भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

K 163606

Udan Pd. Sinha
Stamp Vendor
L. N. 4/86, Begusarai

NOTARY PUBLIC
R. S. P. Singh
Begusarai (Bihar)
Reg. No-134/1982

सहमति पत्र सह शेयर विभाजन विवरणी

यह सहमति पत्र सह शेयर विवरण २६ दिसम्बर 2012 को बेगूसराय में सम्पादित किया गया।

यह कि एक निबंधित मनोबंध जिसका डीड नं० 8699 दिनांक 05.09.2012 है और जो कि जिला निबंधन पदाधिकारी बेगूसराय के यहाँ निबंधित हुआ है और जिसका बुक सं० 1, जिल्द सं० [illegible] सीडी सं० [illegible] पेज सं० 488 से 502 है जो कि जमीन मालिक

1. हीरा प्रसाद सिंह उर्फ हीराजी पिता स्व० कन्हैया प्रसाद सिंह 2. श्रीमती आनंदी देवी पति स्व० [illegible] प्रसाद सिंह [illegible] हीरा प्रसाद सिंह [illegible] देवी पति स्व० [illegible] सभी निवासी ग्राम-बदलपुरा [illegible] बदलपुरा [illegible]

NOTARY PUBLIC
BEGUSARAI

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

जिला—बेगूसराय है और जिसे जमीन मालिक / प्रथम पक्ष के रूप में संबोधित किया गया है।

एवं

M/s SKYLINE VILLA LIMITED. a company incorporated under the Companies Act, 1956, having its Registered Office at Rajendra Ram Plaza, 2nd Floor, Exhibition Road, Patna-800001, through its Direcrtor, Sri Rakesh Mishra, S/o- Dr.R.P.Mishra, R/o -Flat No.-403-404, Ranjan Plaza, Kankarbagh, Patna-800020, जिसे दूसरे पक्ष / बिल्डर के रूप में संबोधित किया गया है के बीच निष्पादित हुआ है।

यह कि कोठी / बहुमंजिली ईमारत जिसका नामकरण "कन्हैया पिंक सिटी" है और जिसका निर्माण स्काइलाइन विल्ला लिमिटेड कर रहा है।

यह कि "कन्हैया पिंक सिटी" में बनने वाली कोठियों तथा बहुमंजिली इमारतों (अपार्टमेंट) के तलो एवं फ्लैटस का आवंटन भूमि मालिक तथा "स्काइलाइन विल्ला लिमिटेड" के बीच किया गया है जो निम्न प्रकार है।

स्काइलान विल्ला लिमिटेड के हिस्से का विवरण ::—

ब्लॉक यमुना चार मंजिला एपार्टमेन्ट में कुल फ्लैट की सं0 32 है जिसमें से :—

प्रथम तल पर

फ्लैट नं0—101, 102, 103, कुल सं0—3 फ्लैट

दुसरे तल पर

201, ~~2012~~ 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 कुल सं0— 8 फ्लैट

त्रितीय तल पर

301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 कुल सं0 8 फ्लैट

चतुर्थ तल पर

406, 407, 408 कुल सं0 3 फ्लैट

इस प्रकार बिल्डर के हिस्से में ब्लॉक यमुना में कुल फ्लैटो की सं0—22 होगी

NOTARY, S.N. Singh, Begusarai (Bihar), Reg.No-134/19.., GT. OF BIHAR

NOTARY PUBLIC BEGUSARAI

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

सुपर डीलक्स कोठी में कुल कोठियों की सं0–52 है जिसमें से
B-1,B-2,B-3,B-4,B-5,B-6,B-7,B-8,B-9,B-10,B-11,B-12 कुल–12
C-1,C-2,C-3,C-4,C-5,C-6,C-7,C-8,C-9,C-10,C-11,C-12,C-13,C-14,C-15,C-16,C-17,C-18,C-19 कुल–19

इस प्रकार बिल्डर के हिस्से में कुल सुपर डीलक्स कोठियों की संख्या–31 होगी।

कावेरी + गंगा (डीलक्स कोठी) की कुल सं0–33 है जिसमें से :–
कावेरी–101,102,103,104,105,106,107,108,109,110 कुल – 10
201,202,203,204,205,206, कुल–6

गंगा – 201,202,203,204 कुल–4

इस प्रकार बिल्डर के हिंस्से में कुल कावेरी + गंगा (डीलक्स कोठी) की संख्या–20 होगी।

जमीन मालिक के हिस्से का विवंरण :–

यमुना

प्रथम तल पर

फ्लैट नं0–104,105,106,107,108 कुल सं0–5 फ्लैट

चतुर्थ तल पर

401,402,403,404,405 कुल सं0–5

इस प्रकार जमीन मालिक के हिस्से में ब्लाक यमुना में कुल फ्लैट्स की संख्या–10 होगी।

सुपर डीलक्स कोठी
A-1,A-2,A-3,A-4,A-5,A-6,A-7,A-8,A-9,A-10,A-11,A-12,A-13,A-14,A-15,A-16,A-17, कुल–17
B-13,B-14,B-15,B-16, कुल–4

इस प्रकार जमीन मालिक के हिस्से में कुल सुपर डीलक्स कोठियों की संख्या 21 होगी।

कावेरी + गंगा (डीलक्स कोठी)
कावेरी – 207,208,209,210 कुल–4

NOTARY PUBLIC
BEGUSARAI

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

गंगा – 101,102,103,104,105, कुल–5

301,302,303,304, कुल–4

इस प्रकार जमीन मालिक के हिस्से में गंगा तथा कावेरी में कुल डीलक्स कोठियों की संख्या–13 होगी।

यह कि सुपर डीलक्स कोठी में चुकि 40% कोठी जमीन मालिक के हिस्से में से 3 कोठी A-13,A-14, B-13 का हस्तांतरण या बिक्री जमीन, मालिक बिल्डर को रू0 27,50,000 प्रति कोठी के हिसाब से 3 कोठी का कुल मूल्य 82,50,000/– पाने के उपरांत कर रहे हैं। अतः इसके उपरांत मात्र 17.8 सुपर डीलक्स कोठी ही भूमि मालिक के पास शेष रह गयी एवं 31.2 + 3 = कुल 34.2 कोठी बिल्डर के हिस्से में आ गयी। जिस पर बिल्डर का पूरा अधिकार होगी, जिस पर भूमि मालक को कोई आपत्ति नहीं होगी। यहाँ पर यह भी लिखना आवश्यक है कि 17.8 सुपर डीलक्स कोठी के बदले 18 कोठी जमीन मालिक के हिस्से मे जाती है तथा 0.2 कोठी का मूल्य अंतिम कोठी की बिक्री जो कि उस समय के बाजार मूल्य से निर्धारित की जायेगी, के आधार पर भूमि मालिक के द्वारा बिल्डर को दिया जायेगा।

यह कि 33 डीलक्स कोठी का निर्माण "कन्हैया पिंक सिटी" में होन वाला है जिसमें से 40% जमीन मालिक तथा 60% बिल्डर का हिस्सा है, इसके आधर पर 13.2 डीलक्स कोठी जमीन मालिक के हिस्से में जाती है तथा 19.8 डीलक्स कोठी बिल्डर के हिस्से म जाती है। बिल्डर तथा जमीन मालिक की सुविधा के लिहाज से कुल 20 डीलक्स कोठी बिल्डर को तथा 13 डीलक्स कोठी जमीन मालिक को दिया जाता है, तथा उपर्युक्त इन दोनों के बीच के अतर या सीमांत राशि का भुगतान उस समय के बाजार मूल्य से निर्धारित कर आपस मे समायोजित कर लिया जायेगा।

यह कि 32 फ्लैट्स का निर्माण "कन्हैया पिंक सिटी" में होन वाला है जिसमें से 30% जमीन मालिक तथा 70% बिल्डर का हिस्सा है इसके आधार पर 9.6 फ्लैट्स जमीन मालिक के हिस्से मे जाता है तथा 22.4 फ्लैट्स बिल्डर के हिस्से म जाता है। बिल्डर तथा

NOTARY PUBLIC
BEGUSARAI

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

जमीन मालिक के सुविधा के लिहाज से कुल 32 फ्लैट में से 10 फ्लैट जमीन मालिक को तथा 22 फ्लैट बिल्डर को दिया जाता है। और इन दोनों के बीच के अंतर या उसके सीमांत राशि का भुगतान उस समय के बाजार मूल्य के आधार पर आपस में समायोजित कर लिया जायेगा।

यह कि उपर्युक्त आवासीय इकाईओं के किस्मों को चिन्हित कर लिया गया है, और इस के अलावे बिक्री हेतु निर्मित भू-तल पर चार (4) स्वतंत्र गेराज एवं उसके ऊपर प्रथम तल पर चार (4) कर्मचारी आवासी गृह बनाने की योजना है जिसे बिल्डर एवं भूमि मालिक के मध्य 70:30 के हिसाब से विभाजित किया जाना तय हुआ है। जिसमें से 2.8 बिल्डर के हिस्से में एवं 1.2 भूमि मालिक के हिस्से में जाना निर्धारित हुआ है। यहाँ यह भी लिखना आवश्यक है कि भू-तल के स्वतंत्र गेराज में से 1 भूमि मालिक के हिस्से में रहेगा एवं 3 गेराज बिल्डर के हिस्से में जायेगा तथा प्रथम तल पर बनने वाले निर्माण से 2 रूम भूमि मालिक को तथा 2 रूम बिल्डर के हिस्से में जायेगा। उपर्युक्त इन दोनों के बीच के अंतर या उसके सीमांत राशि का भुगतान उस समय के बाजार मूल्य के आधार पर आपस में समायोजित कर लिया जायेगा।

और यहाँ स्पष्ट होना चाहिए कि उपर्युक्त विभाजन अपने आप में अंतिम है परन्तु किसी कारण वश अगर जमीन मालिक और बिल्डर के मध्य संपत्ति की राशि को ले कर मतान्तर होता है तो इसका निर्धारण दोनों की सहमति से उस समय के बाजार मूल्य के आधार पर कर लिया जायेगा।

यह कि [illegible]

यह कि जमीन मालिक भी खाली रिक्त स्थान जिसे सार्वजनिक [illegible] सिटी [illegible]

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

यह कि इस सहमति पत्र सह शेयर विवरण को ऊपर लिखे दिन महीने एवं वर्ष को निष्पादित किया गया और जिसे दोनों पक्षों ने पढ़ा और समझ बुझ कर स्वस्थ मानसिक स्थिति में गवाहों के समक्ष हस्ताक्षरित किया।

NOTARY R. S. Singh Begusarai (Bihar) Reg.No-134/1982 STATE OF BIHAR (INDIA)

गवाहों के हस्ताक्षर

1 Chandra Kishore Singh

2 Ashwani kumar Singh

1 ज्ञानन्दो देवी

2 उषा देवी

3 Madhav Jee

4 Jaghar Jee

5 हीरा जी

प्रथम पक्ष / भूमि मालिकों के हस्ताक्षर

दूसरा पक्ष / बिल्डर के हस्ताक्षर

Rakesh Mishra

26/12/12

NOTARY PUBLIC

BEGUSARAI

Authorised u/s 8(1) (a) of The Notaries Act (Act LIII of) 1952

No. 35243 Date 26 DEC 2012

I identyby the First party landlord and IInd party builder along with witness who have sign in my presence.

C. M. Mishra

Adv.

26/12/12

SKYLine Vill Limited

Director

SKYLine Vill Limited

Director

Agreement - 1056000

Book No. :- 1 Deed No. 8699

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500

FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये

सत्यमेव जयते

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

2832 दि० 5 SEP 2012

Deed No. 805443

3 JUL 2012

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, बेगूसराय

पृष्ठांकन का सारांश

दिनाक **05/09/2012** को **Hira Prasad Singh** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 **211920** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **915** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **8699** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **73** के पृष्ठ सं0 **488** से **502** तक **CD 19** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक- **05/09/2012**

टोकन न. **9064 / 20**

सुशील कुमार सुमन
निबंधन पदाधिकारी

जिला निबंधन कार्यालय बेगूसराय

SKYLine Vill Limited

Director

SKYLine Vill Limited

Director

5.9.12

30
519

DEVELOPMENT AGREEMENT

विकाश कार्य एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 05 माह सेप्टेम्बर 2012 को -

१. हीरा प्रसाद सिंह उर्फ हीरा जी पे० स्व० कन्हैया प्रसाद सिंह

२. आनंदी देवी पति स्व० कन्हैया प्रसाद सिंह

३. गघव जी

४. माधव जी पेसरान हीरा प्र० सिंह उर्फ हीरा जी

५. श्री मति उषा देवी पति स्व० लाल जी खुद वो ओली अपने 5 नाबालिग बच्चे नेहा,मेधा, निधि, गोविन्द, विशाल के स्वाभाविक अभिभावक के रूप में, जो सभी

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

निवासी ग्राम बदलपुरा पो० बदलपुरा थाना वो अंचल मटिहानीपरगना बलिया , सबरजिस्ट्री, सबडिविजनव जिला बेगुसराय जिन्हे इसके आगे जमीन मालिक ,के नाम से संबोधित किया गया है जो शब्दावली प |्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे जिन्हें , | इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है

एवं

M/s Skyline Villa Limited, a Company incorporated under the Companies Act 1956, having its registered office at Rajendra Ram Plaza, 2nd Floor, Exhibition Road, Patna 800 001 , through its Director Sri Rakesh Mishra, S/o- Dr R. P. Mishra, R/o- Flat No. 403, 404 Ranjan Plaza, Kankarbagh, Patna 800 020.

के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें इसके आगे डेभलपर / भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता / विकाशक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उतराधिकारी इत्यादि सम्मिलित होंगे जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ |

लेख्य सन्दर्भ

यह की उक्त जमीन का विवरण इस प्रकार है:-

यह की अनुसूची सं० 1 में वर्णित संपत्ति जमीन मालिक की खास हिस्से की संपत्ति है जो मूलत: अन्य जमीनों के साथ संयुक्त हिंदू परिवार की जायदाद थी , जो संयुक्त परिवार के मोरिसआला स्व० चंद्रदेव नारायण सिंह के नाम से खतियानी तथा खरीदगी साथ ही सम्मिलित परिवार के अन्य सदस्यों के नाम से भी खरीदगी जायदाद शामिल थी | जिसमे मौजा लाखो एवं मौजा राजा डुमरी क्रमशः थाना नम्बर 337 एवं 338 खाता नंबर 32,70, 28, 127, 140, 58, 136, 138, 85, 185, 26, 122, 128, 21, 151, खेसरा संख्या 180, 179, 184, 188, 187, 186, 185, 182, ~~181, 180, 183, 181~~ / 1486, 276, 220, 290, 277, एवं 189 / 1451 भी शामिल है जो केवाला दस्तावेज संख्या 13737, 13738, 13739, 13740, ~~13741, 13742, 13743~~ एवं 13744 दिनांक 01/08/1967, केवाला दस्तावेज संख्या 4009 दिनांक 06/05/1986, केवाला दस्तावेज संख्या 19040 दिनांक 17/12/1973 , केवल दस्तावेज संख्या 8272 दिनांक 15/07/1988 एवं केवाला दस्तावेज संख्या 16692 दिनांक 05/12/1972 से हांसिल है |

यह की मोरिश आला स्व० चंद्रदेव नारायण सिंह अपने तीन लडकों क्रमशः कन्हैया प्र० सिंह, गोपाल प्र० सिंह , वो मुरली मनोहर प्र० सिंह को छोड़ कर

SKYLine Vill Limited
Director
SKYLine Vill Limited
Director

[Stamp: जिला निबंधन कार्यालय बेगुसराय]

[Handwritten margin notes:]
Madhav Jee executed the deed of agreement 5/9/12
Singhwar Jee executed the deed of agreement 5/9/12
5/9/12
Rakesh Mishra 5/9/12
05-09-12

स्वर्गवासी हो गए | पुनः कन्हैया प्र० सिंह भी अपने दो लड़के हीरा जी एवं लाल जी तथा अपनी विधवा पत्नी आनंदी देवी को छोडकर स्वर्गवासी हो गए |

तत्पश्चात स्व० चन्द्रदेव नारायण सिंह के तीनो वारिसान ने सम्मिलित परिवार की सम्पूर्ण जायदाद को तीन भागो में आपसी समझौते एवं मेल मिलाप से बाँट लिया तथा अपने – अपने हिस्से की जायदाद पर शांतिपूर्ण दखल कब्ज़ा में आ गए तथा चले आ रहे है |

सभी फरिकन ने मिलकर पंचो के सहयोग से नोटरी पब्लिक बेगुसराय के समक्ष एक वाखुदहा बँटवारा का दस्तावेज दिनांक 08.03.1995 को भी तैयार किया | और उसके आधार पर सभी फरिकन ने बेगूसराय अंचल कार्यालय में दाखिल ख़ारिज केश न० 6774 / 2011-12 में अपना-अपना अलग जमाबंदी कायम करा लिया , जिसमे वर्तमान जमीन मालिक का जमाबंदी स० 1426, 1427, 1428 एवं 4035 कायम हुआ और उसकी सरकारी रसीद वर्ष 2011-12 तक का जमीन मालिक को हासिल है | यह रसीद लाखो मौजा एवं राजा डुमरी के 5 बीघा 2 क० के निस्वत है |

पुनः जमीन मालिक हीरा जी ने करीब 1½ कट्ठा जमीन वज़रिये निबंधित केवाला दस्तावेज न० 10408 दिनांक 19-12-2011 को हासिल किया | और उसी जमीन को NH-31से अपनी संपुर्ण जमीन पर जाने के लिए पहुँच पथ का रूप दिया | ज़मीन मालिक ने उस जमीन का दाखिल ख़ारिज करवा लिया है और रसीद भी कटवा लिया है | अतः यह जमीन भी उनके पूर्ण स्वामित्व में है | जो अब उक्त जमीन का अभिन्न अंग बन चूका है | इस प्रकार उक्त ५ बीघा २ कट्ठा का बृहत् अंश एवं रास्ता की जमीन सहित कुल अराजी 4 बीघा 14 कट्ठा 13 धुर 3 धुरकी यानि 352.2 डीसमल के निस्वत यह इकरार नामा किया जा रहा है | यद्दपि बलिया परगना में 1760 वर्ग फीट का एक कट्ठा प्रचलन में है किन्तु हासिल खरीदगी केवाला दस्तावेजों में 1620 बर्ग फीट का एक कट्ठा बतलाया गया है , अतः बीघा कट्ठा को उसी नापी में दर्शाया गया है , किन्तु अरजी में नापी की एकरूपता को दर्शाने के उद्देश्य से बीघा कट्ठा को डीसमल में परिणत कर भी दिखलाया गया है और इस हिसाब से प्रस्तावित कुल 4 बीघा 14 कट्ठा 13 धुर 3 धुरकी एकर - डीसमल के हिसाब से 352.2 डीसमल होता है जिसकी बिस्तृत विवरणी अनुसूची एक में दर्शाया गया है जो नारायण भगत अमीन द्वारा तैयार विवरणी एवं नजरी नक्सा पर आधारित है |

इस जमीन के निस्वत यह एकरारनामा किया है , क्योंकि जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य संपत्ति का अंतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए पूरी तरह सक्षम है |

SKYLine VIII Limited
Director

SKYLine VIII Limited
Director

यह की उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है की अनुसूची सं० 1 में वर्णित जमीन पर डुप्लेक्स कोठी (बंगला) / बहुमंजिला ईमारत (फ्लैटश) का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजो पर किया जाये।

१. यह की द्वितीये पक्ष की सहमति से यह तय किया की अनुसूची सं० 1 में वर्णित जमीन पर नगरनिगम बेगुसराय से अथवा किसी अन्य नामित या वांछित कार्यालय से प्रस्तावित कोठी/भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत करा कर उसके अनुरूप डुप्लेक्स कोठी (बंगला) / बहुमंजिला ईमारत बनायेंगे।

२. यह की द्वितीये पक्ष डेभलपर ने यह निर्णय लिया है की उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आस्वस्त किया है की उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचायेंगे और अधिकतम अनुमन्य एफ़० ए० आर० (Floor Area Ratio) के आधार पर कोठी / बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करेंगे।

३. यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया है की बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण सिखर पर terrace का व्यवहार उक्त ईमारत केधारक तथा इमारत स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य भी करेंगे।

४. जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है की नगर निगम बेगुसराय / कोई अन्य अधिकृत प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित / निर्माणाधीन हिस्से में डुप्लेक्स कोठी में जमीन मालिक का हिस्सा 40% (चालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता / डेभलपर का हिस्सा 60% (साठ प्रतिशत) तथा बहुमंजिला ईमारत में 30% (तीस प्रतिशत) हिस्सा जमीन मालिक का और 70 % (सत्तर प्रतिशत) भवन निर्माता / डेभलपर का होगा , साथ ही परम निर्मित क्षेत्र , पार्किंग क्षेत्र का भी औसतन हिस्सा उसी प्रकार होगा। सभी निर्माण इस विलेख के अनुसूची में वर्णित विशिष्टताओं (specification) के अनुरूप ही होगा।

५. यह की डेभलपर ने स्वीकार किया है की भवन प्रथम कोटि का होगा और ईमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता तथा अगर उपलब्ध होतो ISI मार्क वाले लगाए जायेंगे।

६. यह की डेभलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाले ईमारत / कॉम्प्लेक्स का नक्शा स्वरुप और (Elevation) आकृति तैयार करेंगे। जिसमे किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों ; जो प्रथम कोटि का होना चाहिए , के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिए जाने वाला पारिश्रमिक डेभलपर द्वारा दिया जायेगा।

७. यह की डेवेलपर उक्त वास्तुकार architect द्वारा निर्मित प्लान को नगर निगम बेगुसराय / कोई अन्य कार्यालय , अगर हो तो जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेभलपर करेंगे। भवन निर्माण कार्य नगर निगम कार्यालय / कोई अन्य कार्यालय की स्वीकृति आने

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

Madhav Jee 5/9/12

5/9/12

Rakesh Krishna 05-09-12

के बाद शुरू करेंगे | रजिस्टर्ड डेभलप्मेंट अग्रीमेंट पर होने वाले खर्च का वहन डेभलपर यवं जमीन मालिक दोनों पक्ष आधा आधा करेंगे |

८. यह की इस मनोवंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओ , कारीगरों , अभियन्ताओ एवं मजदूरो को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे जिसमे की वे विभिन्न विकाश कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके|

९. यह की प्राकृतिक विपदा / क़ानूनी कारणों को छोड़कर जिसमे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा पांच वर्ष की होगी | और उसके बाद कार्य पूर्ण करने के लिए 6 महीने का कृपाकाल दिया जायेगा | उक्त निर्धारित 5 वर्ष एवं ६ महीने का कृपा काल प्रोजेक्ट के नक्शा पास होने की तिथि से गिना जायेगा |

१०. यह की प्रस्तावित कोठी बहुमंजिला ईमारत के निर्माण सम्बन्धी नक्शा पारित होने के पश्चात जमीन मालिक एवं विकाशक के हिस्से का निर्धारण उनके प्रतिशत के अनुसार कर किया जायेगा | तथा हिस्सा विभाजन हेतु एक deed of memorandum दोनों पक्षों द्वारा निष्पादित किया जायेगा | निर्मित क्षेत्र के अलावा भूतल पर कार पार्किंग एसपेस का विभाजन भी जमीन मालिक एवं विकाशक के प्रतिशत के अनुसार किया जायेगा |

११. यह की उभय पक्ष सहमत है और वचनबद्ध है की वे विहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 2 के सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकाशक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को स्वतंत्र रूप से बेचने / अंतरण करने के हक़दार होंगे और उसका नियमानुकूल निबंधन कार्यालय में स्वतंत्र रूप से निबंधन करेंगे | जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा | विकाशक सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र को जिसमे निर्मित मकान एवं उसका जमीन सम्मिलित है को बंधक रखकर बैंक / अन्य वित्तीय संस्थाओ से ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमे जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा और इसमें जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं होगा | उक्त ऋण की सारी जवाबदेही डेभलपर की होगी जिसमे जमीन मालिक को कोई लेना देना नहीं होगा और न ही उसके सहमति की कोई जरुरत होगी |

१२. यह की जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है की डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या बिरोध पैदा नहीं करेंगे और डेभलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त होगा |

१३. यह की सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामूहिक उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायेगी | साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है की वर्तमान में पारित नक़्शे के अलावा यदि भविष्य में सरकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकाशक अन्य किसी तरीके से

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा | जबकि इसमें होने वाले प्रत्येक खर्चे को डेभलपर द्वारा वहन किया जायेगा |

१४. यह की डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा , जिमका उन्नयन वे उस पर इमारत (बंगला) / अपार्टमेंट बना कर , कार पार्किंग स्थान और अन्य Tenement के द्वारा जो नगर परिषद / अन्य सम्बंधित कार्यालय से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजो के अनुसार हो, करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक ,डेभलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acte, Deeds and Matters) को करने के लिए डेभलपर को अधिकृत करते है | जिसमे खास बाते निम्नलिखित है :

a. उक्त जमीन पर सम्बंधित कार्यालय के नियमों के अनुसार जमीन मालिक / डेभलपर के नाम से प्रस्ताविन ईमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , क़ानूनी कदमो सम्बंधित कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना |

b. इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनीयर , ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगो की नियुक्ति करना |

c. पानी बिजली और अन्य सुविधाओ के लिए सम्बंधित अधिकारीयों को आवेदन करना तथा सीमेंट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना |

d. अनुसूची सं० १ में वर्णित संपत्ति सम्बंधित किसी भी याचिका (Writ) नोटिस तथा अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से किसी भी न्यायालय अथवा Tribunal के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायलय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से सम्बंधित किसी मामले , मुकदमे में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना | ये सभी काम उभय पक्ष की आपसी खर्चे पर करेंगे |

e. ईमारत काम्प्लेक्स में फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेभलपर को ईमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना एवं वित्तीय संस्थानों से ऋण लेना भी शामिल है |

f. डेभलपर को यह अधिकार होगा की अपने प्रतिशत के हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे , आबंटित करे और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें |

g. जमीन मालिक ने यह स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना मे सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार कि कोई आपत्ति नहीं होगी | कन्हैया सिटी के परिसीमन के अंदर कि सड़क का उपयोग common होगा और जमीन मालिक हीरा जी एवं skyline villa limited की आपसी सहमति से इस सड़क का उपयोग इस कैम्पस के बाहर वाली जमीन के लिए किया जा सकता है |

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

h. डेभलपर को यह अधिकार होगा की वे पूर्वोक्त ज़मीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन / फ्लैट / डुप्लेक्स कोठी (बंगला) , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements ईमारत के नक़्शे के अनुसार बनायेगें और उन्हें बेचेंगे , आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे | जैसी जरुरत हो वैसा ही करेंगे | ऐसा अधिकार उन्हें डेभलप क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे उचित समझे , बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खातों में अपने लिए रखे |

i. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत के लिए योजना को सम्बंधित कार्यालय के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे नगर निगम बेगुसराय अथवा सक्षम अधिकारीयों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन पत्र तथा वचनबद्धता को अगर डेभलपर चाहे तो जमीन मालिक की ओर से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओ , घोषणाओ , सपथ पत्रों और अन्य क़ानूनी अथवा Statuory कागजातों को सक्षम अधिकारीयों के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत है |

१५. यह की जमीन मालिक घोषणा करते है की :

a. यह की जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित 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 |

b. यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेध , या संलग्नता किसी कररोपण अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियो द्वारा नहीं है |

c. यह की उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोबंध या बिबाद नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा|

d. यह की जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी को कोई अधिकार हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है |

e. यह की जमीन मालिक ने घोषणा की है की 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 और फैसला होने तक यदि कार्य बंद रहा तो बाधित समय की गिनती नहीं की जायेगी |

f. यह की 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 बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे |

g. यह की जमीन मालिक उक्त जमीन के मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित ईमारत में डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक इसके लिए वचनबद्ध है की वे पूर्वोक्त घोषणाओ के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे |

SKYLine VIII Limited
Director

SKYLine VIII Limited
Director

h. यह की जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा किसी प्रकार से निपटाने का अधिकार होगा |

१६. डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन Skyline Villa Limited के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत परिसर का नाम **कन्हैया पिंक सिटी (गुलाबी नगर)** होगा | डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर नगर के अन्दर के भवनों का नाम अथवा नम्बर देंगे |

१७. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है की वे डेभलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकाशक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की निर्मित मकान बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेंगे |

१८. यह की ईमारत में लगने वाली अन्य सुविधाओं जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च का वाहन डेभलपर करेंगे |

१९. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को नियमित क्षेत्र या सीढ़ी घर , रास्ता, लिफ्ट , पानी की टंकी ,खुली जगह वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को भी उपयोग करने का अधिकार होगा |

२०. ईमारत की योजना में डेभलपर सभी सामान्य (Civil) ,बिजली plumbing & sanitory कार्यों जिसमे उपरी टंकी , पानी व्यस्था , नल , पम्प , गृह सेवा आदि शामिल है | वे नगर निगम बेगुसराय / अधिकृत कार्यालय, अधिकृत प्राधिकारो की स्वीकृत योजना के अनुसार ही करेंगे |

२१. प्रस्तावित ईमारत, सरकार / अधिकृत कार्यालय द्वारा स्वीकृत हो रहे वाश्तुशिल्प अगर हो तो की विधियों के अनुसार निर्मित होगी |

अनुसूची सं० १

कुल जमीन का ब्यौरा जो केबल एवं बटवारा के अनुसार जमीन मालिक के खास हिस्से एवं स्वामित्व में है तथा उसके जिस भागपर भवन निर्माण का कार्य होगा |

मौजा --- लाखो एवं राजा डुमरी मिनजुमले

थाना नंबर --- 337 , 338

खाता नंबर ---- 185 , 85 ,138 , 26 ,58 ,140 ,136 ,151 ,21 ,128 , 122 .

खेसरा नंबर --- 180 ,181 ,182 ,183 ,185 ,186 ,187 ,189 / 1451 , 290 ,275 ,276 , मिनजुमले का अंश

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

अराजी ------- 4 बीघा 14 कट्ठ 13 धुर 10 धुरकी यानि 352.2 डीसमल जिसकी विस्तृत विवरणी एवं नजरी नक्शा साथ में संलग्न किया जा रहा है

चौहद्दी ----- उत्तर - रेलवे लाइन

दक्षिण - खेसरा नंबर 189 ,188 , अंश NH 31

पूरब - गैस गोदाम , गोपाल प्रसाद सिंह

पश्चिम - हरिजन मोहल्ला खेसरा नम्बर 183 एवं डाक्टर के. के. सिंह एवं डाक्टर मुरली मनोहर प्रसाद सिंह ।

अनुसूची सं० २

संपत्ति का मुल्य / दर– 10566000

यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझ कर गवाहों के समक्ष लिख दिया जो समय पर काम आवे तथा प्रभावी रहे ।

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष

हीरा प्र० सिंह उर्फ हीराजी
5/9/12

Madhav Jee
5/9/12

Raghav ji
5/9/12

ग्रानन्दी देवी
ता० -५-८-१२

उषा देवी
5/9/12

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

Rakesh Mishra.
05-09-12

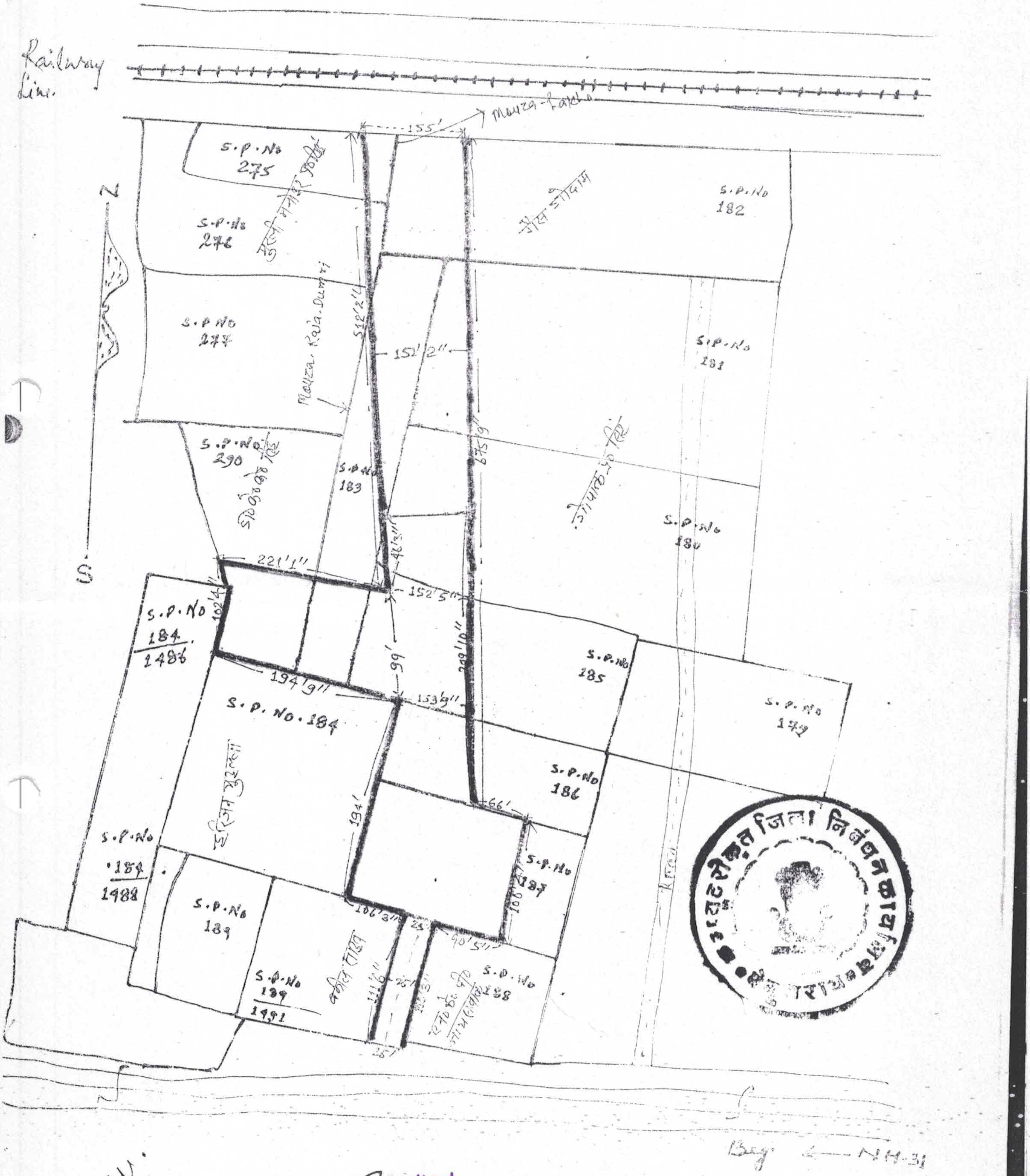
हस्ताक्षर गवाहान

SKYLine Vill Limited
Director

Drafted by
Prince Rahul (Adv)
Enro-2242/07
05/09/12

SKYLine Vill Limited
Director

Khaka – Feild- Book, Mauza Lakho, Raja-Dumri, 41



Annexure 9064

SKYLine Vill Limited

Director

SKYLine Vill Limited

संकेत → रंगीन से क्षेत्र प्रस्तावित भूमि !
लाल रंग से क्षेत्र सीमा रेखा !

…a No. 337, 338, Pargana- Baliya. Dist. Begusarai

जिला निबंधन कार्यालय … बेगूसराय

Detail's

Mouza.	Thana No.	Tauzi	Khata No	Kheshra No.	Arajee	Dismal
Lakho	337		185	180	Bigha: Kattha. Dur. Durki 0 - 14 - 10. 05	54
"	"		85	181	0 - 10 - 09 - 05	39
"	"		138	182	0 - 15 - 04 - 10	56.6
"	"		26	183	0 . 11 . 02 - 14	41.2
"	"		136	185	0 - 13 - 13 . 06	50.8
"	"		58	186	0 . 09 - 10 - 04	35.3
"	"		140	187	0 . 13 - 10 . 07	50.3
Raja Dumri	338		21	290	0 - 04 - 0 - 07	15
Raja Dumri	338		128	275	0 - 0 - 12 . 05	2.2
Raja. Dumri	338		122	276	0 - 0 - 10 - 00	1.8
Lakho	337		151	189/1451	0 - 01 - 10 - 0	6

Total Area = 4 Bigha. 14 Kattha. 13 Dur - 3 Durki

Total = 352.2 Dismal.

Note → 1 Kattha = 1620 sqft.

Amin
Narayan Bhagat

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

9064

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. 211420/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**500/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**212335/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**0**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**200**	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	**250**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**90**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
							TOTAL-		**540**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

375

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 915

Date: 05/09/2012

5-9

Registering Officer
Begusarai

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Begusarai on Wednesday, 05th September 2012 by Hira Prasad Singh, Kanhaiya Prasad Singh by profession Agriculture. .Status - Executant

हीरा प्र० सिंह उर्फ हीराजी
5/9/12

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:05/09/2012
बेगूसराय

5-9

Registering Officer
Begusarai

टंकांकन मूल दस्तावेज पर

5-9

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

stered at Registration Office, Begusarai in Book No. 1 Volume No. 73 on page no. 488 to 502 for the 2012 and stored in CD Volume No. 19 , year 2012. The document no. is printed on the front Page of the ment.

ken No. :	**9064**	**Year : 2012**	**S.No. : 8935**	**SCORE Ver.3.0**

बिहार सरकार
SCORE 3.0

: 05/09/2012

5-9

Registering Officer
Begusarai

SKYLine Vill Limited
...ector

SKYLine Vill Limited
DEED NO: 8699