

के बीच सम्पादित किया जाता है।²

1. श्री वजीर यादव (उम्र 55 वर्ष) सुपुत्र स्व० जगमोहन यादव वो नं० 2 श्री प्रेम कुमार (उम्र 30 वर्ष) वो नं० 3 श्री संगम कुमार (उम्र 28 वर्ष) वो नं० 4 श्री मनीष कुमार (उम्र 25 वर्ष) सुपुत्रगण श्री वजीर यादव, निवासी ग्राम-हरिओ, पोस्ट-सिविल एरोड्राम, थाना-मगध मेडिकल कॉलेज, जिला-गया, पिन-823004, लेख्यकारी को इसके पश्चात् भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों से है जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ-साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितवद्ध उत्तराधिकारी से है) जो ग.बो.नं० 1.प.-HC 211/09-21 नं० 2. ग.बो.नं० 1.प.-TJ 6056/573. -प.3. ग.बो.नं० 1.प.-TJ 6056/381, नं० 4.प.-BR-622013/03/270. एवम्

"रॉयल बुद्धा रियलिटी प्राईवेट लिमिटेड" प्रशासनिक कार्यालय छबिराज हाउस, पोस्टल पार्क, थाना-कंकड़बाग, जिला-पटना जो भारतीय कम्पनी ऐक्ट 1956 के अन्तर्गत निर्बंधित है जिसका निर्बंधन सं० U45200BR2013PTC020590. प्रबंध निदेशक श्री राज छविराज (उम्र 28 वर्ष) सुपुत्र श्री सुनील कुमार सिंह, निवासी महल्ला-छबिराज हाउस, पोस्टल पार्क, थाना-कंकड़बाग, जिला-पटना एवं श्रीमती प्रेम मंजरी (उम्र 49 वर्ष) पुत्री श्री प्रफुल नाथशाहदेव, निवासी-ठाकुर गॉव रांची, थाना-बुरहमु, जिला-रांची (झारखण्ड) द्वितीय पक्ष जिन्हे इसके आगे डेवलपर (भवन निर्माता) उन्नयकर्ता, विकासकर्ता इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधीन नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड की स्वामी है जो कि नीचे वर्णित सर्वे खेसरा सं०-पु० 120 (एक सौ बीस) नया 257 (दो सौ संतावन) खाता सं०-पु० 188 (एक सौ अठासी) नया 121 (एक सौ एकीस), थाना सं०-328, मौजा-दुबहल टोला बेलाही, थाना-मगध मेडिकल कॉलेज, जिला-गया में स्थित है जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची-1 में दर्ज है, के जमीन मालिक है। जिसका विस्तृत विवरण निम्न रूप में वर्णित है।

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति पुराना प्लॉट नं० 120 की रकवा 50 डीसमिल को जमीन मालिक नं० 1 ने निर्बंधित निर्बंधित बिक्रय पत्र दस्तावेज द्वारा श्री कृष्णा प्रसाद वल्द मुंशी अयोध्या लाल, निवासी

यही प्रेम कुमार विहार पूर्व रकवा नं० 120
रकवा 6 कवा-का मिलकर सिखा मजमून
पट्टा पर सम्पत्ति-सिखा नं० 1-2-3/13

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.

11/7/13 M.G. Director

RAJCHHAPURAJ

वजीर यादव
11/7/13



3
महल्ला-टिल्हा धर्मशाला, थाना-सिविल लाईन्स, जिला-गया से दिनांक 22.09.1970 ई० को खरीद किया है जिसका बिक्रय पत्र दस्तावेज सं० 19785 पुस्तक सं० 1 सन् 1970 ई० है जो गया निबंधन कार्यालय मे निबंधित है जिसपर लेख्यकारी नं० 1 खरीदारी पश्चात् अपने पुत्रों प्रेम कुमार वो संगम कुमार वो मनीष कुमार के सामिल साथ उपरोक्त वर्णित सम्पति पर पूर्ण स्वामित्व एवं आधिपत्य के साथ निर्विवाद काबिज दाखिल चले आ रहे हैं वो आज तक है वो अंचल कार्यालय के डिमांड पुस्तिका मे वजीर यादव का नाम अंकित है जिसका डिमांड सं० 121/1 है।

यह कि प्रथम पक्ष का उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर पूर्ण हकियत प्राप्त है तथा उक्त भूखण्ड पूर्ण रूप से अधिकार संबंधित दोष एवं ऋण भार से पूर्णतः मुक्त है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्वक ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके वो तकनीक से निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता डेबलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन करने का इच्छुक है।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डो को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं एवं उस स्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भूखण्ड के रकवा के अनुसार निर्धारित होगा।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित सुत्रों पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की जमीन है वो जमीन सभी तरह से ऋण भारो जैसे बैंक ऋण, बिजली बिल, व्यक्तिगत ऋणभारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी नगर अंचल गया से भू-स्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के बार दैन से पाक वो साफ है।

वजीर यादव
11/7/13

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.

M.G. Director

सही संगम कुमार विकुल कुमार
'एकरारनामा' रकवा 6 रुद्धा का मित्र
स्वामी संगम कुमार पट्टाचरण मल्लिक
सही है। 01.07.13.



4
यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भू-खण्ड स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भू-खण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को उनके भू-खण्ड पर निर्मित संरचना में 40 (चालीस) प्रतिशत और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भू-स्वामी को प्रदान की जायेगी दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेबलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 60 (साठ) प्रतिशत एवं उसी अनुपात में पार्किंगगत क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायगा जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भू-खण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी प्रतिनिधि उतराधिकारी भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दुसरे को कोई आपति नहीं होगी साथ ही अगर स्टाप क्वार्टर निर्माण किया जाये तो उसमें प्रथम पक्ष को कोई भी आपति नहीं है वो न होगी जिसमें स्टाप क्वार्टर में प्रथम पक्ष हिस्सा नहीं मांगेंगे जो कि द्वितीय पक्ष बहुमंजली इमारत का देखभाल के लिए नवनिर्मित जगहों पर अपने लोग रख सकते हैं।

यह कि निर्माण कार्य के क्रम में निर्माणकर्ता/विकासकर्ता अपने इंजीनियर या ठिकेदार या मुंशी, मैनेजर, लेबर बगैरह उक्त क्षेत्र में रख सकते हैं इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपति नहीं होगी वो न करेंगे।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतु द्वितीय पक्ष डेबलपर के साथ उभय पक्षों के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तों का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी-अपनी सहमति देते हैं। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

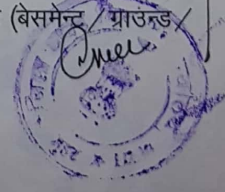
यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (सरकार द्वारा पंजीकृत वास्तुविद के नियमानुकुल अधिकतम उँचाई तक) के तहत पूरे भू-खण्ड पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/ बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (सरकार द्वारा पंजीकृत वास्तुविद के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू-खण्ड पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/

राजी 24/29
1/7/13

Royal Buddha Realty Pvt. Ltd.
M.G. Director
11/7/13

सही मनीष कुमार विकास कार्य
बहुमंजिला भवन का निर्माण
प्लान पर आधारित
सही है। 01.07.13



बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना सरकारी क्षेत्र के वास्तुविद् से नक्सा पास होने के तिथि से तीन साल में पूर्ण कर लेना निश्चित किया है जिसका समय सीमा आपसी सहमति से छः माह तक विस्तारित किया जा सकता है किन्तु लेख्य सम्पत्ति पर यदि किसी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो उसकी जिम्मेवारी प्रथम पक्ष जमीन मालिकों की होगी एवं उस वजह से कार्य रुकने की तिथि से विवाद निपटारा होने की अवधि तक निर्माण का तय समय अवधि विस्तारित समझा जायेगा।

यह कि प्रथम पक्ष भुस्वामी के किसी भी हिस्से पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता किसी तरह का ऋण नहीं ले सकते हैं और न ही इसे बेच सकते हैं।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र को बेच सकते हैं तथा उसपर सरकारी, गैर सरकारी, या अर्द्धसरकारी या वित्तीय संस्थानों से ऋण प्राप्त कर सकते हैं इसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगा।

यह कि तय समय सीमा के अधिन द्वितीय पक्ष विकासकर्ता निर्माण कार्य नहीं कर पाते हैं तो इस स्थिति में द्वितीय पक्ष विकासकर्ता प्रथम पक्ष जमीन मालिकों को दण्ड स्वरूप प्रति चार माह रुपये 21,000/- (एकीस हजार) मात्र अदा करते रहेंगे।

यह कि निर्माण का नक्सा संबंधित क्षेत्र से पास करवाने की पुरी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष विकासकर्ता की होगी इसका कोई भी दायित्व प्रथम पक्ष जमीन मालिकों के कंधे पर नहीं होगा तथा इसका खर्च द्वितीय पक्ष विकासकर्ता स्वयं करेंगे।

यह कि नक्सा पास होने के पश्चात् अपनी सुविधा के अनुसार दोनों पक्ष आपसी सहमति से हिस्सा का निर्धारण कर हों भुखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता द्वारा निर्माण कार्य शुरू किया जायेगा।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता पूर्ण रूपेण प्रथम पक्ष के हिस्सेदारी 40 प्रतिशत निर्माण करने के पश्चात् ही अपने हिस्से की रजिस्ट्री किसी भी व्यक्ति को कर सकते हैं लेकिन निर्माण के क्रम मे रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट द्वितीय पक्ष द्वारा किया जा सकता है।

यह कि इस विकास एकरारनामा पर अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागू रहेगा तथा दोनों पक्ष उक्त नियम एवं कानून के अन्तर्गत कार्य करेंगे।

Royal Buddha Realty Pvt. Ltd.

M.G. Director

21/49
11/7/13



यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शों की स्वीकृति के उपरांत स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सूचारु से की जायेगी। जमीन मालिक के क्षेत्र में निर्मित होने वाले संरचना का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण निम्न है इसके अनुसार ही सारा कार्य दोनों पक्षों के बीच द्वितीय पक्ष द्वारा करना सुनिश्चित किया गया :-

1. फाउन्डेशन — आर0 सी0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चरल — आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क — प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।
4. छत — आर0 सी0 सी0
5. फर्श — मार्बल एवं टाइल्स
6. प्लास्टर — सीमेन्ट मोर्टर दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
7. दरवाजा — मलेसिया सखुआ के न होने पर अत्याधुनिक तकनीकों/दरवाजे का निर्माण किया जाना चाहिए।
8. खिड़की — स्टील बिन्डो
9. रसोईघर — ग्रेनाईट का वर्किंग प्लैटफार्म, स्टीक सिंक तथा दिवाल में 3 फीट कलर ग्जेज्ड टाइल्स (टाइनिंग रूम में वाश बेसिन)
10. बाथरूम — दिवाल में 7 फीट ग्जेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल फिटिंग्स चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11. विद्युत वायरिंग — कॉन्सील्ड पी. वी. सी. कॉन्ड्यूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ डिजाईन के अनुसार ट्रांसफार्मर एवं जनरेटर सहित।
12. दिवाल — अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग वॉल पुटि तथा बाहर के दिवाल पर वेदर कोट।
13. टी.वी. प्वाइन्ट — ड्राइंग, डाइनिंग, तथा मास्टर बेडरूम।

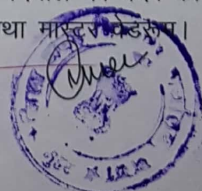
Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.

M.G. Director

11/7/13

11/7/13

24/12/13



14. टेलीफोन प्वाइन्ट- सी. पलैटों में एक प्वाइन्ट
15. सीवरेज - सीवरेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. सीमेन्ट - विरला, जे. पी., लफार्ज 53 ग्रेड, कोणार्क
17. सरिया - टाटा टिस्कॉन या बालमुकुन्द टी. एम. टी. मगध उत्तम क्वालिटी का सरिया होना चाहिए उपलब्ध नहीं होने पर आई. एस. आई. मार्का उच्चतम क्वालिटी का सरिया इस्तेमाल करना होगा जो कि इंजीनियर द्वारा चुना जायेगा।
18. - इन शर्तों के अलावा द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के बहुमंजली इमारत में अपने मन अनुसार कार्य करवा सकते हैं इस पर प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति न है वो न होगी।
19. - किसी भी सामान की क्वालिटी जांच करने की जिम्मेवारी बहुमंजली इमारत के इंजीनियर का होगा न कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष का होगा।

नोट:-

1. प्लम्बिंग कार्य में पाईप एवं फिटिंग्स में सन या 555 या आर्शीवाद का पी. वी. सी. फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्य में हेवेल्स या उच्च क्वालिटी का तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कंपनी का लगेगा।
3. सभी पलैटों में इन्टरकॉम कनेक्शन की व्यवस्था।
4. लिफ्ट OTIS कम्पनी का (नहीं उपलब्ध होने पर विकासकर्ता अपनी इच्छा से कर सकते हैं)।
5. उपरोक्त Fiting केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची '1'

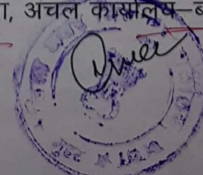
क्षेत्रफल 6 कट्टा (छ: कट्टा) अर्थात् 22.31 (बाईस दशमलव तीन एक) डीसमिल आवासीय भुखण्ड, स्थित मौजा-दुबहल टोला बेलाही, थाना-मगध मेडिकल कॉलेज, जिला-गया, थाना नं०-328 सबडिविज वो सब एवं सदर रजिस्ट्री, कलकट्टी, मुंसफी मोकाम गया, अंचल कासमेल-बोधगया

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.

M.G. Director

11/7/13

11/7/13



जिसका मार्गदर्शक पंजी के अनुसार निर्धारित मूल्य रुपये 37,79,000/-
(सैंतीस लाख उनासी हजार) मात्र।

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा
पु० 188 (एक सौ अठासी)	पु० 120 (एक सौ बीस) का अंश	6 कट्टा (छः कट्टा)
नया 121 (एक सौ एकीस)	नया 257 (दो सौ सतावन) का अंश	

चौहद्दी

उत्तर - बलकेश्वर यादव
दक्षिण - आहर
पुरब - वीरू यादव
पश्चिम - सड़क।

यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहें।

ह० साक्षीगण

1. Hari Shankar Singh

1/0 Late Daroga Singh
South Chandman road
Budh nagar road no-3
P-8- Kankar Bagh Patna - 20

2. ELE Comd. A No-
JDCB 3278 Issue dt-10/9/04

रामाय कुमार

पिता - राम जतन सिंह
ग्राम - विशुन विगहा, पो - पकरी (गुरिया)
थाना - डमोमगंज, जिला - गया
11/7/2013

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

वज्जीर 21/29 11/7/13

प्रेम कुमार 1-7-13

संगम कुमार 1-7-13

सनीष कुमार 04.07.13

डेवलपर का हस्ताक्षर

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.

Raj Chandra
RAJCHANDRA M.G. Director

11/7/13

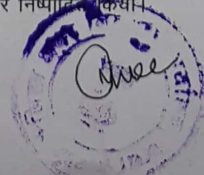
from madhvi

11/7/13

यह दस्तावेज उभय पक्षों के कथनानुसार दोनों पक्षों एवं गवाहों की उपस्थिति में आज दिनांक 01-07-2013 ई० को मेरे द्वारा तैयार किया गया जिसे दोनों पक्ष पढ़/पढ़ाकर एवं अच्छी तरह समझकर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाकर निष्पादित किया।

Drafted by
MR. Zamir Khan

Adh 1-7-13
L.N 1070/90



Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
M.G. Director

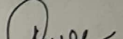
11/7/13

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 76580/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 5000/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 72095/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge		
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	220	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0		
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45				
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0						
	TOTAL-									295				
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -												515		

Date: 02/07/2013

Registering Officer
Gaya

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Gaya Sadar on Tuesday, 02nd July 2013 by Wazir Yadav Late Jagmohan Yadav by profession Agriculture. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 02/07/2013

Registering Officer
Gaya Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and identified by the person (Identified by 'Hari Shankar Singh' age '32' Sex 'M', 'Late Daroga Singh', resident of 'South Changanari Road Bodhnagar Road No-3, Ps-Kankarbagh, Patna'), whose Names, Photographs, Finger Prints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/07/2013

Registering Officer
Gaya

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Gaya Sadar in Book 1 Volume No. 198 on pages on 93 -103 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-31 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/07/2013

Token No. : 14726

Year : 2013 S.No. : 14199

SCORE Ver.3.0

Registering Officer
Gaya
Deed No. : 13895