Serial No. 5216 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 5034

Serial No. 5216 Deed No. 5034

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **18/04/2019** by **Ram Naresh Singh**

A stamp duty of Rs. **500100**/- 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. **5034** in Book No. **1**, Volume No. **100** on pages from **310** to **321** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **16** / Year **2019**

Signature with Date

(**Aparna Shiva**)

Registering Officer, **Danapur**

Date: 18/04/2019 Token No: 5506 /2019

Scanned by:

DEVELOPMENT AGREEMENT

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु आज दिनांक–18–04–2019 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया।

रोक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया 18-4-19 हस्ताक्षर

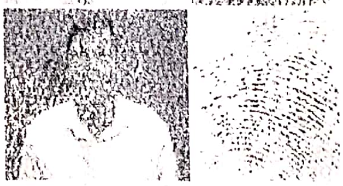
दस्तावेज जाँचा 18-4-19 हस्ताक्षर

J. S. CONSTRUCTION Unit of M/s. Realcon Pvt. Ltd. Director

4/18/2019

Sub District Registry Office,Danapur

...umber 5506	Reg. Year 2019	Serial Number 5216	Deed Number 503...

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
	Vivek Kumar Vivek Kumar. 18/04/2019						
...nted By	Ram Naresh Singh राम नरेश सिंह 18-04-2019						
	Ram Naresh Singh राम नरेश सिंह 18-04-2019	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
	Subodh Kumar Sinha Subodh Kumar Sinha 18/04/2019						
	Udit Kumar Sinha Udit Kumar Sinha 18/04/2019						
	Santosh Kumar Santosh Kumar 18/4/19						

राम नरेश सिंह
18-04-2019

4/18/20..

भूस्वामीगण का नाम एवं पता :–

(I) श्री राम नरेश सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय खेदु सिंह,
PAN No – AKFPS8605L **Mobile - 9934763165**
(II) श्री सुबोध कुमार सिन्हा, पिता का नाम श्री राम नरेश सिंह,
PAN No – BBKPS6998D **Mobile - 9771577041**
(III) श्री उदित कुमार सिन्हा, पिता का नाम श्री राम नरेश सिंह,
PAN No – CBRPS9753G **Mobile – 9679803642**

निवास स्थान–मैनपुरा, थाना–फुलवारी शरीफ, पत्रालय–नेउरा, जिला–पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हे आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है, जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे, जिसे आगे प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

विकासकर्त्ता का नाम एवं पता :–

जे0 जी0 कन्सट्रक्शन a unit of M.V. REALCON PRIVATE LIMITED, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या U45201AS2007PTC008535, जिसका पटना कार्यालय – माया प्लाजा, पॉचवी मंजिल, आर0 पी0 एस0 मोड, बेली रोड, दानापुर, शहर वो जिला – पटना (बिहार), द्वारा निदेशक **श्री विवेक कुमार (MR. VIVEK KUMAR),** पिता का नाम श्री जयगोपाल भगत, निवास स्थान–फ्लैट सं0–505, आशियाना विहार, राजेन्द्र पथ, सी0डी0ए0 बिल्डिंग के नजदीक, थाना–कदमकुँआ, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पेशा –व्यवसाय, राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक /विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN-AAFCM3283P, Mobile - 9262349999.

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष सं0 I श्री राम नरेश सिंह जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–40 डिसमिल, जो शाखा सड़क मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), जिसका थाना नं0–37 (सैंत्तीस), तौजी – बिहार सरकार, खाता संख्या–160 (एक सौ साठ), सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) का अंश के निर्विवाद स्वामी हैं एवं प्रथम पक्ष सं0 II श्री सुबोध कुमार सिन्हा एवं प्रथम पक्ष सं0 III श्री उदित कुमार सिन्हा जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–20 डिसमिल, जो शाखा सड़क मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), जिसका थाना नं0–37 (सैंत्तीस), तौजी – बिहार सरकार, खाता संख्या–160 (एक सौ साठ), सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) के निर्विवाद स्वामीगण हैं। सर्वे थाना, अंचल एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस–दानापुर, वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना (बिहार), जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित), के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित कुल भूमि जिसका जिसका कुल रकवा–60 डिसमिल होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को Development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं।

Udit Kumar Sinha 18/04/2019
Subodh Kumar Sinha 18/04/2019
राम नरेश सिंह 18-04-2019
J G CONSTRUCTION Unit of MV Realcon Pvt. Ltd. Vivek Kumar 18/04/2019 Director

सदर निबंधन कार्यालय सत्यमेव जयते दानापुर (पटना)

2. यह कि खाना संख्या – 5 में वर्णित सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) क्षेत्रफल 60 डिसमिल के निश्वत् सर्वे खतीयान में दोनों भाई पीताम्बर महतो एवं धुपन महतो के पुत्रगण शिव लाल महतो उर्फ शिव लाल सिंह वल्द पीताम्बर महतो एवं राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह वल्द धुपन महतो का नाम दर्ज है। शिव लाल महतो उर्फ शिव लाल सिंह एवं राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह आजीवन उपरोक्त सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, शिव लाल महतो उर्फ शिव लाल सिंह अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, शिव लाल महतो उर्फ शिव लाल सिंह के स्वर्गवास के पश्चात् राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह उपरोक्त कुल एराजी एवं अन्य सम्पत्ति पर काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आये, राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह के दो पुत्रगण देव नारायण सिंह एवं वंश रोपन सिंह एवं एक पुत्री सुभागो कुँवर हुई, राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह के जीवन काल में ही देव नारायण सिंह नावल्द स्वर्गवास कर गये, समयोपरान्त राम शरण महतो उर्फ राम शरण सिंह स्वर्गवास कर गये। तदोउपरान्त कुल एराजी एवं अन्य सम्पत्ति पर काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल चले आते हुये, समयोपरान्त वंश रोपन सिंह नावल्द स्वर्गवास कर गये, अपने पिता के स्वर्गवास एवं भाई के नावल्द स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् सुभागो कुँवर उपरोक्त कुल एराजी एवं अन्य सम्पत्ति पर काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई चली आयी, सुभागो कुँवर को एक पुत्र खेदु सिंह, दो पुत्री बड़िया देवी, पति का नाम राम प्रसाद सिंह एवं विषुण कुवॅर देवी, पति का नाम सीता राम सिंह हुई, सुभागो कुँवर के जीवन काल में ही विषुण कुवॅर देवी अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने दो पुत्रगण महेन्द्र सिंह एवं सुरेन्द्र सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। समयोपान्त सुभागो कुँवर अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने एक पुत्र खेदु सिंह एवं पुत्री बड़िया देवी एवं स्वर्गवासी पुत्री विषुण कुवॅर देवी के दो पुत्रगण महेन्द्र सिंह एवं सुरेन्द्र सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। सुभागो कुँवर के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके सभी कानूनी उत्तराधिकारीगण आपस में बंटबारा कर लिये, जिसमें पुत्र खेदु सिंह को सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) में 20 डिसमिल, पुत्री बड़िया देवी को सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) में 20 डिसमिल एवं स्वर्गवासी पुत्री विषुण कुवॅर देवी के दो पुत्रगण महेन्द्र सिंह एवं सुरेन्द्र सिंह को 20 डिसमिल खास हिस्सा एवं दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काविज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए चले आये।

Udit Kumar Sinha
18/04/2019

Subodh Kumar Sinha
18/04/2019

रामनरेश सिंह
18-04-2019

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

यह कि समयोपरान्त खेदु सिंह अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने एक् मात्र पुत्र श्री राम नरेश सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् श्री राम नरेश सिंह अपने पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आये, श्री राम नरेश सिंह को दो पुत्रगण श्री सुबोध कुमार सिन्हा (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 II) एवं श्री उदित कुमार सिन्हा (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 III) हुये, श्री राम नरेश सिंह के सहमतिनुसार पुत्रगण श्री सुबोध कुमार सिन्हा (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 II) एवं श्री उदित कुमार सिन्हा (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 III) के नाम से सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) में 20 डिसमिल का दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में नाम दर्ज किया गया एवं श्री सुबोध कुमार सिन्हा (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 II) एवं श्री उदित कुमार सिन्हा (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 III) अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी सं0–201 पर लगान अदा करते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि बड़िया देवी (20 डिसमिल की भू–स्वामिणी) एवं महेन्द्र सिंह वो सुरेन्द्र सिंह (20 डिसमिल की भू–स्वामीगण) बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) में 40 डिसमिल भूमि को अवर निबन्धन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक 30.03.1984 ई0 को निबन्धित विक्रय–पत्र सं0 1449, पुस्तक सं0 1, जिल्द सं0 20, पृष्ठ सं0 346 से 352 तक के द्वारा श्री राम नरेश सिंह को विक्रय कर दिये वो खरीदारी के दिन से श्री राम नरेश सिंह (भूस्वामी / प्रथम पक्ष सं0 I) उपरोक्त सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज करवाकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी सं0 390 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे है।

यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। जिसके निश्वत् इस विलेख का निष्पादन किया जा रहा है।

Udit Kumar Sinha
18/04/2019

Subodh Kumar Sinha
18/04/2019

राम नरेश सिंह
18-04-2019

J C CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar.
18/04/2019
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

3. लेख्य प्रकार :– भूखंड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुबंध।

4. भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण पूरा होने पर कुल निर्मित क्षेत्र का 52 प्रतिशत भूखंड जमीन मालिकगण का होगा एवं 48 प्रतिशत विस्तारक का होगा।

5. भूखंड का विवरण :– हमगी वो तमामी मवाजी **60 डिसमिल** एराजी परती आवासीय जमीन जो अवस्थित वाके मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार) हैं। जिसका नं0–37 (सैंतीस), तौजी – बिहार सरकार, खाता संख्या–160 (एक सौ साठ), सर्वे प्लौट संख्या–67 (सड़सठ) है। भु–शुल्क संग्रह बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को 15 रू0 मात्र सलाना देय है। उपरोक्त एराजी पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत क्षेत्र के अंदर है। जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	सर्वे प्लौट संख्या–70.
दक्षिण	:–	सर्वे प्लौट संख्या–61 का अंश, 62, 63, 64, 65 एवं 66 का अंश.
पूरब	:–	सर्वे प्लौट संख्या–86.
पश्चिम	:–	सर्वे प्लौट संख्या–68.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति का सरकारी दर, पंजी के क्रम संख्या – 158 पर अंकित है। जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹2,40,00,000/– है।

6. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् विस्तारक एवं भूखंड स्वामीगण अपने–अपने हिस्से का निर्धारण कर लेंगे एवं अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 1000/– रू0 स्टॉम्प पर किया जायेगा। जिसमें एक फ्लोर का फ्लैट या तो जमीन मालिगण का होगा या तो विकासकर्त्ता का होगा उदाहरण स्वरूप प्रथम मंजिल भूस्वामीगण को, तो द्वितीय मंजिल विस्तार को, अथवा प्रथम मंजिल विस्तारक को तो द्वितीय मंजिल भूस्वामीगण को, इस तरह उनके हिस्से के अनुसार अनुपातिक बंटवारा होगा। भूस्वामीगण को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में भूस्वामीगण के हिस्से के भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार निर्मित क्षेत्र में 52 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र दिया जायेगा, अगर फलोर बाईज क्षेत्रफल पूरा नहीं होता है तो किसी फलोर पर बाकी का हिस्सा देकर पूरा किया जायेगा। भूस्वामीगण प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपना कुल हिस्सा 52 प्रतिशत के प्राप्ति के पश्चात् आपस में 1000/– रू0 के स्टॉम्प पर पुनः बंटबारा कर लेगें।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते है और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्त्तो पर दिया गया है:–

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्यूजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋण–भार नहीं है साथ हीं इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परंतु अभी तक किसी केसाथ न तो बेचे है, न दान की है, न हीं रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

J G CONSTRUCTION
Unit of M/s Risatcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar
18/04/2019
Director

Udit Kumar Sinha
18/04/2019

Subodh Kumar Sinha
18/04/2019

राम नरेश सिंह
18-04-2019

2. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगे तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे, निर्माण हेतु रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मैटेरियल जमा करने हेतु अन्य विकास पूर्व कार्य जमीन मापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।
3. यह कि प्रथम पक्ष लेख्य प्लौट द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप दिये है।
4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर विधि अनुसार जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेगे।
5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि उक्त भूखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है कि पुर्व में कोई अन्य वैध एकरारनामा है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु विधिवत कार्यवाई एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु सभी कार्यो में किए गए खर्च जिसका उपयुक्त प्रमाण देंगे वो राशि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण से लेने के हकदार होंगे। साथ हीं प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने अपने स्तर से किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे एवं निर्माण कार्य के दरम्यान यदि प्राकृतिक या अन्य किसी प्रकार की बाधा आएगी जो वैध नहीं है उससे द्वितीय पक्ष खुद निपटारा करेंगे एवं किसी भी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो उस स्थिति में स्थानीय सक्षम न्यायालय का आदेश मान्य होगा।
6. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण पूरा होने पर कुल निर्मित क्षेत्र में कुल निर्मित क्षेत्र का 52 प्रतिशत भूखंड जमीन मालिकगण का होगा एवं 48 प्रतिशत विस्तारक का होगा ।
7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखंड स्वामीगण के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है, जैसे कोई अन्य भाई, भतीजा इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या–6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से हीं हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।
8. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को अवलोकनार्थ उपलब्ध करायेंगे तथा प्रथम पक्ष विकासक को अपनी उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबंदी रसीद एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र की प्रति उपलब्ध कराते रहेंगे।
9. यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत अगर निर्माण कार्य रूक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दी जाएगी।
10. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पत्ति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता है जैसे टाईटील में कमी या किसी तरह के अन्य विवाद के चलते हटना होगा तो दोनों पक्षों के रजामंदी से होगा।

J G CONSTRUCTION
Unit of M.V Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar
18/04/2019
Director

Udit Kumar Sinha
18/04/2019

Subodh Kumar Sinha
18/04/2019

18-04-2019

11. यह कि द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से का निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 (छह) माह का अतिरिक्त समय ग्रेस अवधि के रूप में निर्माण हेतु दिया जाना निर्धारित है। अगर उपरोक्त अवधि के उपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, जमीन मालिकगण का निर्धारित हिस्सा देने में बिलम्ब करते हैं, उस परिस्थित में जमीन मालिकगण को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रतिमाह ₹15,000/— (पन्द्रह हजार) का भुगतान करेंगे, ऐसा नहीं होने पर जमीन मालिकगण न्यायालय द्वारा कानूनी प्रकिया के तहत रूपया वसुल कर सकते है।

12. यह कि जमीन मालिकगण सहमत है और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू—स्वामीगण अपने—अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामीगण होंगे तथा वे अपने—अपने हिस्से को पृथक रूप 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। निर्माण उपरांत 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 दोनों पक्ष (जमीन मालीकगण एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष जमीन मालीकगण या इनके खरीदार को सरकारी खर्च जैसे—स्टाम्प, कोर्ट फीस, रजिस्ट्रेशन फीस, रख—रखाव (मेंटेनेस) इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेंगे।

14. बिल्डर अपने निर्मित हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे विक्रय पत्र हेतु एकरारनामा एवं विक्रय—पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा साथ हीं प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को किसी से बेच सकते है या अपने पास रख सकते है उसमें द्वितीय पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेटबैक, सिढ़ी लिफ्ट इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग एवं सोसाईटी बनाकर इसका मेंटेननस करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. सभी तरह के खर्चों का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन की तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का जमीन संबंधि लगान इत्यादि बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जवाबदेही प्रथम पक्ष की हीं होगी।

17. बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग विद्युत एवं जेनेरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे तथा विद्युत कनेक्शन विद्युत विभाग से स्वयं अपने खर्च पर सभी सदस्य एवं जमीन मालिक लेंगें।

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar
18/04/2019
Director

Udit Kumar Sinha 18/04/2019

Subodh Kumar Sinha 18/04/2019

राजनरेश सिंह 18-04-2019

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना) सत्यमेव जयते

18. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पुर्ण करने का अधिकार होगा जिसे की प्रस्तावित योजना कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लगात पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत् फ्लैट/पार्किंग से एवेज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 48 प्रतिशत क्षेत्र पर हीं द्वितीय पक्ष करेंगे।

19. यह कि विकासक को उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए मिलता है तो वैसी स्थिति में विकासक उक्त प्लौट के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है तथा उक्त प्लौट पर विकास करने हेतु नक्शा स्वीकृति के बाद उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए विकासक को मिलता है तो विकासक उक्त प्लौट से बाद में मिले प्लौट पर आने–जाने के लिए exiting रास्ता का उपयोग करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

20. यह कि रेरा के द्वारा निर्धारित दिशा–निर्देश पर विकासक द्वारा बहुमंजिला भवन का विकास कार्य किया जायेगा जिसे जमीन मालिक भी स्वीकार करेंगे।

21. यह कि Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules 2017 ई0 के अध्याय दो के शिर्षक "भूसंपदा परियोजना का पंजीकरण एवं भूसंपदा अभिकत्ताओं का निबंधन" के कंडिका–3 के अन्तर्गत इस भूसंपदा परियोजना का निबंधन अनिवार्य रूप से कराया जाएगा। जो कि कार्य प्रारम्भ करने के लिए नियम के अनुसार अनिवार्य है।

22. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति कर आपस में मिलजुल कर अथवा स्थानीय कोर्ट के तहत् निवारण किया जाएगा।

23. यह कि बिहार रेरा (Bihar Real Estate Regulatory Authority) /बिहार सरकार के सक्षम कार्यालय के नियमानुसार इक्नोमिकली विकर सेक्सन (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग) के लिए बिहार सरकार का जो नियम है उसका जो भी राशि देय होगा उसका भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे और विकर सेक्सन के लिए अगर भवन निर्माण करके देना है तो उसके एवज में जो अतिरिक्त 15 प्रतिशत एफ. ए. आर. मिलेगा उसे विकासकर्त्ता बना कर के देंगें जिसमें जमीन मालिकगण का कोई हिस्सा नहीं होगा।

24. यह कि कुल ₹10,00,000/- (दस लाख) रूपये मात्र 10 प्रतिशत टी.डी.एस काटकर दिया जा रहा है।

Cheque No.	Bank	Date	Cheque Amount	Net Paid Amount	TDS (10%)
674547	Axis Bank	18-04-2019	₹2,50,000/-	₹2,25,000/-	₹25,000/-
674548	Axis Bank	18-04-2019	₹2,50,000/-	₹2,25,000/-	₹25,000/-
674545	Axis Bank	18-04-2019	₹2,50,000/-	₹2,25,000/-	₹25,000/-
674546	Axis Bank	18-04-2019	₹2,50,000/-	₹2,25,000/-	₹25,000/-

Udit Kumar Sinha 18/04/2019

Subodh Kumar Sinha 18/04/2019

राम चन्द्र सिंह 18-04-2019

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar 18/04/2019
Director

अवर निबंधन कार्यालय

एनेक्चर

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरणः–

1. फाउंडेशन आर0सी0सी0 पाईलिंग भूकम्प रोधी
2. स्ट्रक्चर आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ (प्रथम कोटि का)
4. छत आर0सी0सी0
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर दिवाल सिमेंट मोर्टार (1:6) सिलिंग सीमेन्ट (1:4)
7. दरवाजा हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा फ्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की लकड़ी फ्रेम, लोहा ग्रील एवं शीशा लगा/एल्मुनियम खिड़की शिशा एव ग्रील के साथ।
9. रसोई घर मार्बल का वर्किंग प्लेटफॉर्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स
10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल/विट्रीभाईड टाईल्स फ्लोरिंग
11. विद्युत वायरिंग कॉन्सिलड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ
12. दीवाल फिनिशिंग अदर से प्लास्टर ऑफ पेरसि/वालपुट्टी एवं बाहरी दीवार पर वेदर कोट पेन्ट किया जायेगा।
13. टी0वी0 प्वाइंट, सभी फ्लैट में दो प्वाइंट
14. टेलिफोन प्वाइंट, सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट
15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
16. जेनेरेटर ध्वनि रहित एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा एवं लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का रहेगा जो विधुत आपूर्ति में बाधा होने पर जेनरेटर से चालित होगा। लिफ्फ बिल्डिंग बाइलॉज के हिसाब से जितना जरूरी होगा वो दिया जायेगा।
17. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
18. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़, सिमेंट एवं लाल ईंट ए–ग्रेड ISI मार्क का होगा।
19. कम्यूनिटी हॉल, बाथरूम एवं गार्ड रूम का प्रावधान रहेगा।
20. यह कि अगर खाना संख्या–5 में वर्णित प्लॉट से सटे मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), जिसका थाना नं0–37 (सैंतीस), तौजी–बिहार सरकार, खाता संख्या–148 (एक सौ अड़तालीस), सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) एवं 64 (चौंसठ) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को विकास करने हेतु प्राप्त होता है, तब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) एवं 64 (चौंसठ) के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगें, जिसमें सुबिधा एवं उपल्बधता के अनुसार स्विमिंग पूल एवं पार्क का प्रावधान किया जायेगा।

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar
18/04/2019
Director

Udit Kumar Sinha 18/04/2019

Subodh Kumar Sinha 18/04/2019

राम ज्ञास सिंह 18-04-2019

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) 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।

गवाहगण का हस्ताक्षरः–

1. संतोष कुमार
पिता - श्री रामबहादुर सिंह
ग्राम - कोरावाँ
थाना+पो० - [illegible]
जीला - पटना (बिहार)
पी० 801105
Santosh Kumar
18/4/19

2. Rajendra Prasad Singh
S/o Gulab Singh.
Vill - Kandap Po. Kandap
Th. - Gaurichak Dist - Patna.
(Bihar)
Date - 18/4/2019

1. रामनरेश सिंह
18-04-2019

2. Subodh Kumar Sinha
18/04/2019

3. Udit Kumar Sinha
18/04/2019

(प्रथम पक्ष)
भू–स्वामीगण का हस्ताक्षर

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar.
18/04/2019
Director

(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

अवर निबंधक कार्यालय
दानापुर (पटना)

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.	500100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	520600/-

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

Registering Officer
Danapur

Date: 18/04/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 18th April 2019 by Ram Naresh Singh S/O- Late Khedu Singh by profession Others. Status - Executant

राम नरेश सिंह
18-04-2019
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:18/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '28' Sex 'M', 'S/O- Ram Bahadur Singh', resident of 'Kothwan, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 18/04/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 100 on pages on 310 -321, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-16 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 18/04/2019

Token No. : 5506 Year : 2019 S.No. : 5216 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5034

4/18/201

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02558589496757R
Certificate Issued Date	:	18-Apr-2019 12:39 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0102895367423708R
Purchased by	:	J G CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	J G CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	J G CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,00,100(Five Lakh One Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	5,20,600 (Five Lakh Twenty Thousand Six Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd.

Udit Kumar Singh 18/04/2019

Subodh Kumar Singh 18/04/2019

राम नरेश सिंह 18-04-2019

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar
18/04/2019
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Do not write or type below this line

TQ 0011122831

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Serial No. 5217 Deed No. 5035

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

This document was presented for registration on **18/04/2019** by **Anil Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **622300**/- 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. **5035** in Book No. **1**, Volume No. **100** on pages from **322** to **337** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **16** / Year **2019**

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

Date: 18/04/2019 Token No: 5507 /2019

Scanned by:

5133
18/4/19

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का ... प्रणाली (...) के अनुसार है तथा ... निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया"
18-4-19
हस्ताक्षर

दस्तावेज जाँचा
18-4-19
हस्ताक्षर

DEVELOPMENT AGREEMENT

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु आज दिनांक–18–04–2019 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया।

रोक सूची/ अवसाद पंजी/ चेक लिस्ट ... 18-4-19
हस्ताक्षर

G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar 18/4/19 Director

सही जयमन्ती देवी
व० मनोज कुमार
18/04/19

4/18/20

Sub District Registry Office, Danapur

...mber 5507 | Reg. Year 2019 | Serial Number 5217 | Deed Number ...

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring

Vivek Kumar

Vivek Kumar.
18/04/2019

Abhishek Kumar

Abhishek Kumar
18.4.19

Akshya Kumar (Minor)

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring ×

...ed By Anil Kumar Singh

अनिल कुमार सिंह
18.4.19

Anil Kumar Singh

अनिल कुमार सिंह
18.4.19

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring

Anoj Kumar

अनोज कुमार
18/04/19

Avinash Kumar

Abinash Kumar
18.4.19

Ayush Kumar (Minor)

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring

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

अनिल कुमार सिंह
18.4.19

4/18/20..

भूस्वामीगण का नाम एवं पता :—

(I) श्री अनील कुमार सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय नसीब लाल सिंह,
PAN No- DHAPS0316B Mobile – 9308690536.

(II) श्री अभिषेक कुमार, पिता का नाम श्री अनील कुमार सिंह एवं दादा का नाम स्वर्गीय नसीब लाल सिंह,
PAN No- EXRPK3077H Mobile – 9570801109.

(III) श्री अविनाश कुमार, पिता का नाम श्री अनील कुमार सिंह एवं दादा का नाम स्वर्गीय नसीब लाल सिंह,
PAN No- GLJPK1968M Mobile – 8877971461.

(IV) श्री चन्द्र भूषण सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय नसीब लाल सिंह, **वहैसियत स्वयं एवं गार्जियन, अभिभावक, संरक्षक एवं पिता अपने नाबालिग पुत्रगण अक्षय कुमार एवं आयुष कुमार की ओर से,**
PAN No- CEIPS0402Q Mobile - 7004648375.

(V) श्रीमती जयमन्ती देवी, पति का नाम स्वर्गीय बिजेन्द्र सिंह,
PAN No- DMPPD2401G Mobile – 9308491901.

(VI) श्री अनोज कुमार, पिता का नाम स्वर्गीय बिजेन्द्र सिंह,
PAN No- CVGPK2880K Mobile - 9308481901.

(VII) श्रीमती नीलम सिंह उर्फ नीलम कुमारी, पति का नाम श्री विजय कुमार सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय बिजेन्द्र सिंह,
PAN No- FOIPS9066F Mobile - 9334959161

सभी का स्थायी निवास स्थान—कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय—खगौल, जिला—पटना (बिहार),
राष्ट्रीयता – भारतीय, जिन्हे आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है, जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे, जिसे आगे प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

विकासकर्त्ता का नाम एवं पता :—

जे0 जी0 कन्सट्रक्शन a unit of M.V. REALCON PRIVATE LIMITED, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या U45201AS2007PTC008535, जिसका पटना कार्यालय – माया प्लाजा, पॉचवी मंजिल, आर0 पी0 एस0 मोड, बेली रोड, दानापुर, शहर वो जिला – पटना (बिहार), द्वारा निदेशक **श्री विवेक कुमार (MR. VIVEK KUMAR),** पिता का नाम श्री जयगोपाल भगत, निवास स्थान—फ्लैट सं0—505, आशियाना विहार, राजेन्द्र पथ, सी0डी0ए0 बिल्डिंग के नजदीक, थाना—कदमकुँआ, शहर एवं जिला—पटना (बिहार), पेशा—व्यवसाय,

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

निबन्धन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनील कुमार 18/04/19
नीलम सिंह नीलम कुमारी 18/4/19
Abinash Kumar 18.4.19
Chandra Bhushan Singh 18.4.19
अनोज कुमार सिंह 18.4.19
Abhishek Kumar 18.4.19
Vivek Kumar 18/4/19
सही – जयमन्ती देवी
वा० – मनोज कुमार
18/04/19

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
...ant	Chandra Bhushan Singh (Self Gurd.) Chandra Bhushan Singh 18-4-2019						
...tant	Jaymanti Devi सही जयमन्ती देवी द्वा० मनोज कुमार 18/04/19.						
...ntifi...	Nilam Singh Urf Nilam Kumari निलम सिंह उर्फ निलम कुमारी						
...tified By Manoj Kumar	मनोज कुमार 18/04/19						

राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक/विकासकर्त्ता /उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN-AAFCM3283P, Mobile - 9262349999.

1. **यह कि** उपर वर्णित प्रथम पक्ष सं0 I श्री अनील कुमार सिंह, प्रथम पक्ष सं0 II श्री अभिषेक कुमार, प्रथम पक्ष सं0 III श्री अविनाश कुमार एवं प्रथम पक्ष सं0 IV श्री चन्द्र भूषण सिंह वहैसियत स्वयं एवं गार्जियन, अभिभावक, संरक्षक एवं पिता अपने नाबालिग पुत्रगण अक्षय कुमार एवं आयुष कुमार के साथ, जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–36 डिसमिल, जो शाखा सड़क मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), जिसका थाना नं0–37 (सैंत्तीस), तौजी – बिहार सरकार, खाता संख्या–148 (एक सौ अड़तालीस), सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 7 डिसमिल एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 29 डिसमिल के निर्विवाद स्वामीगण हैं एवं प्रथम पक्ष सं0 V श्रीमती जयमन्ती देवी एवं VI श्री अनोज कुमार जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–31.25 डिसमिल, जो शाखा सड़क मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), जिसका थाना नं0–37 (सैंत्तीस), तौजी – बिहार सरकार, खाता संख्या–148 (एक सौ अड़तालीस), सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 2.3125 डिसमिल एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 29 डिसमिल के निर्विवाद स्वामीगण है एवं प्रथम पक्ष सं0 VII श्रीमती नीलम कुमारी जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–1 कट्ठा 10 धुर समतुल्य 4.6875 डिसमिल, जो शाखा सड़क मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार), जिसका थाना नं0–37 (सैंत्तीस), तौजी – बिहार सरकार, खाता संख्या–148 (एक सौ अड़तालीस), सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 1 कट्ठा 10 धुर समतुल्य 4.6875 डिसमिल के निर्विवाद स्वामिणी है। सर्वे थाना, अंचल एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस–दानापुर, वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना (बिहार), जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित), के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित कुल भूमि जिसका जिसका कुल रकवा–72 डिसमिल होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को Development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं।

2. **यह कि** खाना संख्या – 5 में वर्णित सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) के निश्वत् सर्वे खतीयान में रामपत महतो वल्द वली महतो का नाम दर्ज है। रामपत महतो वल्द वली महतो आजीवन उपरोक्त सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए चले आये, रामपत महतो वल्द वली महतो को एक पत्नी शाम कुँवर थी, जिनसे एक पुत्र राम गोविन्द सिंह एवं दो पुत्री भागो कुँवर एवं फगुनी कुँवर हुये। रामपत महतो के जीवनकाल में ही पुत्र रामगोविन्द सिंह एवं पुत्री भागो कुँवर

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

नावल्द स्वर्गवास कर गयी, समयोपरान्त रामपत महतो भी अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपनी पत्नी शाम कुँवर, विवाहीता पुत्री फगुनी कुँवर, पति का नाम ब्रह्मदेव सिंह एवं इनके पुत्रगण नसीब लाल सिंह एवं बिजेन्द्र सिंह को छोडकर स्वर्गवास कर गये, समयोपरान्त शाम कुँवर एवं फगुनी कुँवर एवं फगुनी कुँवर के पति ब्रह्मदेव सिंह भी स्वर्गवास कर गये। इनके स्वर्गवास के पश्चात् फगुनी कुँवर एवं ब्रह्मदेव सिंह के पुत्रगण नसीब लाल सिंह एवं बिजेन्द्र सिंह सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, आपस मे बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा नसीब लाल सिंह को सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 7 डिसमिल एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 29 डिसमिल एवं बिजेन्द्र सिंह को सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 7 डिसमिल एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 29 डिसमिल वो अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए चले आये।

यह कि समयोपरान्त नसीब लाल सिंह अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने पुत्रगण श्री अनील कुमार सिंह (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं० I) एवं श्री चन्द्र भूषण सिंह (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं० II) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् श्री अनील कुमार सिंह (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं० I) अपने पुत्रगण श्री अभिषेक कुमार (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं० II) वो श्री अविनाश कुमार (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं० III) एवं श्री चन्द्र भूषण सिंह (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं० IV), वहैसियत स्वयं एवं गार्जियन, अभिभावक, संरक्षक एवं पिता अपने नाबालिग पुत्रगण अक्षय कुमार एवं आयुष कुमार के साथ, नसीब लाल सिंह द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे है। खाना संख्या–5 में वर्णित भूखण्ड में से सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 7 डिसमिल एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 29 डिसमिल के निश्वत् मालगुजारी रसीद अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) के द्वारा नसीब लाल सिंह के नाम से निर्गत है, जिसका जमाबंदी सं० – 111 है।

यह कि बिजेन्द्र सिंह बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 1 कट्ठा 10 धुर समतुल्य 4.6875 डिसमिल भूमि को अपनी पुत्री नीलम कुमारी (भूस्वामिणी/प्रथम पक्ष सं० VII) को अवर निबन्धन कार्यालय –दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक 06.02.1993 ई० को निबन्धित दान–पत्र सं० 510, पुस्तक सं० 1, जिल्द सं० 105, पृष्ठ सं० 239 से 252 तक के द्वारा

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

दान कर दिये वो दान प्राप्ति के दिन से नीलम कुमारी (भूस्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 VII) उपरोक्त सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुयी, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी सं0 1871 पर लगान अदा करते हुए चली आ रही है।

यह कि समयोपरान्त बिजेन्द्र सिंह अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपनी पत्नी जयमन्ती देवी (भूस्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 V) एवं पुत्र मनोज कुमार वो श्री अनोज कुमार (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं0 VI) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। समयोपरान्त मनोज कुमार भी अविवाहित नावल्द स्वर्गवास कर गये। बिजेन्द्र सिंह वो मनोज कुमार के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् जयमन्ती देवी (भूस्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 V) एवं पुत्र श्री अनोज कुमार (भूस्वामी/प्रथम पक्ष सं0 VI) बिजेन्द्र सिंह द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे है। खाना संख्या–5 में वर्णित भूखण्ड में से सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 2.3125 डिसमिल एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 29 डिसमिल के निश्वत् मालगुजारी रसीद अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) के द्वारा जयमन्ती देवी (भूस्वामिणी /प्रथम पक्ष सं0 V) के नाम से निर्गत है, जिसका जमाबंदी सं0 – 397 है।

यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। जिसके निश्वत् इस विलेख का निष्पादन किया जा रहा है।

3. लेख्य प्रकार :– भूखंड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुबंध।

4. भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण पूरा होने पर कुल निर्मित क्षेत्र में सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 14 डिसमिल भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार 50 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिकगण, के भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार होगा एवं 50 प्रतिशत विस्तारक का होगा एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 58 डिसमिल भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार 48 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिकगण के भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार होगा एवं 52 प्रतिशत विस्तारक का होगा।

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

5.भूखंड का विवरण :– हमगी वो तमामी मवाजी **72 डिसमिल** एराजी परती आवासीय जमीन जो अवस्थित वाके मौजा–कोथवॉ, थाना एवं पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार),अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना(बिहार) हैं। जिसका नं0–37 (सैंत्तीस), तौजी – बिहार सरकार है। भु–शुल्क संग्रह बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को 15 रू0 मात्र सलाना देय है। उपरोक्त एराजी पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत क्षेत्र के अंदर है। जिसका खाता संख्या, सर्वे प्लौट संख्या,क्षेत्रफल एवं चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

खाता संख्या	सर्वे प्लौट संख्या	क्षेत्रफल
148 (एक सौ अड़तालीस)	64 (चौसठ)	14 डिसमिल

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	सर्वे प्लौट संख्या–67.
दक्षिण	:–	सहायक सड़क.
पूरब	:–	सर्वे प्लौट संख्या–65.
पश्चिम	:–	सर्वे प्लौट संख्या–63.

खाता संख्या	सर्वे प्लौट संख्या	क्षेत्रफल
148 (एक सौ अड़तालीस)	70 (सत्तर)	58 डिसमिल

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	सर्वे प्लौट संख्या–71.
दक्षिण	:–	सर्वे प्लौट संख्या–67.
पूरब	:–	सर्वे प्लौट संख्या–84 का अंश एवं 85.
पश्चिम	:–	सर्वे प्लौट संख्या–69.

नोट :–उपर्युक्त सम्पत्ति का सरकारी दर, पंजी के क्रम संख्या – 158 पर अंकित है। जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹2,88,06,000/– (जिसमें सर्वे प्लौट संख्या–64 में 14 डिसमिल भूमि का मूल्य₹56,02,000/– एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 में 58 डिसमिल भूमि का मूल्य ₹2,32,04,000/–) है।

6. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् विस्तारक एवं भूखंड स्वामीगण अपने–अपने हिस्से का निर्धारण कर लेंगे एवं अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 1000/– रू0 स्टॉम्प पर किया जायेगा। जिसमें एक फ्लोर का फ्लैट या तो जमीन मालिगण का होगा या तो विकासकर्त्ता का होगा उदाहरण स्वरूप प्रथम मंजिल भूस्वामीगण को, तो द्वितीय मंजिल विस्तार को, अथवा प्रथम मंजिल विस्तारक को तो द्वितीय मंजिल भूस्वामीगण को, इस तरह प्रत्येक मंजिल का उनके हिस्से के अनुसार अनुपातिक बॅटवारा होगा।

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते है और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्त्तों पर दिया गया है:–

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिंलिंग, एक्यूजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋण–भार नहीं है साथ हीं इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः हस्तानान्तरण योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें हस्तानान्तरण आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परंतु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान की है, न हीं रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।
2. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ इंजिनीयर, आर्किटेक्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगे तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे जैसे उक्त भूखंड पर जाने, निर्माण हेतु रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मैटेरियल जमा करने हेतु अन्य विकास पूर्व कार्य जमीन मापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।
3. यह कि प्रथम पक्ष लेख्य प्लौट द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप दिये है।
4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर विधि अनुसार जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेगे।
5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि उक्त भूखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है कि पुर्व में कोई अन्य वैध एकरारनामा है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु विधिवत कार्यवाई एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु सभी कार्यों में किए गए खर्च जिसका उपुयक्त प्रमाण देंगे वो राशि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण से लेने के हकदार होंगे। साथ हीं प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने अपने स्तर से किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे एवं निर्माण कार्य के दरम्यान यदि प्राकृतिक या अन्य किसी प्रकार की बाधा आएगी जो वैध

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar 18/4/19
Director

अशोक कुमार 18/4/19
निर्मला सिंह उर्फ निर्मला कुमारी 18/4/19
Abinash Kumar 18/4/19
Chandra Bhushan Singh 18/4/19
अनिल कुमार सिंह 18/4/19
Abhishek Kumar 18/4/19

सही – जयमन्ती देवी
पा० – मनोज कुमार
18/04/19

नहीं है उससे द्वितीय पक्ष खुद निपटारा करेंगे एवं किसी भी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो उस स्थिति में स्थानीय सक्षम न्यायालय का आदेश मान्य होगा।

6. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण पूरा होने पर कुल निर्मित क्षेत्र में सर्वे प्लौट संख्या–64 (चौसठ) में 14 डिसमिल भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार 50 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिकगण के भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार होगा एवं 50 प्रतिशत विस्तारक का होगा एवं सर्वे प्लौट संख्या–70 (सत्तर) में 58 डिसमिल भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार 48 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिकगण के भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार होगा एवं 52 प्रतिशत विस्तारक का होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखंड स्वामीगण के अलावा इससें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है, जैसे कोई अन्य भाई, भतीजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या–6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से हीं हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को अवलोकनार्थ उपलब्ध करायेंगे तथा प्रथम पक्ष विकासक को अपनी उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबंदी रसीद एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र की प्रति उपलब्ध कराते रहेंगें।

9. यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत अगर निर्माण कार्य रूक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दी जाएगी।

10. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पत्ति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता है जैसे टाईटील में कमी या किसी तरह के अन्य विवाद के चलते हटना होगा तो दोनों पक्षों के रजामंदी से होगा।

11. यह कि द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से

G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

निर्माण कार्य पाँच वर्ष में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से का निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 (छह) माह का अतिरिक्त समय ग्रेस अवधि के रूप में निर्माण हेतु दिया जाना निर्धारित है।

12. यह कि जमीन मालिकगण सहमत है और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू–स्वामीगण अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामीगण होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप 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 दोनों पक्ष (जमीन मालीकगण एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष जमीन मालीकगण या इनके खरीदार को सरकारी खर्च जैसे–स्टाम्प, कोर्ट फीस, रजिस्ट्रेशन फीस, रख–रखाव (मेंटेंनेस) इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

14. बिल्डर अपने निर्मित हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे विक्रय पत्र हेतु एकरारनामा एवं विक्रय–पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा साथ हीं प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को किसी से बेच सकते है या अपने पास रख सकते है उसमें द्वितीय पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेटबैक, सिढ़ी लिफ्ट इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग एवं सोसाईटी बनाकर इसका मेंटेंननस करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. सभी तरह के खर्चों का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन की तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का जमीन संबंधि लगान इत्यादि बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जवाबदेही प्रथम पक्ष की हीं होगी।

G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

17. बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग विद्युत एवं जेनेरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे तथा विद्युत कनेक्शन विद्युत विभाग से स्वयं अपने खर्च पर सभी सदस्य एवं जमीन मालिक लेवेंगे।

18. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, जिससे की प्रस्तावित योजना कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लगात पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र में अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत् फ्लैट/पार्किंग से एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही द्वितीय पक्ष सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही करेंगे।

19. यह कि विकासक को उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए मिलता है तो वैसी स्थिति में विकासक उक्त प्लौट के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है तथा उक्त प्लौट पर विकास करने हेतु नक्शा स्वीकृति के बाद उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए विकासक को मिलता है तो विकासक उक्त प्लौट से बाद में मिले प्लौट पर आने–जाने के लिए रास्ता का उपयोग करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

20. यह कि रेरा के द्वारा निर्धारित दिशा–निर्देश पर विकासक द्वारा बहुमंजिला भवन का विकास कार्य किया जायेगा जिसे जमीन मालिक भी स्वीकार करेंगे।

21. यह कि Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules 2017 ई0 के अध्याय दो के शिर्षक "भूसंपदा परियोजना का पंजीकरण एवं भूसंपदा अभिकत्ताओं का निबंधन" के कंडिका–3 के अन्तर्गत इस भूसंपदा परियोजना का निबंधन अनिवार्य रूप से कराया जाएगा। जो कि कार्य प्रारम्भ करने के लिए नियम के अनुसार अनिवार्य है।

22. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति कर आपस में मिलजुल कर अथवा स्थानीय कोर्ट के तहत् निवारण किया जाएगा।

23. यह कि बिहार रेरा (Bihar Real Estate Regulatory Authority) /बिहार सरकार के सक्षम कार्यालय के नियमानुसार इक्नोमिकली विकर सेक्सन (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग) के लिए बिहार सरकार का जो नियम है उसका जो भी राशि देय होगा उसका भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे और विकर सेक्सन के लिए अगर भवन निर्माण

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.

करके देना है तो उसके एवज में जो अतिरिक्त 15 प्रतिशत एफ. ए. आर. मिलेगा उसे विकासकर्त्ता बना कर के देंगें जिसमें जमीन मालिकगण का कोई हिस्सा नहीं होगा।

24. यह कि नन् रिफण्डेवल रूपया ₹1,00,000/- (एक लाख) रूपये मात्र प्रति कट्ठा की दर से 10 प्रतिशत टी.डी.एस काटकर दिया जाना निर्धारित है।

Cheque No.	Bank	Date	Cheque Amount	Net Paid Amount	TDS (10%)
674533	Axis Bank	18-04-2019	₹3,76,000/-	₹3,38,400/-	₹37,600/-
674534	Axis Bank	18-04-2019	₹1,00,000/-	₹90,000/-	₹10,000/-
674535	Axis Bank	18-04-2019	₹1,00,000/-	₹90,000/-	₹10,000/-
674536	Axis Bank	18-04-2019	₹5,76,000/-	₹5,18,400/-	₹57,600/-
674542	Axis Bank	18-04-2019	₹9,02,000/-	₹8,11,800/-	₹90,200/-
674541	Axis Bank	18-04-2019	₹1,00,000/-	₹90,000/-	₹10,000/-
674540	Axis Bank	18-04-2019	₹1,50,000/-	₹1,35,000/-	₹15,000/-

एनेक्चर

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरणः—

1. फाउंडेशन आर0सी0सी0 पाईलिंग भूकम्प रोधी
2. स्ट्रक्चर आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ (प्रथम कोटि का)
4. छत आर0सी0सी0
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर दिवाल सिमेंट मोर्टार (1:6) सिलिंग सीमेन्ट (1:4)

G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

7. दरवाजा हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा फ्लश डोर प्राइमर सहित।

8. खिड़की लकड़ी फ्रेम, लोहा ग्रील एवं शीशा लगा/एल्मुनियम खिड़की शिशा एव ग्रील के साथ।

9. रसोई घर मार्बल का वर्किंग प्लेटफॉर्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स

10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल/विट्रीभाईड टाईल्स फ्लोरिंग

11. विद्युत वायरिंग कॉन्सिलड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ

12. दीवाल फिनिशिंग अदर से प्लास्टर ऑफ पेरसि/वालपुट्टी एवं बाहरी दीवार पर वेदर कोट पेन्ट किया जायेगा।

13. टी0वी0 प्वाइंट, सभी फ्लैट में दो प्वाइंट

14. टेलिफोन प्वाइंट, सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट

15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।

16. जेनेरेटर ध्वनि रहित एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा एवं लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का रहेगा जो विधुत आपूर्ति में बाधा होने पर जेनरेटर से चालित होगा। लिफ्फ बिल्डिग बाइलॉज के हिसाब से जितना जरूरी होगा वो दिया जायेगा।

17. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।

18. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़, सिमेंट एवं ईंट ए-ग्रेड ISI मार्क का होगा।

19. कम्यूनिटी हॉल, बाथरूम एवं गार्ड रूम का प्रावधान रहेगा।

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Director

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) 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।

गवाहगण का हस्ताक्षरः–

1. मनोज कुमार
पिता :- श्री हरिनारायण सिंह
ग्रा० - सिकरिया
पो० - भेवड़ सिकरिया
जिला - जहानाबाद
Manoj Kumar

2. नाम - संतोष कुमार
पिता - श्री राम बहादुर सिंह
ग्राम - कोलवां
थाना+पो० - खगौल
जीला - पटना
18/4/19

1 अनिल कुमार सिंह
18/4/19

2 Abhishek Kumar
18/4/19

3 Abinash Kumar
18/4/19

4 Chandra Bhushan Singh
18/4/19

5 निलम सिंह उर्फ निलम कुमारी
18/4/19

6 अनोज कुमार
18/4/19

7 सही - जयमन्ती देवी
द्वा० - मनोज कुमार
18/04/19

(प्रथम पक्ष)
भू–स्वामीगण का हस्ताक्षर

2.

J G CONSTRUCTION
Unit of MV Realcon Pvt. Ltd.
Vivek Kumar
18/4/19
Director

(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

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. 622300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	642800/-

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

Registering Officer
Danapur

Date: 18/04/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 18th April 2019 by Anil Kumar Singh S/O- Late Nasib Lal Singh by profession Others. Status - Executant

अनिल कुमार सिंह
18.4.19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:18/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar' age '40' Sex 'M', 'S/O- Harsh Narayan Singh', resident of 'Main Road A.G.Colony, L.B.S, Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 18/04/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 100 on pages on 322 -337, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-16 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 18/04/2019

Token No. : 5507 **Year : 2019** **S.No. : 5217** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 5035**

4/18/2019

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02558527994768R
Certificate Issued Date	:	18-Apr-2019 12:38 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0102895476082478R
Purchased by	:	J G CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	J G CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	J G CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	6,22,300(Six Lakh Twenty Two Thousand Three Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	6,42,800 (Six Lakh Forty Two Thousand Eight Hundred only)

Do not write or type below this line

TQ 0011122830

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.