीकृति उपरांत

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष स्वीकृत नक्शा के अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे और भूखंड स्वामी /प्रथम पक्ष का हिस्सा इस एकरारनामा के पारा नं -10 (दस) में वर्णित हिस्सा से कदापि कम नहीं होगा |

13. यह की इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दुसरे को यह भी विश्वास दिलाएं है की प्रस्तावित योजना के तहत प्रारूप के अनुरूप कुल सुपर निर्मित क्षेत्रो के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत , बालकोनी , एमिनीटीज , फ्लैटों का उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उतराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे |

14. यह की निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के क़ानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके | निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेस द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे | पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण /प्रोजेक्ट लोन /फ्लैट लोन सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही लेंगे एवं ऋण लौटाने की जिम्मेदारी भी द्वितीय पक्ष की होगी | बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे | किसी भी हालत में प्रशनगत भूखंड या भूखंड स्वामी / प्रथम पक्ष के हिस्से विकासकर्ता बंधक नहीं रखेंगे |

15. यह की सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत अथवा प्राकृतिक आपदा के तहत निर्माण कार्य रुक जाये तब वैसे हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा इस हालत में विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष द्वारा विकास करने की अवधी जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जाएगा |

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

16. यह की सभी सम्बंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार ,अभियंता ,सर्वेयर ,ठेकेदार ,अधिवक्ता आदि की नियुक्ति विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है | भवन निर्माण अवधी में किसी भी प्रकार का नुकसान के भरपाई के लिए सिर्फ विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष ही जिम्मेवार होंगे |

17. यह की बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सीमेंट , औजार ईट , विधुत कनेक्शन , लोहा आदि अन्य सम्बंधित कार्यो हेतु सम्बंधित पदाधिकारियो के पास आवेदन विकासकर्ता कर सकते है |

18. यह की द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का एग्रीमेंट निर्विवाद विक्रय पत्र आवंटन , किरायेनामा , मार्गेज आदि अभिलेख हेतु वांक्षित राशी लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करने हेतु पूर्ण रूप से स्वतंत्र है |

19. यह की भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) सभी मूल कागजातों को विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) के हवाले कर देंगे जिससे की विकासकर्ता को वित्तीय संस्थान को ऋण आवेदन की संपुष्टि में उन सभी भूमि सम्बंधित कागजातों को प्रस्तुत करने की सुविधा हो सके |

20 नक्शा स्वीकृति के पश्चात 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 जाएगा।

21 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

नक्शा पारित होने के बाद किया जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे 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 जाएगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

22 यह की विकास एकरारनामा के अनुसार द्वितीय पक्ष किसी अन्य पक्ष के साथ एकरार नहीं करेंगे ।

23 यह की प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप के स्वीकृति पी.आर.डी.ए /पी.एम.सी के द्वारा मिलने के बाद पी.आर.डी.ए के नियम से निर्माण किया जायेगा ।

24 यह की द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता जमीमा नं -1 की वर्णित भूखंड पर ही बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगे ।

25 यह की इस विकास एकरारनामा के साथ अपार्टमेंट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनों पक्ष अपने अपने हिस्से के अनुपात की सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूपेण मालिक मुस्तकिल हो जाएंगे ।

26 यह की सभी अन्य भूखंडो को एक साथ मिलाकर निर्माण किया जायेगा।

जमीमा नं-1

मावाजी 8 कट्ठा (25 डिसमिल) परती भूखंड अवस्थित मौजा - नेउरा , सर्वे थाना- बिहटा सब रजिस्ट्री दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना, जिसका मूल्यांकन थाना कोड नं- 104 (एक सौ

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

चार) तौजी नं0.- 3102 खाता-157 सर्वे प्लौट -721 बिहार सरकार , वो दीगर तफसील निचे दी गई है ।

1. खाता नंबर	प्लौट नंबर	एराजी
157	721	8 कट्ठा

चौहदी :-

उत्तर- प्लौट नं0-721 का पार्ट प्लौट

दक्षिण - प्लौट नं0 750

पूरब- अंशुल होम्स (प्लौट नं0-753)

पश्चिम - प्लौट नं0 719

Standard specification

1.फाउन्डेशन - आर सी .सी .पाईलिंग ,स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार

2.स्ट्रक्चर- - आर.सी.सी फ्रेम स्ट्रक्चर ,सीमेंट

3.सिविल वर्क - प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सीमेंट मोर्टार के साथ

4.छत - आर.सी.सी. सीमेंट

5.फर्स - मार्वल /वैट्री फाईड टाईल्स

6.प्लास्टर - सीमेंट मोर्टार (1:6)सीलिंग (1:4),

Ranjeet Prasad
27/01/2018

27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
27/01/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.

7.दरवाजा - अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट (सखुआ)एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फ्लस डोर (फ्लस प्राइमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ

8.खिड़की - अच्छे क्वालिटी का लकड़ी (स्टील अल्युमुनियम विंडो) चौखट पल्ला (गम्हार),खिड़की शीशा लगाकर ग्रिल के साथ |

9. रसोई घर - ग्रेनाइड का वर्किंग प्लेटफार्म , स्टील सिंक तथा दीवाल में 2 फिट टाइल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग

10. बाथरूम - दीवाल में सात फिट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स ,फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ,ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग , चीनी मिटटी का पैन फिटिंग एवं वेसिन (जैकुआर /पैरीवेयर)

11. विधुत वाररिंग- कैनिसल्ड पी.वि.सी. कौनिड्युट वायरिंग सहित स्टैंड (आई.एस.आई)क्वालिटी का फिटिंग स्वीच (हेवेल्स/एंकर)

12.दीवाल फिनिसिंग - अन्दर के वाल पुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेंट

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

13.टी.भी. प्वाइंट - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

14.टेलीफोन प्वाइंट - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

15.सीवरेज - सीवरेज डिज़ाइन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

जेनेरेटर - जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पुरे फ़्लैट केलिए 300 वाट ऑटो जेनेरेटर क्रिलोस्कर/महेन्द्रा

17.समर सेवुल पम्प - बहुमंजिली ईमारत निर्माण के अनुपात होगा |

18. आउटर वाल - स्टैण्डर्ड एज पर डिजाईन

19. लिफ्ट - ओटिस कोर्न अथवा ब्रांडेड कंपनी का

20.छड/सरिया - आई.एस.आई मार्का .

21.सीमेंट /ईट - उच्च कोटि का एवं ईट प्रथम श्रेणी

22.ए 0 सी 0 प्वाइंट - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

23. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पि० आर 0 डी 0 ए 0 पटना नगर निगम /द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली ईमारत (अपार्टमेंट)का निर्माण करना होगा |

निम्नांकित गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) को पढ़कर , पढ़वाकर सुन

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने -अपने शुभचिंतकों एवं क़ानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

Deepak Pd.
27/01/2018

Ranjee Prasad
27/01/2018

(1) गवाह का हस्ताक्षर

राजेश्वर प्रसाद
S/O Late Jaga Bhagat
Ad - Mahendra Market
Hanuman Nagar,
Thana - Patrakar Nagar
P.O. - Lohiya Nagar
Patna - 800020
27.01.2018

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

Anshul Homes Pvt. Ltd.

27/01/2018

Director

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

(2) मनोज कुमार गुप्ता
स्व० रामेश्वर लाल
ग्राम + पो० नेउरा
थाना बिहटा पटना
दिनांक 27/01/2018

Drafted by:-
Brijendra Kumar
Adv.
Patna High Court
En No- 1908/2012
27/01/2018

चम्पा देवी पत्नि
राजेश्वर प्रसाद
27.01.18

दस्तावेज जाँचा

Anshul Homes Pvt. Ltd.

हस्ताक्षर

State Bank of India

SALE

3497

SALE AMT ₹ 500.00

PIN VERIFIED OK
SIGNATURE NOT REQUIRED

28/08/2017 12:42:57 PM

Valid Upto	12/09/2017
GRN	BHR201708036471M
Department	Registration, Excise & Prohibition
Office Name	Danapur
Financial Year	2017-2018
Treasury	Danapur

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DC	15000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENT	21000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESS	0.00
Total Amount Rupees Thirty Six Thousand Only	36000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	Anshul Homes Pvt. Ltd through Director
Address	H.No.47, A N Path, North S.K.Puri,Patna

PAYMENT DETAIL

BANK Name	SBI
Branch	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CP95541230
Date & Time	28/08/2017 12:51:35 PM		
Scroll No & Date			

------------------ Cut Here ------------

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajeshwar Prasad' age '68' Sex 'M', 'S/O Late Jaga Bhagat', resident of 'Jogipur, Kankarbagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 29/01/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 16 on pages on 441 -455, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-3 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 29/01/2018

Token No. : 943 Year : 2018 S.No. : 913 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

Deed No . :d No . : 884

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Signed by

Director

1/29/2018

(7)

Serial No. 13164 Deed No. 12899

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

This document was presented for registration on **15/09/2018** by **Yogendra Prasad**
A stamp duty of Rs. **13000**/- 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. **12899** in Book No. **1**, Volume No. **239** on pages from **1** to **19** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **37** / Year **2018**

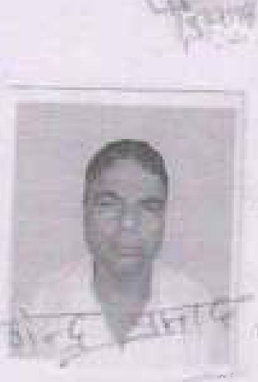
Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Date: 15/09/2018 Token No: 13864/2018 Registering Officer, **Danapur**

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

13864/18

12979
15/9/18

दस्तावेज जाँचो



(Development Agreement)

यह भूखण्ड विकास एकरारनामा आज दिनांक-15/09/2018

.... ई० भूस्वामी और बिल्डर के बीच निष्पादित किया

जाता

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

15/09/2018

9/15/20

1. लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पताः-

श्री योगेन्द्र प्रसाद पिता का नाम स्व. शिव शरण राय, निवासी ग्राम- नेउरा, थाना- बिहटा, जिला- पटना(बिहार) भारतीय नागरिक, मोबाइल नं॰ 9334343357

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पताः-

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, एक पंजीकृत कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं0-U45200BR2014PTC022492/2014-15 जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस प्लौट नंबर-89B, पाटलिपुत्रा कॉलोनी, पोस्ट+थाना- पाटलिपुत्रा, जिला-पटना, जिसका प्रतिनिधित्व श्री राहुल कुमार, पिता का नाम-श्री बिनोद कुमार सिंह, प्लौट नंबर- 89B, पाटलिपुत्रा कॉलोनी, पोस्ट+थाना- पाटलिपुत्रा, जिला-पटना, पेशा-बिजनेश, भारतीय नागरिक। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापत्र एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे सम्मिलित रूप लेख्यधारी/क्रेता कहा गया है। PAN - AAMCA7244B

3. लेख्यप्रकारः-

विकास अनुबंध।

4. समय अवधि

विकास अनुबंध होने के तिथि से 3 वर्ष 6माह(ग्रेस 6 माह)।

यह कि जमीन मालिक मौजा- नेउरा, सर्वे थाना-बिहटा सब रजिस्ट्री-दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0- 104 तौजी न0- 3102,

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
15/09/2018

15/09/18

खाता नं0-159 (एक सौ उनसठ) प्लाट नं0-752 (सात सौ बावन) गवाजी 1 कट्ठा (एक कट्ठा) (3.125 डिसमिल) आवासीय सरकारी मूल्य गोवलिग-6,10,000/-(छः लाख दस हजार) होता है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 **में वर्णित संपत्ति जमीन मालिक (लेख्यकारी) का मौरुषी खानदानी संपत्ति है** व सर्वे खतियान में नथुनी भगत के नाम से दर्ज है वो कविज दाखिल मालिक मुस्तकिल है व् आपसी बंटवारा से हासिल किया हैं और अपने हिस्से में मिली सम्पत्तियों पर विक्रेता स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पति विक्रय करने के पूर्ण अधिकार विक्रेता धारित करते है। वर्णित संपत्ति का जमाबंदी सं0-146/VII सन् 2016-2017 ई0 व जायदाद हर प्रकार के नुक्स एवं हकियत दिगर इंतकाल वगैरह से पाक वो साफ है।

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति सभी प्रकार के विघ्न, प्रतिबंध सभी तरह के ऋण-भार बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण एवं बाधा आदि से पूर्णतया मुक्त एवं साफ है यह किसी भी प्रकार से न तो विवादित और न ही सरकार द्वारा अर्जित ही है। यह पूर्ण रूप से निर्विवादित है।

व मालगुजारी का रसीद भी कटवाते चले आ रहे हैं जिसका जमाबंदी नंबर-146/VII है व जायदाद हर प्रकार के

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

15/7/18

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

नक्सा एवं हकियत दिगर इंतकाल वगैरह से पाक वो साफ है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 मे वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष एवं ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जाएगा 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 बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः–

5. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनायेंगे।

6. यह कि जमीन और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे 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।

7. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेलवपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरंभ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

8. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथाइ मारत के स्वामियों द्वारा बनाए गए सदस्य ही करेंगे।

9. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माण द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 1300 वर्गफिट का दो फ्लैट H2O CITY के टावर-2 के प्रथम तल विकासक द्वारा 3.125 डिसमिल (1 कट्ठा) जमीन के बदले दिया जा रहा है एवं पार्किंग जमीन तल पर होगा, हिस्सा इस विलेख की अनूसूची-1 में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

10. यह कि डेलवपर ने स्वीकार किया कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवता वाले लगाए जायेंगे।

11. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकार करते हैं कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनूसूची-3 में वर्णित है।

12. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (एलीवेशन) आकृति तैयार करने जिसमें किए जाने वाले कार्य का स्पेसीफिकेशन तथा प्रयोग किए जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

और आरकेटिक्ट को दिए जाने वाला पारिश्रमिक (फी) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जाएगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपुर उक्त जमीन पर उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आ0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयत योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जाएगी।

13. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (आरकेटिक्ट) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद, दानापुर 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।

14. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओ, 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 नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

15. 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 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपाकाल सहित नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

तिथि से गिनी जाएगी। समय सीमा में निर्माण नही होने पर यह विकास एकरारनामा रद्द माना जायेगा ।

16. यह कि मालिक सहमत हैं और बचन बद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भूस्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। 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।

17. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 1300 वर्ग फिट का दो फ्लैट H2O CITY के टावर-2 के प्रथम तल पर सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लेटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंश) होंगे साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

18. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 1300 वर्ग फिट का दो फ्लैट H2O CITY के टावर-2 के प्रथम तल का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.

होने के बाद किया जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्त्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जाएगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

19. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य टेनीमेन्ट के द्वारा जो पी० एम० सी०/पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेज के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीनमालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (एक्ट डीडस, मैटर) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित है:-

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, बचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

ख. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

ग. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, 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 की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट ट्रेब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/टेनीमेन्टस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/टेनीमेन्टस के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

च. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष मे खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर 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. डेलवपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोत्तर जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य टेनीमेन्टस इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.

अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगें और हिस्सा अनुसार हिस्सा का बंटवारा एवं विक्रय 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 और ऐसे फ्लैट इकाईयों/टेनीमेन्टस पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 वचन बद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा सरकारी कागजातों को नगर परिषद दानापुर प्राधिकार अथवा अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

20. 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 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

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 रद्द करने या 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 है।

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

च. 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 को डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगे।

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

Anshul Homes Pvt. Ltd. Director 15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.

21. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (प्रजेन्ट) के अन्तर्गत डेवलपर 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 डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से के 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 जॉच करने का अधिकार होगा।

22. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का बिकी योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

23. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन H_20 City के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम H_20 City होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाब देय होंगे तथा उन्नयन कम 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–बिच्छेद के कारण(नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

24. 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 निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

25. 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।

26. नगर परिषद दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छह महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैविक 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 पूरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

28. यह कि यदि भू-विकासक उपरोक्त इमारत के रख-रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सरकारी संस्था या प्रबंध समिति का

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू–स्वामी को नहीं देना होगा।

29. यह कि इमारत में लगनेवाली अन्य सुविधाओं जैसे लिफ्ट, ट्रांसफर्मर बिजली कनेक्सन मीटर सहित इत्यादि का खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू–स्वामी की नहीं होगी।

30. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी 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 का अधिकार होगा।

31. डेवलपर दानापुर नगर परिषद 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 की क्षतिपूर्ति करायेंगे।

32. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, (Plumbing and Sanitory) कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिष्द की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

33. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

34. प्रस्तावित इमारत पी० एम० सी०/दानापुर नगर परिषद अथवा सम्बंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टतयों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची–1

यह आवासीय परती जमीन जो मवाजी 1 कट्ठा (एक कट्ठा) (3.125 डिसमिल) आवासीय मौजा–नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं०– 104 तौजी न०–3102, खाता नं०–159(एक सौ उनसठ) प्लाट नं०–752 (सात सौ बावन) आवासीय सरकारी मूल्य मोवलिग–6,10,000/–(छः लाख दस हज़ार) होता है जिसका मालगुजारी रसीद सालाना कटता है जिसका चौहद्दी निम्वत है:–

चौहद्दी

उत्तर– अंशुल होम्स (विकासक)

दक्षिण– सुधीर यादव वगैरह

पूरब– पार्ट प्लौट 752(योगेन्द्र प्रसाद)

पश्चिम– अंशुल होम्स

नोट– उपयुक्त सम्पति वर्ष 2017–18 के न्यूनतम दर पंजी के कोड संख्या–.................. पर अंकित है जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो० 6,10,000/–(छः लाख दस हज़ार) रूपया है।

अनुसूची–2

(बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण)

परिशिष्ट फ्लैट में

ढांचा– पी० आर० डी० ए०(विघटित)/पी०एम०सी० द्वारा स्वीकृति आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

सिविल कार्य– पी० आर० डी० ए०(विघटित)/पी०एम०सी० द्वारा स्वीकृति प्रथम कोटी का सीमेन्ट (ए० सी० सी०) सोन बालू एवं मसाला

परिसज्जन– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर आफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारों बिड़ला पुट्टी होगी।

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

खिड़कियाँ–जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णत (glazed) खिड़कियाँ।

फर्श– संगमरगर या सोगानी का टाइल्स ग्रे सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में। होगा।

शौचालय– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद (glazed) टाइल्स 7 इंच की उँचाई तक सभी शौचालय का सोजासमान आई०एस०आई० ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन तथा बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24 फीट उंचा रंगीन glazed टाईल्स।

बिजली व्यवस्था–मानक बिजली सामग्री के साथ Cancealed P.V.C. conducting Wirting मुख्य शयन कक्ष में A.C. Point.

लिफ्ट– छह व्यक्तियों का भर वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI mark होगा।

अनुसूची–3

(जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ)

1. बैठकखाने में एक T.V. तथा इन्टरकॉम का प्वायंट।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के प्रतीक्षारत जेनरेटर।

4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वायंट (कनेक्शन नहीं)।

5. फ्लैट के अंदर Concealed बिजली जिसमें तॉवे का तार होगा।

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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
[illegible]
Director
15/09/2018

तहरीर तारीख

गवाहकण का हस्ताक्षर

विकासक का हस्ताक्षर

1. राम कृष्ण गुप्ता
पिता- स्व० रामेश्वर प्रसाद [illegible]
ग्राम + पो० नेउरा
थाना- बिहटा पटना
15/09/2018

जमीन मालिक का हस्ताक्षर
योगेन्द्र प्रसाद
15/09/2018

2. सुनिल कुमार
पिता- स्व० लक्ष्मी राय
ग्राम+पो० - नेउरा
थाना- बिहटा
जिला - पटना
15/09/2018

Brijendra Kumar
BRIJENDRA KUMAR
Advocate
Patna High Court
EN. N.-1998/2012
15/09/2018

Anshul Homes Pvt. Ltd.
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.	13000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	34500/-

Registration Fee — FEE PAID

A1	21000	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-	21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 15/09/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 15th September 2018 by Yogendra Prasad S/O Late Shiv Sharan Rai by profession Others. Status - Executant

योगेन्द्र प्रसाद 15/9/2018

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/09/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ram Krishna Gupta' age '47' Sex 'M', 'S/O Rameshwar Saw', resident of 'Koiri Tola, Neura, Bihta, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 15/09/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 239 on pages on 1 -19, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-37 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 15/09/2018

Registering Officer
Danapur

Token No. : 13864 Year : 2018 S.No. : 13164 SCORE Ver.4.1 Deed No. : Id No. : 12899

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

9/15/20

Serial No. 8771 Circle:-:Bihta (Danapur) (8) Book No. :- 1 Deed No. 8622

-1-

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 8771

Deed No. 8622

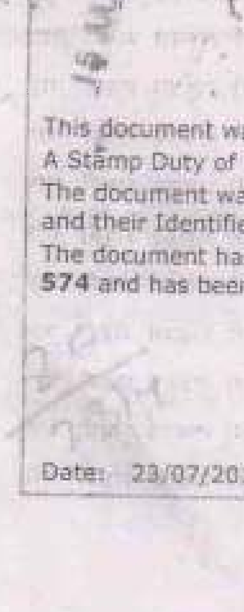
Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/07/2016** by **Laldev Rai**
A Stamp Duty of Rs. **248100**/- 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. **8622** in Book No. **1**, Volume No **185** on pages from **555** to **574** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **29** / Year **2016**

Date: 23/07/2016 Token No: 9129 /2016

Signature with Date
Dhananjay kumar Rao
Registering Officer, **Danapur**

ॐ



विकासकार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह भूखण्ड विकास एकरारनामा आज दिनांक- 23/07/16 ई0 भूस्वामी (जमीन मालिक) और बिल्डर (डेभलपर) के बीच निष्पादित किया जा रहा है-

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

7/23/2016

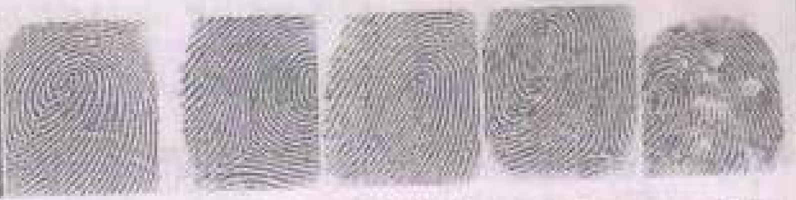
Sub District Registry Office,Danapur

...Number 9129 | Reg. Year 2016 | Serial Number 8771 | Deed Number 8622

...esType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

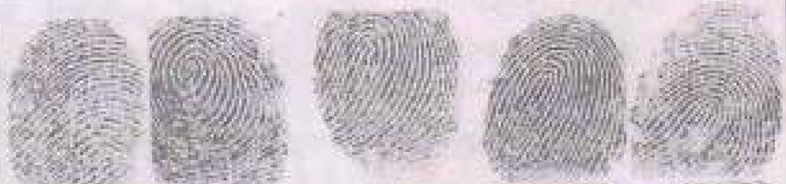
Claimant — Rahul Kumar(Dir. Of Ansul Homes Pvt. Ltd)

Sig. Rahul Kumar 23/07/2016



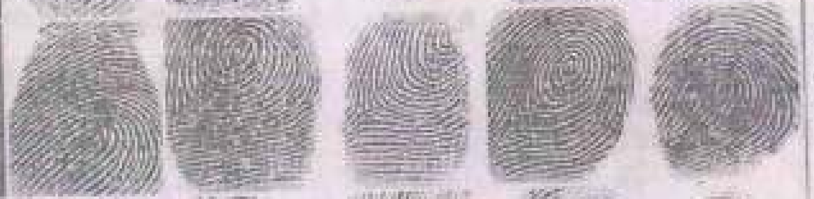
Executant — Lal Mohan Prasad

Sig. लाल मोहन प्रसाद
23-7-2016
लाल मोहन प्रसाद



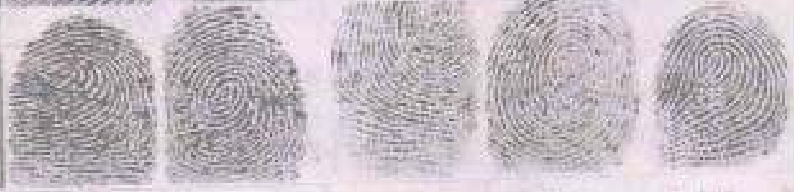
Executant — Lal Saheb Rai

Sig. लालसाहेब राय
23-7-2016



Presented By Laldev Rai

Sig. लालदेव राय
२३·७·२०१६



Executant — Laldev Rai

Sig. लालदेव राय
२३·७·२०१६

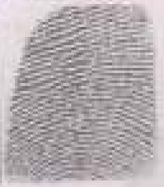
× Photo | × Thumb | × Index | × Middle | × Ring | × Little

Executant — Pratima Kumari Yadav Alias Pratima Devi

Sig. प्रतिमा कुमारी यादव उर्फ प्रतिमा देवी

Identified By Ram Krishna Gupta

Sig. राम कृष्ण गुप्ता
23/07/16



Anshul Homes Pvt. Ltd.
Rahul Kumar
Director

1. श्री लालदेव राय, 2. लालमोहन प्रसाद, 3. श्री लाल साहब राय, तीनों के पिता-स्व0 शिव खेलावन राय, *4. प्रतिमा कुमारी यादव उर्फ प्रतिमा देवी,* पति-स्व0 महानन्द प्रसाद (ससुर स्व0 शिव खेलावन राय), साकिन ग्राम+पो0-नेउरा, थाना-बिहटा, जिला-पटना, धर्म हिन्दू, भारतीय नागरिक।

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।

एवंम्

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, कम्पनि का पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 2013 **Rule 8** के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या-**U45200BR2014PTC022492, 2014 -15** जिसका रजिस्ट्रड आफिस हाउस नं0-47, ए0एन0पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0के0 पुरी, बोरिंग रोड, पटना (बिहार) पिन-800013, जिसका प्रतिनिधित्व *श्री राहूल कुमार,* पिता-श्री बिनोद कुमार सिंह, निवासी मुहल्ला-फलैट नं0-202, ब्लॉक-सी, धनेशदत्त अपार्टमेंट, गोला रोड, बेली रोड, थाना-रूपसपुर दानापुर, जिला-पटना, पिन-801503, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा-नेउरा, सर्वे थाना-बिहटा सब रजिस्ट्री दानापूर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0-104, तौजी नं0-3102, खाता नं0-164, प्लाट नं0-753(सात सौ तिरपन) एराजी मवाजी-22-कट्ठा-10-धुर (बाईश कट्ठा दस धुर) अर्थात् 70.312 डीसमील, जिसका प्रचलित अवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग-1,23,05,000(एक करोड तेईश लाख

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

पाँच 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 सम्पति खरीदगी सम्पत्ति है जो वजरिये वसिका निबंधन कार्यालय दानापूर में दिनांक-26.06.1967 ई0 को निबंधित हुआ है जिसका वसिका सं0-6543, बुक नं0-1, जिल्द सं0 - 67, पेज सं0 - 570 से 574 सन् 1967 ई0 नविस्ते इनजोर कुंअर, पिता-स्व0 सोहरई राय, ग्राम-नेउरा, थाना-बिहटा, जिला-पटना से बनाम शिव खेलावन राय (लेख्यकारी नं0-1,2,3 के पिता एवं लेख्यकारी नं0-4 के ससुर) स्वयं खरीदकर आज तक काविज दखिल मालिक मुस्तकिल चले आते है, कुछ अरसा बाद शिव खेलावन राय वो भी शिव खेलावन राय के एक पुत्र महानन्द प्रसाद अपने धर्मपत्नी प्रतिमा कुमारी यादव उर्फ प्रतिमा देवी एवं सुपुत्र शिवु यादवेन्द्र को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने बाद सारी सम्पत्ति के मालिक लेख्यकारीगण हुए जिसपर आज तक इजमालन काविज दखिल मालिक मुस्तकिल चले आते है। वो जायदाद हर प्रकार के नुक्श हकियत दीगर इन्तकाल वगैरह से पाक साफ है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण 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 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 शर्तो एवं बंधणों पर किया जाये :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- 1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर से

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला 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 रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति 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 रूप्या भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर 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 नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एवं भवन निर्माता को 60 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 40 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-3 में वर्णित है।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप 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 'आर्रेकेटिक्ट नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और 'आरकेटिक्ट को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (फिस) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (आरकेटिक्ट) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर 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 डेवेलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नगर परिषद दानापुर 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 अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल 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।

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 40 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंश

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 60 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक 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।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 40 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू 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 रुप से उपयोग की जाएंगी। साथ ही साथ उभय पक्षों बीच यह शर्त निर्धारि 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 है तब वैशी 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 दानापुर नगर परषिद / दानापुर खगौल/ संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत 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 की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट ट्रेब्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रेब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पति 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।

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

Anshul Homes P...
Director

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 60 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 आपति 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 टेनीमेन्टस 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 जरुरत 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/ टेनीमेन्टस पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(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 डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा सरचूररी कागजातों को नगर परिषद दानापुर प्राधिकार अथवा अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द 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।

(ङ.) 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।

(च) 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (प्रजेक्ट) 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 शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 60 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "H2O City" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "H2O City" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए

Anshi Homes Pvt. Ltd.
Director

जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य 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 डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप 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 निमित 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, डेवेलपर या उनके नाम्रिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के 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 विपति 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 डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भू-स्वामि बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानो की जाँच किसी भी

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भू-विकासक उपरोक्त इमारत के रख-रखा एवं प्रबंध हेतू 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 सुवविधायें जैसे लिफ्ट ट्रांसफर्मर बिजली कनेक्सन मीटर सहित इत्यादि का खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू-स्वामि की नहीं होगी।

27. इस मनोबंध की शर्तो 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. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद 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।

29. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, **plumbing and sanitory** कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिषद 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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./दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. जमीन मालिकगण को प्राप्त 40 प्रतिशत हिस्सा में अपार्टमेंट बन जाने पर जमीन मालिकगण का हिस्सेदारी बराबर-बराबर होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मवाजी-22-कट्ठा-10-धुर (बाईश कट्ठा दस धुर) अर्थात् 70.312 डीसमील परती जमीन मौजा-बेउरा, सर्वे थाना-बिहटा सब रजिस्ट्री दानापूर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0-104, तौजी नं0-3102, खाता नं0-164, प्लाट नं0-753(सात सौ तिरपन) वजमा सालाना मालगुजारी 02.50 रुपये अलावे शेष वजमींदारी अंचलाधिकारी कार्यालय बिहटा जिला-पटना, वो मालगुजारी का रसीद सालाना कट्टा चला आता है जिसका जमाबंदी सं0-21/क सन् 2014-15 ई0 तक कट चुका है वो जायदाद पटना विकास ट्रस्ट प्राधिकार क्षेत्र के बाहर है। वो जायदाद की चौहद्दी निम्नलिखित है-

चौहद्दी

उत्तर-	रामनारायण यादव, झरी राय
दक्षिण-	राम परायण राय
पूरब-	सहायक रास्ता
पश्चिम-	बदरी राय

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- ...... पर अंकित है, जिसका** वर्तमान बाजार मूल्य मो. 1,23,05,000/- (1,23,05,000/- ....) रूपया है।

(अनुसूची-2)

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

ढांचा :- दानापुर खगौल परिषद /(विघटित) द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

सिविल कार्यः- दानापुर खगौल परिषद विघटित) द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिर्मेट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छ्त 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 इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- विकासक के अनुसार लकड़ी/ एलुमिनियम के फ्रेम में पूर्णतः **glazed** खिड़कियाँ।

फर्श :- उच्च कोटी का टाइल्स, सिर्मेट 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन एन.टी. स्कीट टाईस का होगा।

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

बिजली व्यवस्थाः- 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।

(अनुसूचि-3)

जमीन मालिक के फ्लैट 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. फ्लैट के अन्दर **concealed** बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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

तहरीर तारीख :- 23/07/2016

गवाहगण का हस्ताक्षर	विकासक का हस्ताक्षर
(1) गवाह राम कृष्ण गुप्ता पिता स्व: रामेश्वर प्रसाद ग्राम+पो० नेउरा थाना - बिहटा जिला - पटना 23.07.16	(1) बालदेव राय 23.7.2016 (2) लालमोहन प्रसाद 23-7-2016 (3) लाल साहब राय 23-7-2016

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

(2) गवाह रामेश्वर कुमार
पिता श्री बालदेव राय
थाना बिहटा जिला पटना
23.7.2016

(4) प्रतिमा कुमारी यादव उर्फ प्रतिमा देवी
23.7.16

(5) गवाह राहुल राज
पिता - सत्येन्द्र कुमार
ग्राम - [illegible]
पो० - [illegible]
थाना - [illegible] (पटना)

(3) गवाह - कुणाल किशोर
श्री लालमोहन प्रसाद
थाना बिहटा जिला पटना
23.7.2016

(4) गवाह - नवीन कुमार
पिता - [illegible] यादव
[illegible]
पटना, थाना - [illegible]
23.7.16

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

/nissible under Rule 5 : **duly Stamped** (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian tamp 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. 248100/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**268600/-**

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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
						TOTAL-	21000		

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 23/07/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 23rd July 2016 by Laldev Rai Late Shiv Khelawan Rai by profession Others. Status - Executant

लालदेवराय
२३.७.२०१६

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/07/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ram Krishna Gupta' age '35' Sex 'M', 'Rameshwar Sao', resident of 'House No 95,koyeri Tola,neora,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/07/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 185 on pages on 555 -574 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-29 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 23/07/2016

Registering Officer
Danapur

Token No. : 9129 Year : 2016 S.No. : 8771 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 8622

Anshul Homes Pvt. Ltd
Director

SCANNED

7/23/2016

-1-

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR W 244257

Serial No. 8722 Deed No. 8573

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **22/07/2016** by **Rajnandan Rai**
A Stamp Duty of Rs. **48500**/- 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. **8573** in Book No. **1**, Volume No. **184** on pages from **496** to **515** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **29** / Year **2016**

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 22/07/2016 Token No: 9080 /2016

ॐ

विकासकार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह भूखण्ड विकास एकरारनामा आज दिनांक– 22/7/2016 ई० भूस्वामी (जमीन मालिक) और बिल्डर (डेभलपर्स) के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

Anshul Homes Pvt Ltd.

श्री राजनन्दन राय, पिता का नाम-स्व0 बद्री राय, साकिन ग्राम+पो0-नेउरा, थाना-बिहटा, जिला-पटना, धर्म हिन्दू, भारतीय नागरिक। Mob. - 9386871770, form-60

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।

एवंम्

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, कम्पनि का पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या-U45200BR2014PTC22492, 2014 -15 जिसका रजिस्ट्रड आफिस हाउस नं0-47, ए0एन0पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0के0 पुरी, बोरिंग रोड, पटना(बिहार), जिसका प्रतिनिधित्व *श्री राहूल कुमार,* पिता-श्री बिनोद कुमार सिंह, निवासी मुहल्ला-हाउस नं0-47, ए0एन0पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0के0 पुरी, बोरिंग रोड, पटना(बिहार), के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। PAN-AAMCA7244B
Mob. 7277766717

यह कि जमीन मालिक मौजा-नेउरा, सर्वे थाना-बिहटा सब रजिस्ट्री दानापूर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0-104, तौजी नं0-बिहार सरकार, खाता नं0-157, 56 (एक सौ सन्तावन वो छप्पन), प्लाट नं0-1676(एक हजार छः सौ छिहत्तर) मवाजी-4-कट्ठा-5-धुर (चार कट्ठा पाँच धुर) अर्थात् 13.281 डीसमील, अवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मोवलिग-23,25,000(तेईश लाख पचीस हजार) रुप्या होता है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

22/05/2019
22/05/2019

हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का अंग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक लेख्यकारी का मोरूषि खानदानी सम्पत्ति है जो दीगर-दीगर पट्टीदारानों एक गोतियगण भाई इत्यादि से बॅटकर एक खास हिस्सा बद्रि राय एवं रामसेवक राय को मिला वो भी बाद में मौखिक रूप से अपने भ्रातागण से बॅटकर एक खास हिस्सा लेख्यकारी को मिला वो अपने मिले हुए हक हिस्सा पर अकेला काविज दखिल मालिक मुस्तकिल चले आते है। वो जायदाद हर प्रकार के नुक्श हकियत दीगर इन्तकाल वगैरह से पाक साफ है। इस तरह लेख्य संपति 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 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 शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- 1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति 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 रूप्या भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर 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 नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 35% प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 65% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 35% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-3 में वर्णित है।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप 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 आर्रकेटिक्ट नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और आरकेटिक्ट को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (फिस) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (आरकेटिक्ट) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर 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 डेवेलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर अथवा संबंधित कार्यालय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नगर परिषद दानापुर 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 अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल 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।

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 35 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंश

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 65 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक 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।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 35 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू 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 रुप से उपयोग की जाएंगी। साथ ही साथ उभय पक्षों` बीच यह शर्त निर्धारि है कि वर्तमान में पारित नकशे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरक्ति निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैशी 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 पी.एम.सी./पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Anshul Homes Pvt. Ltd. Director

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 संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (प्रजेक्ट) 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 शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 65 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "......H2O City......" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "......H2O City......" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

22/09/13

15/05/12

इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य 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 डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप 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 निमित 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, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के 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 विपति 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 डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भू-स्वामि बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानो की जाँच किसी भी

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भू-विकासक उपरोक्त इमारत के रख-रखा एवं प्रबंध हेतू 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 सुवविधायें जैसे लिफ्ट ट्रांसफर्मर बिजली कनेक्सन 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. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद 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।

29. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, **plumbing and sanitory** कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिषद 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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./दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मवाजी-4-कट्ठा-5-धुर (चार कट्ठा पाँच धुर) अर्थात् 13.281 डीसमील परती जमीन हकियत कास्त रैयत कायमी वसीगे नगदी आवासीय परती भूमि सहायक मार्ग पर अवस्थित है जो बाके मौजा-नेउरा, सर्वे थाना-बिहटा सब रजिस्ट्री दानापूर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0-104, तौजी नं0-बिहार सरकार, खाता नं0-157, 56 (एक सौ सन्तावन वो छप्पन), प्लाट नं0-1676(एक हजार छः सौ छिहत्तर) वजमा सालाना मालगुजारी 02.50 रुपये अलावे शेष वजमींदारी अंचलाधिकारी कार्यालय बिहटा जिला-पटना, वो मालगुजारी का रसीद सालाना कटता चला आता है जिसका जमाबंदी सं0- 154/2 सन् 2014-15 ई0 तक कट चुका है वो जायदाद पटना विकास ट्रस्ट प्राधिकार क्षेत्र के बाहर है। चौहद्दी निम्नलिखित है-

चौहद्दी

उत्तर-	स्व0 शिव खेलावन राय वो लालदेव राय
दक्षिण-	मुन्शी लाल राय
पूरब-	बालेश्वर राय
पश्चिम-	स्व0 सच्चिदानन्द राय

Anshul Homes Pvt. Ltd
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- ...... पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2325000............/- (तेईस लाख पचिस हजार) रुपया है।

(अनुसूची-2)

(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।

सिविल कार्यः-पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) 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 इनैमेल 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 ग्रे 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.

होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी **platform** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **platform** से 24'' ऊँचा 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।

(अनुसूचि-3)

जमीन मालिक के फ्लैट 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. फ्लैट के अन्दर **concealed** बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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

तहरीर तारीख :- 22/7/2016

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) विक्की कुमार
पिता - राजनन्दन राय
पता - चिरैयाटांड़
पटना
थाना - कंकड़बाग
जिला - पटना
22.07.16

(2) राजेश्वर कुमार
पिता श्री बालदेव राय
पता नेउरा डेरा पर
थाना बिहटा जिला पटना
दिनांक 22.7.2016

विकासक का हस्ताक्षर

Anshul Homes Pvt. Ltd
Director
22/07/2016

राजनन्दन राय
22/07/16

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

Anshul Homes Pvt. Ltd
Director
22/07/2016

दस्तावेज लेखक
22/7/16

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...mp-duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	48500/-
...ddl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	69000/-

FEE PAID — Registration Fee

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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 22/07/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 22nd July 2016 by Rajnandan Rai Late Badri Rai by profession Others. Status - Executant

राजनन्दन राय
22-7-16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/07/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vicky Kumar' age '25' Sex 'M', 'Raj Nandan Prasad', resident of 'Madan Lal Jai Gali Road,kankarbagh,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 22/07/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 184 on pages on 496 -515 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-29 year 2016 . The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 22/07/2016

Token No. : 9080 **Year : 2016** **S.No. :** **8722** **iSCORE Ver.4.0**

Registering Officer
Danapur

Deed No . : 8573

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
Director

Serial No. 8541 Circle:-:Bihta (Danapur) Book No. :- 1 Deed No. 8282

Serial No. 8541 Deed No. 8282

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/06/2019** by **Rajesh Kumar Mishra**
A stamp duty of Rs. **49240**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **8282** in Book No. **1**, Volume No. **168** on pages from **360** to **374** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **26** / Year **2019**

Date: 24/06/2019 Token No: 9035 /2019

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

रोक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया

हस्ताक्षर

विकास एकरारनामा

दस्तावेज जाचा यह विकास एकरारनामा आज दिनांक- 24th जून सन 2019 ईस्वी को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है.

हस्ताक्षर

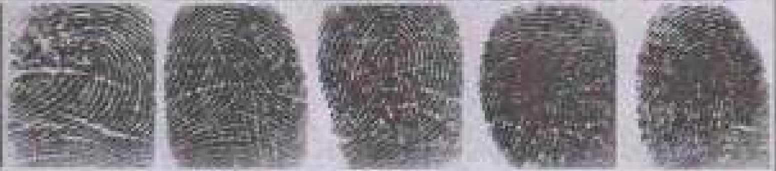
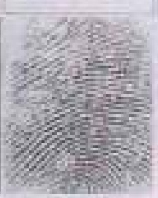
Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

6/24/2019

01

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 9035 | Reg. Year 2019 | Serial Number 8541 | Deed Number 8282

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rahul Kumar (Dir.)						
Sig.	Rahul Kumar 24/6/2019						
Executant	Meena Kumari						
Sig.	मीना कुमारी 24-6-19						
Presented By	Rajesh Kumar Mishra						
Sig.	Rajesh 24/6/19						
Executant	Rajesh Kumar Mishra	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Rajesh 24/6/19						
Identified By	Arzoo						
Sig.	Arzoo 24/06/2019						

SCOR Ver.1.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop015

Rajesh 24/6/19

क्रमांक - 1472

जमीन मालिक (सुरेश कु० मिश्रा) के द्वारा दिखाया गया
मुताबिक प्लॉट आवासीय है, जो सहायक रोड पर है
तथा मेन रोड (शिवाला-बिहटा) सड़क धरा के लिए
लगभग 300 फीट पर है।

Ajit

6/24/2019

Anshul Homes Pvt. Ltd.

1. 1. लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पताः–

(i) **श्री राजेश कुमार मिश्रा, पिता- श्री चंद्रकांत मिश्रा**

(ii) **श्रीमति मीना कुमारी, पति- श्री चंद्रकांत मिश्रा,**

सभी का स्थाई साकिन ग्राम वो पो0–पीरू, थाना–हसपुरा,

जिला–औरंगाबाद, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक। 824120,

मोबाइल नं0-7276045800

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पताः–

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, एक पंजीकृत कम्पनी अधिनियम 2013 के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं0–U45200BR2014PTC022492/2014-15 जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस **प्लाट संख्या 89B, पाटलिपुत्रा कॉलोनी, थाना-पाटलिपुत्रा** जिला–पटना, **बिहार 800013** जिसका प्रतिनिधित्व श्री राहुल कुमार, पिता का नाम–श्री बिनोद कुमार सिंह, **प्लाट संख्या 89B, पाटलिपुत्रा कॉलोनी, थाना-पाटलिपुत्रा,** जिला–पटना, **बिहार,** 800013 पेशा–बिजनेश, भारतीय नागरिक। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापत्र एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे सम्मिलित रूप लेख्यधारी/क्रेता कहा गया है।

3. लेख्यप्रकारः–

विकास अनुबंध।

4. समय अवधि

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

विकास अनुबंध होने के तिथि से 3 वर्ष 6 माह।

यह कि जमीन मालिक मौजा– नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0– 104 तौजी न0– 3102, खाता नं0–157 (एक सौ **संतावन**) प्लाट नं0–721 (सात सौ इक्कीस) मवाजी **14.0625 डिसमिल)** आवासीय सरकारी मूल्य मोवलिग– **24,62,000**/–(चौबीस लाख बासठ हजार) होता है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के **जमीमा नं–1** में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

सन्दर्भ

1. यह कि **जमीमा नं0–1** में वर्णित सम्पति **जमीन-मालिकगण (लेख्यकारीगण)** की श्री राजेश कुमार मिश्रा एवं श्रीमती मीना कुमारी का खरीदगी संपत्ति है जिसका वसीका संख्या 3789, सन 25 मार्च 2019, बुक संख्या-1, वॉल्यूम-75, पेज संख्या-426 से 438 पर अंकित है। बाद उक्त निबंधित दस्तावेज में प्लॉट नंम्बर गलत होने के कारण एक निबंधित शुद्धि पत्र दिनांक 24.06.2019 को कराया गया है। जिसका टोकन नं0 – 9024, सिरियल नं0 – 8527 दस्तावेज सं0 – 8268 अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर वाके है। लेख्याकारीगण ने श्री दीपक प्रसाद, श्री राम जी प्रसाद एवं श्रीमती चंपा देवी से खरीदगी संपत्ति है। वर्णित सम्पति श्री दीपक प्रसाद, श्री राम जी प्रसाद एवं श्रीमती चंपा देवी का मोरूषी सम्पति है व सर्वे खतियान में चुनी गोप के नाम से दर्ज है वो कविज दाखिल मालिक मुस्तकिल है। कुछ अरसा बाद चुनी गोप अपने दो पुत्र गण 1. राम सेवक राय व 2. राम दास राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद दोनों भाई अपने पिता की सम्पति को बहिस्से बाट लिये जीसमे से

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

एक हिस्सा राम सेवक राय को मिला । कुछ अरस्सा बाद राम सेवक राय अपने दो पुत्रगण 1. भूलेटी राय व 2. रघुनन्दन राय को छोड़ कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद दोनों भाई अपने पिता की सम्पति को बहीस्से बाट लिये जिसमे से एक हिस्सा रघुनन्दन राय को मिला। कुछ अरस्सा बाद रघुनन्दन राय अपने दो पुत्र गण 1. मेही लाल राय व 2. चरित्र राय को छोड़ कर स्वर्गवास कर गये। स्वर्गवास कर जाने के बाद दोनों भाई अपने पिता की सम्पति को बहीस्से बाट लिये जिसमे से एक हिस्सा मेही लाल राय को मिला. कुछ अरस्सा बाद वो अपने दो पुत्री गण व पत्नी 1. श्रीमती चम्पा देवी व 2. आशा देवी व 3. श्रीमती पाना देवी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये । श्रीमती पाना देवी अपने हिस्से का सम्पति दो नाती 1. श्री दीपक प्रशाद व 2. रामजी प्रशाद को तौफे के रूप में दे दी। 1. श्री दीपक प्रशाद व 2. रामजी प्रशाद व 3. श्रीमती चम्पा देवी हासिल किया हैं |वो लेख्यकारी अपने संपत्ति पर आज तक अकेला काविज दाखिल चले आते है वो मालगुजारी का रसीद श्री दीपक प्रसाद, श्री राम जी प्रसाद एवं श्रीमती चंपा देवी के (नानी एवं माता) मोसमात पाना देवी के नाम से सालाना कटता चला आ रहा है जिसका **जमाबंदी सं० 279 सन 2010- 11 ई०** तक कट चुका है| वो जायदाद हर प्रकार के नुक्श हकियत दीगर इंतकाल वगैरह से पाक साफ़ है|यह की उक्त लेख्यकारीगण का आतंरिक इच्छा हुई की उक्त जमीन से यथेस्ट लाभ नहीं है तथा उपयुक्त जमीन पर इमारत बनवाये जिससे जीवन भरण पोषण में फायदा वो सुख से जीवन अच्छी तरह से बिताये लेकिन उनके पास अपना निजी रूपया एक मुस्त न होने के कारण बिल्डर्स की तलास करने लगे वो इष्टमित्रों ,सुभ चिंतकों से भी राय लिए | इस पर सभी लोगों ने राय मशवरा इमारत बनाने को दिया वो इसके लिए भू विकासक इसे डेवेलप करने के लिए एवं उक्त जमीन पर इमारत बनाने के लिए तैयार हुए जिसका पूर्ण विवरण इस वासिका में दी गई है ।

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

2. यह कि भूखंड स्वामी आतंरिक इच्छा से जमीमा नं -1 वर्णित भूखंड पर रचनात्मक विकास के वाद वाद बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण वर्णित भूखंड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकास-कर्ता के साथ वह भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हल में नफा नुकसान सोच समझकर एवं कानूनी सलाहकारों एवं शुभ चिंतकों का परामर्श लेकर बिना जोड़ दबाव के किया जाता है |
3. यह की प्रथम पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के पक्ष में कोई बय बयाना या बिकास एकरारनामा का निष्पादन नही किये है तथा यह भी विश्वास दिलाते है की अगर भविष्य में उक्त सम्पत्ति पर किसी तरह का अड़चन विवाद , दावा किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा किया जाता है तो प्रथम पक्ष उस विवाद का निपटारा स्वयं करेंगे तथा सारी जबाब देहि प्रथम पक्ष की होगी तथा द्वितीय पक्ष को उस वाद तथा दावा से पूर्ण रूपेण मुक्त रखा जायेगा |
4. यह की विकास करता / द्वितीय पक्ष जमीमा नं -1 में वर्णित भूखंड पर उपयुक्त लिए गए निर्णय के अनुसार फ़्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है | इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकास करता / द्वितीय पक्ष पूर्णतया वहन करेंगे |
5. यह की एकरारनामा के होते ही प्रथम पक्ष (भूखंड स्वामी) अपने स्वामित्व से सम्बंधित वर्णित भूखंड का दस्तावेज सुपुर्द कर देंगे तत्पश्चात विकासकर्ता जमीमा नं-1 में वर्णित भूखंड के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेंगे जिससे की दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके |
6. यह की उपयुक्त नक्शा को पी0आर0डी0 ए0 / पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी से अनुमति लेने के लिए जमा किया जाएगा

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

जिसमे किसी भी पक्ष को एतराज नहीं होगा परन्तु इसमें जो भी खर्च होगा यानी सभी खर्च विकासकर्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

7. यह की उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिली इमारत का नाम दोनों पक्षों के सहमति से H2O City रखा जाएगा।
8. यह की द्वितीय पक्ष, पी.आर.डी /पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक़्शे में किसी प्रकार का विचलन नहीं करेंगे।
9. यह की विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य अथवा अन्य-कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 40% (चालीस प्रतिशत) हिस्सा प्रत्येक ब्लोक में निर्मित क्षेत्र फ़्लैट एवं कार पार्किंग का क्षेत्र भू-स्वामी /प्रथम पक्ष के सदस्यों को पूर्ण रूप से विकसित कर सौंपेंगे तथा शेष हिस्सा 60%(साठ प्रतिशत) विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष का होगा।
10. यह की प्रथम पक्ष अपने हिस्से का 40% (चालीस प्रतिशत) एवं द्वितीय पक्ष अपने हिस्से 60% (साठ प्रतिशत) निर्मित फ़्लैट , पार्कंग एरिया का, बिक्री करने ,किराये लगाने , बंधक रखने ऋण लेने तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।
11. यह की विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष विकास हेतु दी गई भूमि पर पी.आर .डी.ए /पी.एम.सी. या अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा पारित या अनुमोदित नक्शा के अनुरूप ही नक़्शे के पारित या अनुमोदित होने की तिथि से 03 वर्ष के अवधी में ही उस पर निर्माण कार्य हेतु उपयोग में लेने के क्रम में पूरा कर देंगे और अगर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर सके तो भूस्वामीगण /प्रथम पक्ष-गण ग्रेस के रूप में छः माह की अवधी विस्तार कर देंगे, यदि 03 वर्ष06 माह में भी विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष बहुमंजिली इमारत में प्रथम पक्ष/ या भूखंड स्वामी का हिस्से फ्लैट जो पूर्ण नहीं होता है उसका किराया विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष एवं भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष आपसी

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

सहमति से तय करेंगे और तय किराये की अदायगी द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को प्रत्येक माह में अदा करेंगे |

12. यह कि पी.आर .डी.ए /पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी द्वारा बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतु नक्शा स्वीकृति उपरांत विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष स्वीकृत नक्शा के अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे और भूखंड स्वामीगण /प्रथम पक्षगण का हिस्सा इस एकरारनामा के पारा नं-10 (दस) में वर्णित हिस्सा से कदापि कम नहीं होगा |

13. यह की इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दुसरे को यह भी विश्वास दिलाएं है की प्रस्तावित योजना के तहत प्रारूप के अनुरूप कुल सुपर निर्मित क्षेत्रो के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बालकोनी, एमिनीटीज, फ्लेटों का उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उताराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे |

14. यह की निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के क़ानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके | निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेस द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे | पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण /प्रोजेक्ट लोन /फ्लैट लोन सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही लेंगे एवं ऋण लौटाने की जिम्मेदारी भी द्वितीय पक्ष की होगी| बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे | किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड या भूखंड स्वामी/ प्रथम पक्ष के हिस्से विकासकर्ता बंधक नहीं रखेंगे |

15. यह की सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत अथवा प्राकृतिक आपदा के तहत निर्माण कार्य रुक जाये तब वैसे हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा इस हालत में

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष द्वारा विकास करने की अवधी जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जाएगा |

16. यह की सभी सम्बंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार ,अभियंता ,सर्वेयर,ठेकेदार,अधिवक्ता आदि की नियुक्ति विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है| भवन निर्माण अवधी में किसी भी प्रकार का नुकसान के भरपाई के लिए सिर्फ विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष ही जिम्मेवार होंगे |

17. यह की बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सीमेंट, औजार ईट, विधुत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य सम्बंधित कार्यो हेतु सम्बंधित पदाधिकारियो के पास आवेदन विकासकर्ता कर सकते है |

18. यह की द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का एग्रीमेंट निर्विवाद विक्रय पत्र आवंटन, किरायेनामा, मार्गेज आदि अभिलेख हेतु वांक्षित राशी लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करने हेतु पूर्ण रूप से स्वतंत्र है|

19. यह की भू-स्वामीगण (प्रथम पक्ष) सभी मूल कागज़ जरुरत पड़ने पर विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) को दिखायेंगे जिससे की विकासकर्ता को वित्तीय संस्थान को ऋण आवेदन की संपुष्टि में उन सभी भूमि सम्बंधित कागजातों को प्रस्तुत करने की सुविधा हो सके |

20 नक्शा स्वीकृति के पश्चात 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 मालिकगण भी बराबर हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जाएगा।

21 यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 40 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे 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 जाएगा। जबकि इसमे होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

22 यह की विकास एकरारनामा के अनुसार द्वितीय पक्ष किसी अन्य पक्ष के साथ एकरार नहीं करेंगे |

23 यह की प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप के स्वीकृति पी.आर.डी.ए /पी.एम.सी के द्वारा मिलने के बाद पी.आर.डी.ए के नियम से निर्माण किया जायेगा |

24 यह की द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता जमीमा नं -1 की वर्णित भूखंड पर ही बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगे |

25 यह की इस विकास एकरारनामा के साथ अपार्टमेंट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनों पक्ष अपने अपने हिस्से के अनुपात की सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूपेण मालिक मुस्तकिल हो जाएंगे |

26 यह की सभी अन्य भूखंडो को एक साथ मिलाकर निर्माण किया जायेगा।

27 यह की जमीन मालिकगण और विकासक का 40%-60% हिस्सा, अपार्टमेंट में जमीन के एराजी के हिसाब से बराबर-बराबर होगा।

28 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पुर्ण शिखर पर terrace का व्येवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाए गए सदस्य ही करेंगे।

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

29 यह कि जमीन मालिकगण को प्राप्त 40% हिस्से में अपार्टमेंट बन जाने पर जमीन मालिक गण का हिस्सेदारी बराबर-बराबर होगी।

जमीमा नं-1

यह आवासीय परती जमीन जो मवाजी **14.0625** डिसमिल) जो मौजा– नेउरा, सर्वे थाना–बिहटा सब रजिस्ट्री–दानापुर वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0– 104, तौजी न0–**3102**, खाता नं0–**157** (एक सौ संतावन) प्लाट नं0–**721** (सात सौ इक्कीस) आवासीय सरकारी मूल्य मोवलिग– 24,62,000/– (चौबीस लाख बासठ हजार) होता है जिसका मालगुजारी रसीद सालाना कटता है जिसका चौहद्दी निम्वत है:–

चौहद्दी

उत्तर–	अंशुल होम्स प्राइवेट लिमिटेड
दक्षिण–	अंशुल होम्स प्राइवेट लिमिटेड
पूरब–	अंशुल होम्स प्राइवेट लिमिटेड
पश्चिम–	पार्ट प्लौट 715(देव कुमार)

नोट– उपयुक्त सम्पति वर्ष 2017-18 के न्यूनतम दर पंजी के कोड संख्या–..................पर अंकित है जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0 24,62,000/– (चौबीस लाख बासठ हजार) रूपया है।

Standard specification

1.फाउन्डेशन -आर सी .सी .पाईलिंग ,स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार

2.स्ट्रक्चर - आर.सी.सी फ्रेम स्ट्रक्चर ,सीमेंट

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

3.**सिविल वर्क** -प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सीमेंट मोर्टार के साथ

4.**छत** - आर.सी.सी. सीमेंट

5.**फर्श** - मार्वल /वैट्री फाईड टाईल्स

6.**प्लास्टर** - सीमेंट मोर्टार (1:6)सीलिंग (1:4),

7.**दरवाजा** -अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट एवं दरवाजा(सखुआ) वाटर प्रुफ फ्लस डोर (फ्लस प्राइमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ

8.**खिड़की** -अच्छे क्वालिटी का लकड़ी (स्टील अल्युमुनियम विंडो) चौखट पल्ला (गम्हार),खिड़की शीशा लगाकर ग्रिल के साथ |

9. **रसोई घर** -ग्रेनाइड का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2 फिट टाइल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग

10. **बाथरूम** - दीवाल में सात फिट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स ,फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग ,ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग , चीनी मिटटी का पैन फिटिंग एवं वेसिन (जैकुआर /पैरीवेयर)

11. **विधुत वाररिंग**- कैनिसल्ड पी.वि.सी. कौनिड्युट वायरिंग सहित स्टैंड (आई.एस.आई)क्वालिटी का फिटिंग स्वीच (हेवेल्स/एंकर)

12.**दीवाल फिनिसिंग**-अन्दर के वाल पुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेंट

13.**टी.भी. प्वाइंट** - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

14.**टैलीफोन प्वाइंट** - सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

15.**सीवरेज**-सीवरेज डिज़ाइन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

16.**जेनेरेटर** - जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पुरे फ़्लैट केलिए 300 वाट ऑटो जेनेरेटर क्रिलोस्कर/महेन्द्रा

17.**समर सेवुल पम्प**-बहुमंजिली ईमारत निर्माण के अनुपात होगा ।

18. **आउटर वाल** - स्टैण्डर्ड एज पर डिजाईन

19. **लिफ्ट** - ओटिस कोने अथवा ब्रांडेड कंपनी का

20.**छड/सरिया** - आई.एस.आई मार्का .

21.**सीमेंट /ईट** - उच्च कोटि का एवं ईट प्रथम श्रेणी

22.**ए0सी0 प्वाइंट**- सभी रूम एवं ड्राइंग रूम में एक एक प्वाइंट

23. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पि०आर०डी ०ए० पटना नगर निगम /द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली ईमारत (अपार्टमेंट)का निर्माण करना होगा ।

24 **फायर सिस्टम**- नवीनतम फायर सिस्टम का उपयोग संपूर्ण बिल्डिंग में किया जायेगा .

25. **इण्टरकॉम**- CCTV 24 घंटा उपलब्ध रहेगा एवं इन्टरकौम की व्यवस्था भी होगी.

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिंतकों एवं क़ानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

Anshul Homes Pvt. Ltd.

Director

गवाह का हस्ताक्षर

Danjoo
S/o - Md. Nasim
Add - vidyut board colony, Qtr. no - F/125
Shastri nagar, Patna
800023
24/6/19

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

Rajesh
24/6/19

मीना कुमारी
24/6/19

गवाह का हस्ताक्षर

Kunal Gautam
S/o - Harinandan singh.
Add. - 496 Nehru nagar
Palliputra Patna.
800013
Date - 24.06.19.

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

24/06/19

Check list verified

Rajesh
24/6/19

Anshul Homes Pvt. Ltd.

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. 49240/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 69740/-

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: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 24/06/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 24th June 2019 by Rajesh Kumar Mishra S/O- Chandrakant Mishra by profession Others. Status - Executant

Rajesh 24/6/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/06/2019**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arzoo' age '22' Sex 'M', 'S/O- Md. Nazim', resident of 'Bidhut Bord Colony, L.B.S. Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 24/06/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 168 on pages on 360 -374, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-26 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Date : 24/06/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 9035 Year : 2019 S.No. : 8541 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. : 8282

6/24/2019

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.	49240/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	69740/-

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: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 24/06/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 24th June 2019 by Rajesh Kumar Mishra S/O- Chandrakant Mishra by profession Others. Status - Executant

Rajesh 24/6/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/06/2019**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arzoo' age '22' Sex 'M', 'S/O- Md. Nazim', resident of 'Bidhut Bord Colony, L.B.S. Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 24/06/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 168 on pages on 360 -374, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-26 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

Date : 24/06/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 9035 Year : 2019 S.No. : 8541 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8282

6/24/2019