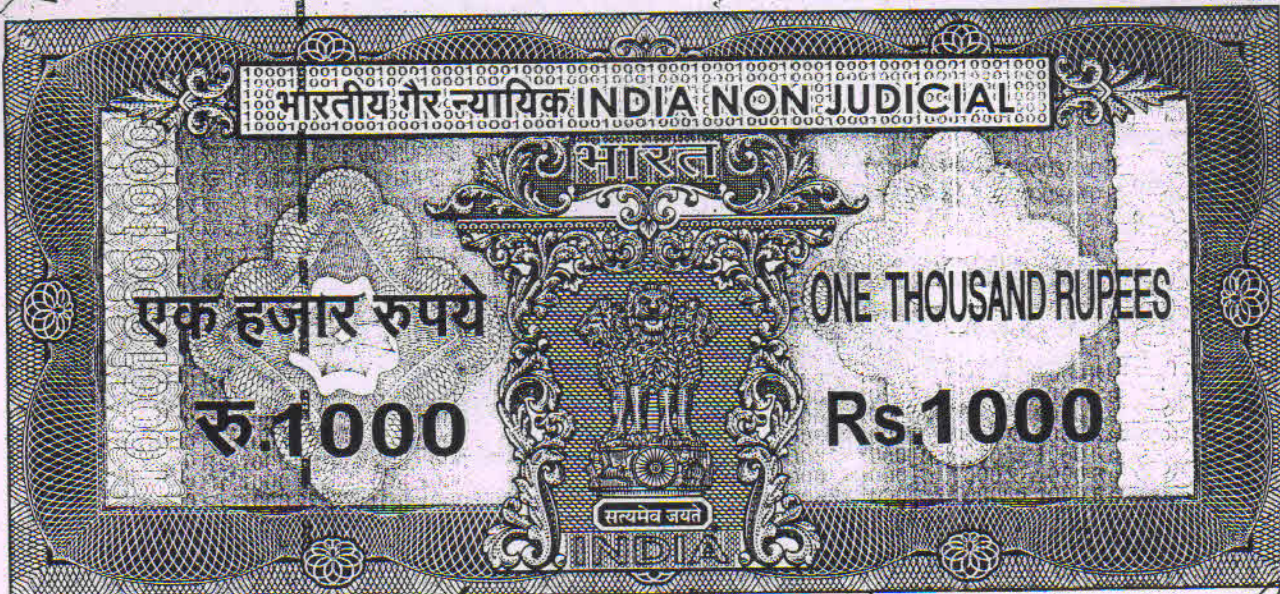




बिहार BIHAR

29/06/12 1000/- 29/06/12

Serial No. 23074

Deed No. 19367

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 29/06/2012 by Mansoor Alam Khan. A Stamp Duty of Rs. 62900/- and other Fees of Rs. 754/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 19367 in Book No. 1 Volume No. 358 on pages from 56 to 73 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 56 / Year 2012.

Date: 29/06/2012

Token No: 23667 / 2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

Challan No. 50, & 35 Dated 29-06-2012

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT IS
MADE THIS THE 29th DAY OF JUNE 2012 AT PATNA.



श्री सुमुक्ता
29/6/12

श्री सुचिदेविलाल
29/6/12

MANSUR ALAM KHAN
29/6/12

श्री. अशोक कुमार
29/6/12

निर्वाहक मुख्य नोकरा
29/6/12

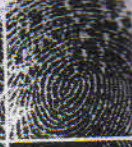
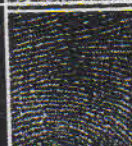
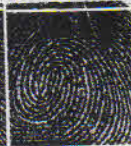
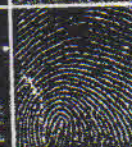
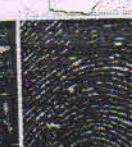
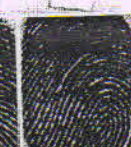
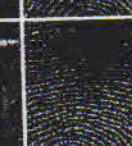
District Registry Office, Patna

Token Number 23667

Reg. Year 2012

Serial Number 23074

Deed Number 19367

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Mansoor Alam Khan						
Sig.	<i>Mansoor Alam Khan</i> 29/6/2012						
Claimant	Ataur Rahman						
Sig.	<i>Ataur Rahman</i> 29/6/12						
Identified By	Faisal Shazad Khan						
Sig.	<i>Faisal Khan</i> 29/6/2012						
Executant	Mansoor Alam Khan						
Sig.							
Claimant	Md. Abid Seraj						
Sig.	<i>Md. Abid Seraj</i> 29/6/12						
Claimant	Md. Chand						
Sig.	<i>Md. Chand</i> 29/6/12						

(2)

BETWEEN

Mr. Mansoor Alam Khan son of Mr. Ali Imam Khan, resident of Village Saurezi, P.S. Mirganj, District Gopalganj in the State of Bihar, at Presently residing at Khan Heritage Indrapuri Road Samanpura, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V. College, District Patna by Nationality-Indian, hereinafter referred to "OWNER" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include his heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the One part.

AND

A ONE BUILDERS & DEVELOPERS a Partnership firm, having its Office "A One Apartment", Samanpura, P.S. Shastri Nagar, Patna, through its Partners 1. Mr. Ataur Rahman son of Dil Mohammad, resident of Flat No. C-1/104, Farhan Enclave, Samanpura, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V. College, District Patna, by Nationality-Indian, 2. Md. Chand son of Late Habibul Rahman, resident of "Rahman Manzil", Bhanwar Pokhar, P.O. Bankipore, P.S. Pirbahore, District Patna, 3. Md. Abid Seraj son of Md. Serajuddin, resident of Raja Bazar, Samanpura, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V. College, District Patna, herein after referred to "DEVELOPERS" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include its/their heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the OTHER PART.

WHEREAS the property as stated in Schedule-I of this deed is purchased property of the land owner Mr. Mansoor Alam Khan by virtue of Registered sale deed bearing deed No. 1475, in Book No. 1, Volume No. 131/06, Pages 153 to 182, dated 09.04.1997, registered at Patna Registry Office measuring an area of Four Kathas in Plot No. 437, Thana No. 38, at Mauza Nohsa P.S. Phulwari Sharif District Patna, purchased from Mr. Kedar Nath Singh son of Late Harakh Narayan Singh, 2. Mr. Dinesh Singh, 3. Mr. Vijay Kumar Singh, 4. Mr. Sujit Kumar all sons of Mr. Kedar Nath Singh, all residents of Village Bocha Chak, P.S.

Mohd. Abid Seraj
29/06/12

Md. Chand
29/6/2012

Shri. GANESHA
29/6/12
29/6/12



(3)

Phulwari Sharif, District and the date of purchased the said owner Mr. Mansoor Alam Khan owned and possessed the same and he is coming under peaceful physical and exclusive possession over the same as absolute owner.

AND WHEREAS, the said land owner is paying revenue rent to the State Government of Bihar through Circle officer Phulwari Sharif and the revenue receipt has been issued in the name of the Mr. Mansoor Alam Khan vide Jamabandi No. 4002 and Mutatation Case No.85/2 for the Year 2007-08.

AND ~~WHEREAS~~, the land owner covenant that the property in schedule-A of this deed is in his exclusive possession with absolute right, title and interest and the same is free from all encumbrances, debts, lien, charges and attachments and in marketable condition and have in himself good right, full power and absolute authority and title to transfer in the whole or part of the said property measuring an area of Three Kathas more or less actually owned and possessed the same and he came and remained in peaceful physical and exclusive possession over the same as absolute owner.

AND WHEREAS the owner of the first part is thus the absolute owner of the land referred above and now it has been agreed between the parties that the second party the DEVELOPER undertake to make construction of multi storied building over the land fully described in Schedule-1 of this deed after approval of the map by the competent authority over the proposed area and the share will be divided between the owner and the DEVELOPER as 50% and 50% share respectively in the built-up area and parking space etc. and now landowner is entitled and competent to execute the present Deed Of Development Agreement.

NOW THESES PRESENCE WITNESSETH AS FOLLOW:-

1. That the DEVELOPER second party has agreed to develop and construct at its own account multistoried residential building named A ONE HERITAGE on the

Mohd. Abid Saraf
29/06/12

[Signature]
29/6/12

M. Mansoor Alam
29/6/2012

[Signature]
29/6/12



(4)

said property fully described in schedule-I below at her own account and expenses and with her own resources after obtaining all the requisites clearance, permission, sanction and approvals.

2. That immediately after the execution of this development agreement, the DEVELOPER shall expeditiously ~~get a plan prepared in order to~~ obtain maximum benefit for both the Owner and the DEVELOPER.

3. That the Owner shall have no objection if the aforesaid building plans are submitted to the local authority in the name of the owner or any other permissions, approvals are obtained in his name and agreed to sign all such papers that may be deemed necessary by the owner and DEVELOPER for the same. However all fees, cost, charges and expenses relating to such approvals / sanctions shall be borne by the DEVELOPER of its/their account.

4. That it is further agreed any alteration or revision of the aforesaid plans within the parameters of Dissolved Patna Municipal Corporation Patna/Competent Authority and if there is an increase in F.A.R., during the period of the construction or before, the share of the constructed area of the owner shall be proportionately increase.

5. That the owner ~~within 30 days of the date of~~ execution of this agreement shall put the DEVELOPER in actual peaceful possession of the said property described in Schedule-1 herein to enable the DEVELOPER to take up and proceed with the development, planning, and construction of the said building in terms of this agreement and the sanctioned plan and any other terms agreed upon.

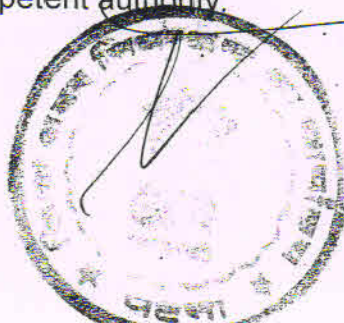
6. That ~~it has been agreed between the parties~~ that the Second Party DEVELOPER shall complete the construction work within a period of Two Years Six Months with grace period of Six Months also from the date of sanction of plan from the competent authority.

Mohd. Abid Saraj
29/06/12


29/6/12

Dr. N. K. Saran
29/6/2012

Dr. N. K. Saran
29/6/12



(5)

7. That the proportionate share of the landowner and DEVELOPER in the built up area of the Project shall be in the ratio of 50% is to 50%. That is to say the share of the landowner shall be 50% of the built-up area distributed is several floor of multi-storied building and the rest 50% area shall be Developer's share.

8. That as consideration of 50% of the undivided share in the said property to be conveyed/transferred by the owner to the DEVELOPER or its nominee, in terms of the agreement, the DEVELOPER agrees to deliver and give possession to the owner 50% of the total built-up area of the said building to be constructed by the DEVELOPER at its own account on the said property hereinafter called the owner Area. The balance of 50% of the total built-up area shall belong to the DEVELOPER and shall hereafter be called the Developer's area to which it alone shall be entitled to, for having constructed the entire building at its own cost and expenses. The DEVELOPER shall not be liable to get any amount or expenses incurred by it on any account or in the construction of the aforesaid from the owner in lieu of the aforesaid owner area.

9. That the owner may at her own sweat will agree to sell, convey, transfer and/or assign to the DEVELOPER and/or its nominee(s) including a co-operative Housing Society, Association of persons, Firm, Body corporate etc. free from attachments charges, and encumbrances 50% percent undivided share in (his share) the said property.

10. That the owner and his nominees shall solely and exclusively be entitled to the owner's area and he shall have absolute right, title and interest over the owner's area and shall be fully entitled to sue and enjoy the same either themselves, individually or collectively or shall be fully entitled to transfer, convey, grant, otherwise, alienate its/their interest, in any manner as deemed fit by them to any person. Associations of persons, firms, Body corporate, Co-operative society, Government agencies etc. on such terms and conditions as may be decided by the owner individually or collectively.

Mohd. Abid Seraj
29/06/12


29/6/12

M1037MT323717 M. Anwar
29/6/2012
29/6/12



(6)

11. That the owner will always keep the DEVELOPER indemnified against all claims arising out of all its/their actions committed in the past, present or future with regards to the said property over which the said Multistory building complex proposed thereon.

12. That the DEVELOPER and/or nominee shall solely and exclusively be entitled to the Developer's area, and they shall have absolute right, title and interest over the developed area and they shall be fully entitled to transfer, convey, grant, otherwise alienate there interest, in any manner as deem fit by her to any person, Association of societies, Government Agencies, etc. on such terms and conditions as may be decided by the DEVELOPER or its nominees individually or collectively.

13. That the DEVELOPER agrees to construct, and give possession of the owner's area to the owner after completing a period of Two Years Six Months with grace period of Six Months also from the date of sanction of the plan of the building by the competent authority and the other local authorities with ~~grace period of Six Months i.e., the total period of the construction shall be~~ Three Years It is reasonably expected that the DEVELOPER will be able to complete the entire construction of the aforesaid building within the stipulated period.

14. That the aforesaid Project schedule is subject to force major clause i.e. fire, tempest, floods, inclement or any other acts of God.

15. That it is hereby expressly, irrevocably and irretrievably agreed and declared by the owner that delivery of possession of 50% of the total built-up area of the aforesaid building in manner provided herein shall from and always be deemed to form fair, reasonable, and adequate consideration for 50% or the undivided share in the aforesaid property agreed to be conveyed as herein above by the owner to the DEVELOPER and or its nominee.

Mohd. Abid Saeed
29/06/12


29/6/12

Dr. N. Q. Q. Q.
29/6/2012

Dr. S. S. S. S. S.
29/6/12



(7)

16. That the owner shall at no time demand any sum or premium or any interest in any dealing regarding sale of Developer's area and the owner shall execute all such deeds and documents as may be required by the developer's in this regard.

17. That the owner or his nominees will not interfere in the execution of the work nor put any hindrance in any of the activities of the DEVELOPER in development, construction and sale of the aforesaid project. The owner and its nominees shall jointly have undivided right, title and interest over the total land of the said property in his respective shares of 50% of the owner and 50% of the DEVELOPER after being conveyed as aforesaid subject to the provisions of the clause of the agreement.

18. That the owner hereby irrevocably undertake not to sell, dispose off alienate, encumbrance, lease or otherwise, transfer the said property or any part thereof during the continuation of this agreement and undertake not to do any act, deed matter, or things as shall be in breach of the terms of this agreement. The owner shall at no point of time during the continuation of this agreement dispossess the DEVELOPER from the said property.

19. That the DEVELOPER shall develop the said property at its own account and name and shall alone be responsible for the development of the said property and neither the owner nor any other persons claiming through the owner shall have any right or interest in the development of the said property except in relation to the owner area, as specified above and the DEVELOPER shall not deviate from the approved plan of Dissolved Patna Municipal Corporation Patna/Competent Authority:

20. That after taking possession of the said property the DEVELOPER shall be free to do all acts, deeds and things required for development and construction of the said building at the Developer's own account and expenses, as per sanctioned plan of the Dissolved Patna Municipal Corporation Patna/Competent Authority. Any deviation from the approved plan if made by the DEVELOPER, the DEVELOPER shall be solely responsible for the same.

Mohd. Abid Saeed
29/06/12


29/6/12

M. Ram Das
29/6/2012

M. Ram Das
29/6/12



(8)

21. That the DEVELOPER shall be entitled to develop the said property by construction thereon or more building consisting of dwelling units, flats, parking spaces and other structures in accordance with building plans approved by the owner and sanctioned by the Dissolved Patna Municipal Corporation Patna/Competent Authority/ Local authorities as stated herein above.

22.. That the DEVELOPER shall be entitled to enter into agreements for sale, or otherwise allot flats, parking spaces comprised in the Developer's area in the said building which is 50% of the total super built-up area and which does not form part of the owner's area. Whenever required by the DEVELOPER the owner will join as confirming party in all such agreements, sale deeds, deed of allotment etc. The DEVELOPER may enter into and shall exclusively be entitled to realize all amounts receivable under such agreement, sale deeds, deeds of allotments etc. for development and construction of the said building and for its all use.

23.. That similarly the owner shall be fully entitled to enter into agreement for sale or otherwise allot flats, parking spaces comprised of the owner's area in the said building which 50% of the total built-up area and which does not form part of the Developer's area. Whenever required by the owner's the DEVELOPER will join as confirming party in all such agreements, sale deeds, deed of allotment etc. The owner may enter into and the owner shall exclusively be entitled to realize all amounts receivable under such agreement, sale deeds, deeds of allotments etc. for its/his all use.

24. The landowner agree and undertake that he shall execute Registered Development Agreement according to Bihar Ownership Apartment Act 2006, and Bihar Ownership Apartment Rules 2006, and in this Act there is further no need of Power of Attorney in favour of DEVELOPER and/or its nominee or nominees so that no hindrance or obstruction is caused to the DEVELOPER in carrying out and discharge

Mond - Abid Seng
29/06/12

29/6/12

M. Mani
29/6/2012

29/6/12



(9)

its obligation under these present and thereby giving the DEVELOPER right and authority to have any enjoy peaceful possession of the said property and to do all such acts, and/or things that may be necessary for the Development, planning, constructing of the said building and sale of the developer's area. It is however expressly agreed that understood between the parties that the aforesaid general power of attorney shall be governed by the provisions of this Development Agreement and in case of any conflict between provisions of the aforesaid power of attorney and this development agreement, the provisions of the letter shall prevail.

Mohd. Abid Seeraj
29/06/12

25. That the land owner and developer also mutually decided to divide his shares which details are hereunder:-

Land owner's share (Flat)

Each Floor 50% Including Common Passage under campus of the proposed building, Top Trace etc

Developer's share (Flat)

Each Floor 50% Including Common Passage under campus of the proposed building, Top Trace etc

Or

Mutually decided by the land Owner and developer after compellation of the project

~~Mohd. Abid Seeraj~~
~~29/06/12~~

26. That it has been decided between the parties that the DEVELOPER may acquire some additional land adjacent to the present land under the present land development and can submit the joint land for sanction from the competent authority and may develop the other land with the land in question and the owner shall have no objection to the same. That the DEVELOPER further undertakes:-

Mohd. Abid Seeraj
29/06/2012

I. That it will not do any act of commission, omission, expressly or impliedly or directly or indirectly by which the owner right, title and interest over the said property may in any manner be adversely affected until the DEVELOPER has given delivery of possession of the owner's area to the OWNER.

Mohd. Abid Seeraj
29/06/12



(10)

II. To indemnify the owner and always keep them indemnified and harmless in respect to all claims, damages, compensations or expenses payable in consequence of any injury or accident sustained by any workmen, artisan or other persons in the property whether in the employment of the DEVELOPER or not while in or upon the said property and during the period of construction of the said building thereon.

III. During the construction of the said building the DEVELOPER may be required to create equitable or any legal mortgage of the construction thereon in part (Developer's Area) for obtaining loan either for itself for expediting ~~construction or for the individual purchaser of flats/offices etc.~~ In such an event the owner if required shall join the DEVELOPER in creation of such mortgage on the terms to be mutually agreed. However, the DEVELOPER affirms and undertake that all moneys obtained as loan by pledging, hypothecating or mortgaging the said property or crating charge on the said property (building under construction) shall be exclusively invested for construction and development of the said building only and such money shall not be diverted to/ invested in any other project work or purpose of the ~~DEVELOPER~~.

27. That in case there be any defect in the title of the owner or thereby any liability or any encumbrances, then in such event, the DEVELOPER shall be entitled to have such defects cured and/or liability cleared for and on behalf of the OWNER and at the owner's cost and expenses, after intimating the OWNER in writing.

28. That all-out going viz., rates, rents, taxes, duties etc. on respect of said property and any existing buildings thereon, till the date of this agreement shall be borne and paid by the OWNER and the outgoing after the date of this agreement till the delivery of possession of the owner's area shall be borne and paid by the DEVELOPER.

Mohd. Ahsid Sayy
29/06/12

29/6/12
29/6/2012

29/6/12



(11)

29. That in any event the owner without prejudice to foregoing declarations agree and undertake to remove all the doubts and defects in title if any and clear all outstanding save or otherwise provided above at her own cost so that ultimately the said property is delivered to DEVELOPER to its/his nominees free from all encumbrances and defects.

30. That after delivery of the owner's area to the owner all out goings in respect of said property and the said building thereon shall be borne and paid by the owner and the DEVELOPER and its/his nominees proportionately in the proportion of its/his respective shares in the total built-up. The word proportionately with all its cognate variation whenever used in the presents shall means the proportion in which the parties hereto or its/their nominees acquiring portions of the building are entitled to the covered area in building/buildings.

31. That when delivery of possession of the owner's area to the Owner by the DEVELOPER and subject to the other terms and conditions contained herein before or at such earlier time as may be mutually agreed upon, the owner shall execute and register conveyance of 50% undivided share in the said property in favour of the DEVELOPER to its nominees/assignees including a co-operative Housing Society or association of person or Body corporate etc. In default of the owner executing such transfer/ conveyance or such other deeds as may be deemed necessary by the DEVELOPER in spite of service notice in writing 15 days, the DEVELOPER shall be entitled to take all steps as may be necessary/ conveyance.

32) That the developer hereby agree to pay a sum amount of Rs. 10,00,000/- (Ten Lacs) to pay the land owner in lieu of development agreement which is non refundable nor adjustable details of which is hereunder :-

i) A sum of Rs 2,00,000/- only at the time of signing on the development agreement through cheque No. 560226 dated 21-6-12 of B.M.C Bank Ltd. Patna

Mohd. Abid Saqat
29/06/12

29/6/12

29/6/2012

29/6/12



(12)

ii) A sum of Rs 3,00,000/-only after approval of sanction plan of the building through cheque No. dated..... of B.M.C Bank Ltd. Patna

iii) A sum of Rs 5,00,000/-only after completion of Second floor ~~Roof area casting~~ of the building through cheque No. dated..... of B.M.C Bank Ltd. Patna

33. That after the construction and completion of the project the respective share Owner i.e. DEVELOPER/promoter and the landowner, shall be the absolute owner of her share and she will be entitled to sell/Transfer her share and as per the Bihar Apartment Ownership Act. 2006 and Bihar Apartment Ownership Rules in section 5(1) clearly declared her shares as absolute OWNER and in the light of Bihar Apartment Ownership Act. 2006.

SCHEDULE-I

ALL THAT, piece and parcel of landed property, with right, title, ~~interest with possession thereon~~ and therein including all kinds of easements measuring an area of 9.50 Decimals (Nine and Half Decimals) more or less of landed property, situated at Survey Mauza Nohsa, , Revenue Thana No. 38, P.S. Phulwai Sharif, District Patna, within the Jurisdiction of Sub and Sadar Registry Office Patna, under Tauzi No. 5441 Khata No. 185, Part of Cadestral Survey Plot No. 437, Govt. Valuation Serial No. 89, Zone-02, and the same is bounded as follows:-

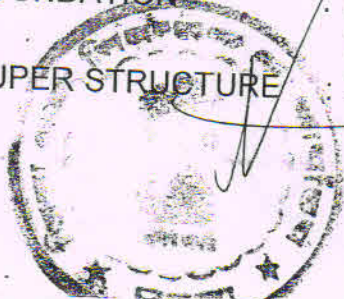
BOUNDARY

NORTH : Rasta
SOUTH : Ramji Singh
EAST : Janardan Singh
WEST : Branch Road

SCHEDULE - II

SPECIFICATION:-

FOUNDATION : As per the design of Structural Consultants.
SUPER STRUCTURE : Framed R.C.C. Structure.



Mond. Abid Seraj
29/06/12

29/6/12

29/6/2012

29/6/12

ROOF SLAB	(13)
MATERIALS	: Reinforced cement concrete (RCC)
DOORS	: All walls and ceiling internally cement plastered and white com washed externally exposed work/plaster will be painted with cement base Pucca.
WINDOW	: Doors with Seasoned woods frame with a cost of synthetic enamel paint on a coat of primer.
FLOORING	: Wood frame with glass fitted in Window
ELECTRICAL WIRING	: Cut Marbal Flooring
BATH ROOM	: Concealed PVC conduct wiring using copper conduct with standard quality electric, accessories and fixtures not included.
KITCHEN	: All C.P. Fittings.
	: Shall have RCC Working platform with Green Marbal and glazed tiles.

Mond. Abid Seraj
29/06/12

29/6/12

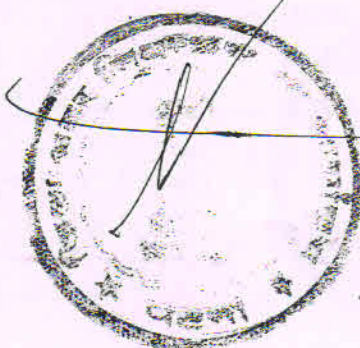
M. Mani
29/6/2012

SCHEDULE - "III"

FULL DETAILS OF VALUATION

1. Total Area of vacant Land 9.5 dec equivalent to 4138 Sq. Ft.
M. Mani
2. Total cost of Land value comes to Rs. 21,40,000/- Only @ Rs. 2,25,000/- Only per Decimal.
3. Stamp Duty is according paid a sum of Rs. 42,800/- only @ 2% of the Total land valuation amount + Rs. 100/- Only.
4. Non refundable amount of Rs. 10,00,000/- Only and Stamp Duty Rs. 20,000/- Only has also been paid.
5. Registration Fee and scanning Fee also paid vide Challan No. 508-35 dated 29-06-2012 SBI. Main Branch Patna.

29/6/12



(14)

IN WITNESSES WHEREOF the Parties, have put their signature in presence of the witnesses on this day month and year mentioned above.

Mansoor Alam Khan

(Mansoor Alam Khan) 29/6/2012

DL: BR-0120090066543

SIGNATURE OF THE LAND OWNER

Mr. Ataur Rahman

1 (Mr. Ataur Rahman)

Md. Chand
2 (Md. Chand)

Md. Abid Seraj
3 (Md. Abid Seraj)

Through Partners

For :- A ONE BUILDER & DEVELOPERS

INCOME TAX PAN :

SIGNATURE OF THE DEVELOPER

WITNESSES:

Faisal

As per statement of the Land OWNER and the DEVELOPER I have drafted the Deed of Development Agreement documents in 14 pages.

Faisal Shazad Khan
30 Lale Abdul Ahsan
KHAN Heritage
Intrapari Road
paling

Anwar Alam

(ANWAR ALAM)

Advocate,

B.B. A Patna

29/6/2012

29/6/2012
REHAN ALAM KHAN
30 Lale Abdul Ahsan
KHAN Heritage
Intrapari Road
paling



अन्दर मो० 62205 राशियों में (रु०) मात्र

चतुर्थ प्रति बिहार सरकार
(जमाकर्ता कार्यालय हेतु) निबन्धन विभाग गैर मानक

दस्तावेजों के निबन्धन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबन्धन शुल्क एवं भूस्वामी के निबन्धन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक धालान

1. पक्षकार का नाम/पता A-ONE BUILDERS & Partners
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) firmat saman puri
2. दस्तावेज का प्रकार
3. निबन्धन कार्यालय
4. बैंक का नाम एवं शाखा
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष-02-स्टाम्प गैर मुख्य शीर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना-उप शीर्ष-0001, सकल प्राप्ति का प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्ति का विपन्न कोड-R0030021030001	41900 20,000 (Non refundable) 61900
(ख)	निबन्धन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्ति का विपन्न कोड-R0030031040001	54 250 304
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू स्वत्व संपु शीर्ष-800-अन्य प्राप्ति का-उप शीर्ष-0006 अन्य मद-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबन्धन शुल्क से आय विपन्न कोड-R0029008000006	/
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि राशियों में 62205	62204

स्थान..... जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर
तारीख 29/6/12 Mohd. Akid

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तर्गत होने के पश्चात ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

स्क्रीन नं०..... तारीख 29/6/12

संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

राशियों में.....

निबन्धन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने के विवरण

राशि रु०...../राशियों में.....

जमा करने की तिथि : 29 JUN 2012

बैंक स्क्रीन सं०.....

हस्ताक्षर एवं मुहर

29/6/2012

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120090044072

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport)
01-05-2028

Sign of Licensing Authority

Name : FAISAL SHAZAD KHAN
S/W/D of : LATE ABDUL ASHAD KHAN
Address : KHAN HERETAGE,
INDRAPURI ROAD NO. 4,
PATNA

DOB : 02-05-1978 BG : O+

Badge No :
*Authorisation to drive the following vehicle
class throughout India.
Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

Issued on : 30-05-2009

FORM 7

Signature of Holder

M1581

DL : BR-0120090044072

Original LA : DTO, PATNA
Old DL No :
Date Of Issue : 30-05-2009

Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	30-05-2009
MCWG	30-05-2009

Faisal

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. 62900/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 62654/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	450
	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	54			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-										304		
Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -												754	

Date: 29/06/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 29th June 2012 by Mansoor Alam Khan of S/O-Mr. Ali Imam Khan by profession Others. Status - Executant

Mansoor Alam Khan
29/6/2012

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 29/06/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Faisal Shazad Khan' age '34' Sex 'M', 'S/O-Late Abdul Ashad Khan', resident of 'Khan Heretage, Indrapuri Road N.-4, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 29/06/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 358 on pages on 56 -73 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-56 year 2012 .The document is printed on the Front Page of the document.



Date : 29/06/2012

Token No. : 23667

Year : 2012

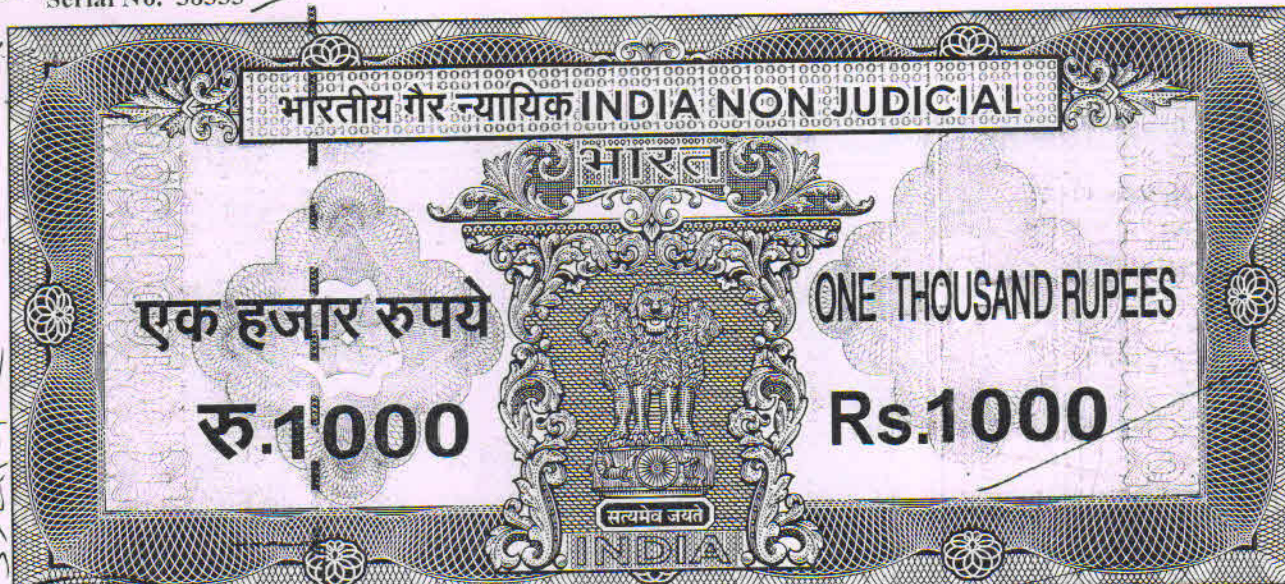
S.No.:

23074

SCORE Ver.3.0

Registering Officer
Patna

Deed No. : 19367



Serial No. 38333

18

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 28/12/2012 by Md. Enam
A Stamp Duty of Rs. 8100/- and other Fees of Rs. 854/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 32381 in Book No. 1, Volume No. 633 on pages from 239 to 259 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 98 / Year 2012

Date: 28/12/2012

Token No: 39272 /2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

चालान नं० 926, 925 दिनांक 27.12.2012

विकास कार्य एकरारनामा डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

आज दिनांक 28 दिसम्बर 2012 ई० को यह
विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित
व्यक्तियों के बीच किया गया।



28/12/12
28-12-12
28/12/12

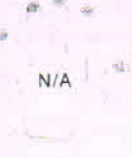
District Registry Office, Patna

Token Number 39272

Reg. Year 2012

Serial Number 38333

Deed Number 32381

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented Md. Enam By							
Sig. <u>मो० एनाम</u> <u>28-12-12</u>							
Claimant Ataur Rahman							
Sig. <u>Ataur Rahman</u> <u>28/12/12</u>							
Claimant Md. Chand							
Sig. <u>Md. Chand</u> <u>28/12/12</u>							
Claimant Abid Seraz							
Sig. <u>Abid Seraz</u> <u>28/12/12</u>							
Identified Fakhre Aala By							
Sig. <u>Fakhre Aala</u> <u>28/12/12</u>							
Executant Md. Enam							
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(2)

मो० एनाम वल्द मुंशी रजा मरहुम, साकिन मौजा नोहसा थाना वो पोस्ट फुलवारी शरीफ जिला पटना भारतीय-नागरिक।

..... प्रथम पक्ष

बनाम

ए-वन बिल्डरर्स एण्ड डेभपलर्प्स पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्क्लेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना, भारतीय-नागरिक, 2. मो० चॉद वल्द स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3. आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना, भारतीय-नागरिक,।

..... द्वितीय पक्ष

विदित हो कि वर्णित सम्पति लेख्यकारी की खरीदगी सम्पत्ति है जिसपर लेख्यकारी मो० एनाम ने मवाजी 11 (ग्यारह) धुर जिसका प्लॉट नं० 437, खाता नं० 185, तौजी नं० 5441, थाना नं० 38 वाके मौजा नोहसा, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना की खरीदगी रजिस्ट्री निर्विवाद बिक्रय-पत्र दिनांक 10.12.2010 ई० की बजरिये वसीका नं० 29233, बुक नं० 1, जिल्द नं० 475,



28/12/12

28/12/12

28/12/12

मो० एनाम
28-12-12

(3)

पेज नं० 398 से 406, सी० डी० नं० 74 टोकन नं० 35245/2010 सिरियल नं० 34625, वर्ष 2010 ई० हैं मोसदीके रजिस्ट्री आफिस पटना से नविस्ते नुर आलम वल्द नेहाल आलम खान मरहुम साकिन मोहल्ला समनपुरा राजाबाजार, थाना शास्त्रीनगर जिला पटना से है जिसपर लेख्यकारी उपर्युक्त प्लॉट पर बहैसियत मालिक व भू-स्वामी के दखलकार हुए वो अपने दखल कब्जा में रखकर ~~उपयोग व उपभोग करते चले आ रहे~~ है वो बहैसियत भू-स्वामी के मालिक दखलकार हुए वो अपने दखल कब्जा में रखकर उक्त भूमि को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते चले आ रहे है वो लेख्यकारी को उपर्युक्त भूमि को मनोबंध पत्र का हक व अधिकार प्राप्त है जो हर प्रकार के ऋण भार दोष से मुक्त है।

यह कि प्रथम पक्ष ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस एकरारनामा के नीचे दर्ज है, उसको द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए देना स्वीकार किया है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिली भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना स्वीकार किए है।

यह कि प्रथम पक्ष ने इस लिखित एकरारनामा लिखवाकर द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद ~~परिशिष्ट संख्या-1 पर~~ पूर्ण रूप से इसलिए दखल कब्जा दे दिया है की वो उसपर बहुमंजिलीय इमारत में फ्लैट्स वो कार पार्किंग बनायेगें जिसका निम्नलिखित शर्तें हैं :-



28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12

(4)

1. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या-1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्स हकियत वो ऋण भार से मुक्त है, वो अगर बहुमंजिलीय भवन बनाने के समय या बनाने के समय या बनाने के बाद किसी प्रकार का नुक्स हकियत या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी क्षतिपूर्ति का पूर्ण भार प्रथम पक्ष पर रहेगा।

2. यह कि ~~इस एकसरनामा के निष्पादन हो जाने के~~ बाद तुरंत उस जमीन को द्वितीय पक्ष द्वारा अमीन से सापी करवा कर बहुमंजिलीय भवन बनाने की कार्रवाई शुरू कर देंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस जमीन पर किसी तरह का बहुमंजिला भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिला भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताबिक आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/पी०आर०डी०ए० से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे जिस (प्रपोज्ड प्लान) भू-खण्ड मालिक को दिखाने के बाद उनकी सहमति से ही दाखिल करेंगे। तत्पश्चात् ही डेभलपर उस भूमि पर बहुमंजिला भवन का नक्शा पास तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।

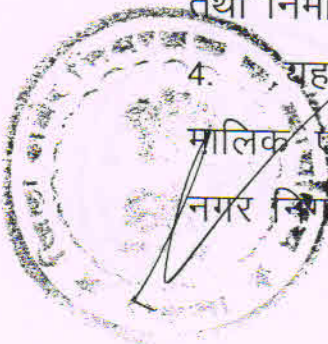
4. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष और जमीन मालिक एवं फ्लैटों का बटवारा पी०आर०डी०ए०/ पटना नगर निगम से नक्शा पास हो जाने के बाद ही निर्धारित

28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12



(5)

हिस्सा जिसमें "भू-खण्ड स्वामी" (लेख्यकारी) को 50 प्रतिशत एवं डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष को 50 प्रतिशत हिस्सा है जो दोनो पक्ष बाँट लेंगे इसके बाद ही जमीन मालिकान एवं डेभलपर (विकासकर्ता) अपने-अपने हिस्से के , फ्लैट को बिक्री करने का अधिकार होगा। दोनो पक्षों को अपना उपयोग, उपभोग एवं किसी दूसरे से भी हस्तान्तरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग को प्रथम पक्ष को ही रहेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने-अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या उस पर व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं।

6. यह कि प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष को बने हुए बहुमंजिलीय भवन में अपना-अपना हिस्सा किधर मिलेगा इसको दोनों पक्ष आपस में बैठकर पटना नगर निगम/पी०आर०डी०ए०/नगर परिषद से नक्शा पास होने के बाद तय कर एकरारनामा (Allotment Agreement) बना लेंगे। वो प्रथम पक्ष वो उनके द्वारा जिनको फ्लैट का हस्तान्तरण करेंगे, उनको वो द्वितीय पक्ष या उसके हस्तान्तरण किये गये फ्लैटों, के व्यक्तियों को उपरोक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।



28/12/12

28/12/12

28/12/12

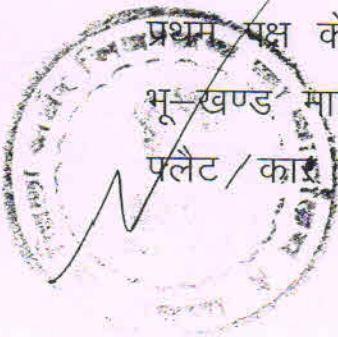
28-12-12

(6)

7. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट-1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिला भवन निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माण करने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

8. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण ~~के संबंध में खर्च होगा उसका~~ हिसाब-किताब, लेन-देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या सम्बन्ध प्रथम पक्ष को या उनके वारिसान या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा।

9. यह कि बहुमंजिलीय भवन पूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पी०आर०डी०ए०/ पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के बाद दो वर्ष छः माह के अलावा 6 (छः) महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा। द्वितीय पक्ष खण्ड-खण्ड कर या जिस तरह से सुविधा हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष को दिये गये 50 प्रतिशत हिस्से के अनुसार पूरा कर लेंगे तथा उक्त अवधि के अन्दर ही पूर्ण रूप से निर्मित प्लैट/कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम पक्ष के हिस्से के अनुसार द्वितीय पक्ष करा देंगे। भू-खण्ड मालिक के हिस्से में दिया गया 50 प्रतिशत प्लैट/कार पार्किंग आदि समेत दिया जायेगा जो उक्त



28/12/12

28/12/12

28/12/12

28/12/12

(7)

अवधि के अन्दर देंगे जो एकरारनामा में वर्णित जमीन का 50 प्रतिशत का मूल्य होगा। भविष्य में भू-खण्ड मालिक एवं उनके वारिसान तथा उत्तराधिकारी भी उक्त भू-खण्ड पर 50 प्रतिशत तथा भू-खण्ड पर अनुपातिक रूप द्वितीय पक्ष को मिले फ्लैट/कार पार्किंग आदि पर किसी प्रकार न तो दावा करेंगे न रहेगा।

10. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोप लीला सरकार संस्था से रुकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलम्ब होगा उक्त अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जाएगा।

11. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति करने का अधिकार नहीं रहेगा। अगर प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा बहुमंजिलीय कार्य रोक दिया जाता है तो वह अवधि निर्माण अवधि में नहीं लिया जायेगा। (

12. यह कि समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर-बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर प्रथम पक्ष से विचार कर उस कार्य को करेंगे।

13. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रख कर भवन निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधानुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।



मो ० एन/अ
28-12-12

(8)

14. यह कि दोनो पक्षकार सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक 50 प्रतिशत एवं भू-स्वामी 50 प्रतिशत अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। जिसके लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटर्नी या किसी एग्रीमेन्ट ऑनर-सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर-सीप रूल 2006 में इस तरह का प्रावधान विकासकर्ता के पक्ष में किया गया है जिसके अनुसार विकासकर्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में दिये गये विवरणों के अनुसार करेंगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगे तथा विकासक (विकासकर्ता) अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए करारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के 50 प्रतिशत हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। इसके बावजूद भी अगर आवश्यकता होगी तो जमीन मालिक एवं अनिबंधित/निबंधित सामान्य पावर ऑफ अटर्नी देंगे और डेवलपर अथवा/और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारियों के पक्ष में पंजीकृत कराएंगे जिससे

28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12



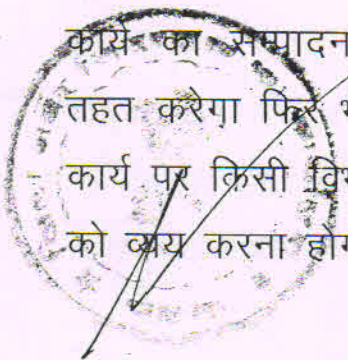
(9)

डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेभलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार देंगे जो अन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि के लिए विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से को अलग-अलग करेंगे तथा सयुक्त रूप से निबन्धन करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

15. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या-1 (एक) में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ-पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा।

16. यह कि द्वितीय पक्ष भू-खण्ड के 50 प्रतिशत हिस्से को छोड़कर अपने हिस्से के खरीददार को ट्रांसफर के हित में अपने किसी भी फ्लैट/ब्लॉक-सिक्यूरिटी के रूप में रहेगा। इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीददार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष की नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।

17. यह कि डेभलपर (द्वितीय पक्ष) किसी भी निर्माण कार्य का समादन प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकूल के तहत करेगा फिर भी कोई फाइन या पेनाल्टी इस निर्माण कार्य पर किसी विभाग द्वारा लगाया गया तो यह डेभलपर को व्यय करना होगा।



28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12

(10)

18. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत जो भी अधिकार भू-खण्ड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी/वारिसान (Nominee) का भी रहेगा। भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह कैम्पस, लिफ्ट, पोर्टिकों और छत इत्यादि में जो अधिकार डेभलपर या उनके वारिसान का होगा वही अधिकार भू-खण्ड मालिक या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान का रहेगा।

19. यह कि प्रथम पक्ष या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद खड़ा हो जाय, वैसी स्थिति में भू-स्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बन जायेगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देख-भाल करेंगे। भवन हैण्ड-ओवर के समय सिक्कुरीटी एमाउण्ट एसोसियेशन के राय से जो तय होगा एकाउण्ट में जमा कर लेंगे। इसमें प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता के सभी सदस्य को कोई आपत्ति नहीं होगी।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12



(11)

20. यह कि भविष्य में उपरी छत के उपर भी निर्माण की वैधानिक जरूरत पड़े तो उपर निर्मित भाग में भी दोनों पक्षों की हिस्सेदारी पूर्ववत् रहेगी।
21. यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भू-खण्ड पर डेभलपर यानि द्वितीय पक्ष का अधिकार हो जायेगा और डेभलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारम्भ कर देगा। इसमें भू-खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।
22. यह कि भू-स्वामी या उनके वारिसान किसी भी व्यक्ति को ~~परिशिष्ट संख्या-1~~ में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वैय वेयाना करेंगे, न बेचेंगे, न किसी को इजारा रखेंगे, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं करेंगे। अगर ऐसा करते हैं तो इस विकास एग्रीमेन्ट के समक्ष अवैध एवं गैर कानूनी होगा एवं विकासक को इस विकास एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत प्रदत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा।
23. यह कि डेभलपर इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या-1 में वर्णित भू-खण्ड पर भवन निर्माण करने में डेभलपर को कोई पार्टनर या साझेदार की आवश्यकता हो या कोई सोसायटी या कोई कॉरपोरेट बॉडी शामिल करने की जरूरत हो, तो वह स्वतंत्र रूप से कर सकते हैं। इसमें किसी प्रकार की आपत्ति, भू-खण्ड मालिक को नहीं होगी।

28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12



(12)

अगर सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा। इस हालत में विकासकर्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

24. यह कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित होने के बाद लेख्यकारी अपने नाम से मालगुजारी रसीद दो माह के अन्दर अंचल कार्यालय पटना से कटाकर विकासकर्ता को देवेगे तब विकासकर्ता बहुमंजलिए इमारत का नक्शा नगर निगम / लोकल ऑथेरिटी कार्यालय में दाखिल करेगे।

25. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा एवं हकियत से सम्बन्धित किसी प्रकार का न्यायिक मामला होगा तो इसकी सारी जवाबदेही भू-स्वामी का होगा और इसका समाधान की जिम्मेवारी डेवलपर की होगी इसमें जो खर्च आएगा वो भू-स्वामी के प्रस्ताविक हिस्से से मिनहा किया जाएगा।

26. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के 50 प्रतिशत के हिस्से में निम्नलिखित प्रकार की सामग्री लगाकर देंगे एवं महवारी मेन्टेनेन्स शुल्क / जेनरेटर शुल्क / अन्य शुल्क फ्लैट क्रेता को देना होगा इसी प्रकार भू-स्वामी को भी अपने हिस्से के फ्लैट इत्यादि का भी महवारी मेन्टेनेन्स शुल्क / जेनरेटर शुल्क / अन्य शुल्क को देना होगा।



28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12

(13)

27. यह कि भुखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता के बीच यह भी तैय पाया है की भुखण्ड स्वामी को निम्न प्लैट प्रस्तावित भवन में भुखण्ड के एवज में हिस्सा मिलेगा जो निम्न प्रकार हैं ।

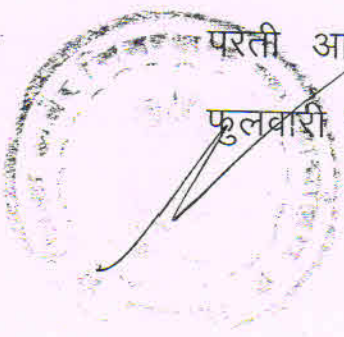
प्लैट पलोर एराजी सुपर बिल्डअप एरिया 935 वर्गफीट इसके अलावे एक कार पार्किंग कुल भु-स्वामी को प्रस्तावित भवन में निर्माण करने के एवज में भु-खण्ड स्वामी को ^{मिलेगा जो क्रमशः 50 प्रतिशत तक वो हिस्सा होगा किसी कारण वश भु-खण्ड स्वामी 935 वर्गफीट से अधिक का प्लैट लेना चाहेंगे तो शेष बढ़े हुए एराजी का बाजार मुल्य भुगतान करना होगा।}

इसी प्रकार विकासकर्ता को भी निम्न प्लैट प्रस्तावित भवन में भवन निर्माण के एवज में हिस्सा 50 प्रतिशत मिलेगा जो निम्न प्रकार हैं ।

प्लैट एवं कार पार्किंग कुल विकासकर्ता को प्रस्तावित भवन में निर्माण करने के एवज में विकासकर्ता को मिलेगा

परिशिष्ट-1 (एक)

हमगी वो तमामी दरोवस्त मवाजी ग्यारह धुर अर्थात 748.55 वर्गफीट = 1.71875 डीसमील कमो-वेश जमीन परती आवासीय वाके मौजा नोहसा, परगना वो थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना, सब रजिस्ट्री ऑफिस वो



28-12-12
मो० एनास
28/12/12
28/12/12

(14)

सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना, अन्दर तौजी नं० 5441,
थाना नं० 38, खाता नं० 185, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं०
437 (चार सौ सैंतीस), जोन-02, सरकारी भूमि मूल्यांकन
सूचि सं०.089, मासगुजारी सालाना मो० 0.55 पैसा अलावे
शेष वजरीय अंचलाधिकारी वमोकाम फुलवारी शरीफ,
पटना, जिसकी चौहद्दी हस्वजैल दर्ज है।

चौहद्दी

उत्तर : रुरास्ता
दक्षिण : रामजी सिंह
पुरव : मो० सज्जाद
पश्चिम : पार्ट प्लॉट हाजा

भूमि मूल्यांकन सूचि के अनुसार विवरण

1. भूमि मूल्यांकन—अंकेन 4,00,000/— रुपया, जो
अंकेन 2,25,000/— प्रति डीसमील की दर से तैय पाया
जिसपर मुद्रांक शुल्क दैय है।
2. मुद्रांक शुल्क—अंकेन 8,000/— रुपया + अंकेन
100/— रुपया इसके अतिरिक्त निबंधन शुल्क इत्यादि भी
चालान नं० 926,925 दिनांक 27.12.2012



28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12

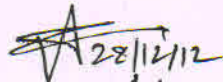
(15)

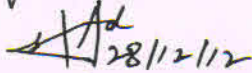
यह कि इस लेख्य में लिखी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ-बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया।

श्री० उनाई
28-12-12

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष (भू-खण्ड स्वामी)


28/12/12


28/12/12


28/12/12

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष (डेभलपर)

हस्ताक्षर गवाहान-

Fakhre Aala
S/o. Samiul Haque
Vill. Nohsa.

P.O. B. Phulwari Sharif

Dist. Patna. Bihar 80005

28/12/12

भू-खण्ड स्वामी वो डेभलपर के कहने के मुताबिक वसीका डेभलपमेन्ट सम्रीमेन्ट का 17 पन्नों में तैयार किया।

(खुशीद आलम) 28/12/2012

वसीका नवीस

सदर रजिस्ट्री ऑफीस

पटना ल० नं० 122/02

श्री० शफी आलम

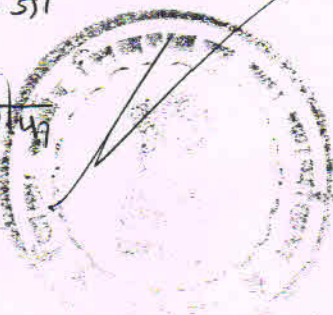
वतन श्री० सुशीरज

श्री० मोहम्मद

फाउंड फुलवारी शरीफ

जिला पटना

28/12/12



(16)

परिशिष्ट प्लैट में

1. फाउन्डेशन - आर. सी. सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर - आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क - प्रथम श्रेणी का ईट वर्क एवं, सिमेंट मोर्टर के साथ।
4. छत - आर. सी. सी.।
5. पर्श - वेट्रीफाईड टाइल/मार्बल
6. प्लास्टर - सीमेंट मोर्टार (1:6) सीलिंग (1:4)।
7. दरवाजा - लकड़ी का सखुआ लकड़ी चौखट, एवं दरवाजा वाटर प्रूफ फलस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ/स्लाईडिंग विन्डो
8. खिड़की - सखुआ लकड़ी चौखट पल्ला, खिड़की शीशा लगाकर।
9. रसोई घर - ग्रीन मार्बल का वर्किंग प्लैट फार्म, मार्बल सिंक तथा दिवार में टाइल्स,
10. बाथरूम - 5 फीट ऊँचाँ दिवाल में ग्लेज टाइल्स, कट मार्बल फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आई एस आई मार्क) नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिंग।
11. विधुत वार्यरिंग - कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वार्यरिंग सहित स्टैन्डर्ड (आई एस आई मार्क) क्वालिटी का फिटिंग, स्वीच।



28/12/12

28/12/12

28/12/12

28/12/12

28/12/12

(17)

12. दिवाल फिनिसिंग- वॉल पुट्टी बाहर में स्नो सेम।
13. टी0 वी0 प्वाइट - सभी फ्लैटों, रूम एवं ड्राइंग रूम में एक-एक प्वाइट।
14. टेलीफोन प्वाइट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइट।
15. सिवेज - सिवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।
16. जैनरेटर - जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैटों के लिए 300 वाड।
17. समरसेवुल पम्प - बहुमंजिले इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
18. आउटर वाल - स्टैंडर्ड एज पर डिजाईनर।
19. लिफ्ट - ओटिस अथवा उसके समकक्ष किसी भी कम्पनी का।

28/12/12

28/12/12

28/12/12

28-12-12

28-12-12



गैर मानक

1.	पक्षकार का नाम/पता	H. C. Bhatnagar & Co., Bank Chalam
2.	(जिसकी ओर पैसा जमा किया जा रहा है)	Punjab State Bank Ltd., Lahore
3.	निबंधन बताया गया	Partnership Firm, Punjab
4.	बैंक का नाम एवं शाखा	Punjab State Bank Ltd., Lahore
5.	भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण	S.B.I. Punjab - 14
	क्र०सं०	भुगतान का पद एवं मूल्य

स्थान : जिला : पिन कोड : 7404
तारीख : जमाकती राशि का हस्ताक्षर :
Four Hundred Rupees
चेक/ड्राफ्ट का विवरण नीचे पर उल्लिखित कर दें।
चेक/ड्राफ्ट की राशि अंतर्गत निम्न में प्रयोजित हो मान्य होगी।
FOR USE OF :

स्क्रोल नं.
 संख्या 05 में दिए सर्व विवरण के अनुसार रु.
 शब्दों में प्राप्त किया।

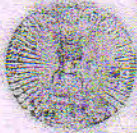
प्राप्ति रु०
जमा करने की तिथि :
बैंक स्ट्रोल सं०
.....
वैक की प्राप्ति एवं मुहर

2800201-1227.46

~~1/12/12~~ 9386803017 (4)

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

KBV2519346



Elector's Name : Fakhre Aala
निर्वाचक का नाम : फखरे आला
Father's Name : Samiul Haque
पिता का नाम : समीउल हक
Sex / लिंग : Male / पुरुष
Age : 25 Years as on 1.1.2003
आयु : २५ वर्ष १.१.२००३ को

Address : 129, Nohasa,
Anchal - Phulwari Sharif,
Distt - Patna - 801 505

पता : १२९, नोहसा,
अंचल - फुलवारी शरीफ,
जिला - पटना - ८०१ ५०५

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
193, PHULWARI(SC) Constituency
१९३, फुलवारी(अ.जा.) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रार अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Patna Sadar
स्थान : पटना सदर

Date : 24/03/2004
दिनांक : २४/०३/२००४

This Card may be used as an identity card
under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

KBV2519346

Fakhre Aala
28/12/12

पहचान पत्र

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. 8100/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 7954/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR 0 Proc.Fee 0 Total 0	550	
	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	54			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-												304
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -												854	

Date: 28/12/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 28th December 2012 by Md. Enam S/O-Late Munshi Raza by profession Others. Status - Executant

मो एनाम
28-12-12

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 28/12/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

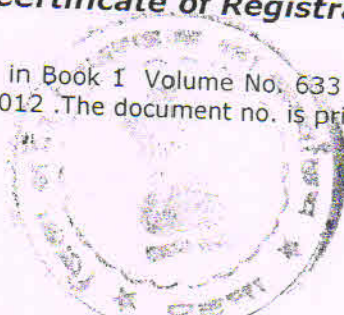
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Fakhre Aala' age '34' Sex 'M', 'S/O-Samiul Haque', resident of 'Nihsa, Phulwari Sharif, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/12/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 633 on pages on 239 -259 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-98 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 28/12/2012

Token No. : 39272

Year : 2012 S.No. : 38333

SCORE Ver.3.0

Registering Officer
Patna
Deed No. : 32381



9781 7/8/15 1000 रु. 151206
 वरुण प्रसाद सिंह, मुद्रा नं. विकला
 नं. 3/82 निबंधन कार्यालय पटना

1. लेख्यकारीगण

ए-वन बिल्डरर्स एण्ड डेभलपर्स पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्कलेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी0 भी0 कॉलेज, जिला पटना, भारतीय-नागरिक,

2. मो0 चॉद वल्द स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3. मो0 आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी0 भी0 कॉलेज, जिला पटना, भारतीय-नागरिक।

(विकासकर्ता).....प्रथम पक्ष

अभिषेक सिंह
 11/2/15

अभिषेक सिंह
 9-8-15

अभिषेक सिंह
 9/8/15

अभिषेक सिंह
 9/8/15
 अविश्व कुमार
 9/8/15

(2)

1. श्री अजय कुमार सिंह पिता श्री रामजी सिंह,
2. श्री सुनिल कुमार पिता श्री रामजी सिंह,
3. श्री शिव कुमार सिंह पिता श्री रामजी सिंह, सभी निवासी ग्राम बोचाचक, थाना वो पत्रालय फुलवारी शरीफ, जिला पटना, भारतीय-नागरिक। (भू-खण्ड स्वामीगण)

.....द्वितीय पक्ष

2. नाम लेख्यधारीगण

आपस में बहक एके दिगर फरीकैन।

3. लेख्य प्रकार

एकरारनामा वास्ते जमीन मालिकान को रजिस्ट्रड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2014 ई0 बजरिये वसीका न0. 5217, बुक न0. 1, जिल्द न0. 122, सी0डी0-19, पेज न0. 189 से 212, टोकन न0. 5965/2014, सिरियल न0. 5864 मोसद्दीके रजिस्ट्री ऑफीस सदर पटना के एवज में प्लैट एवं कार पार्किंग स्पेस आवंटन से सम्बन्धित।

4. सम्पति का विवरण

हमगी वो तमामी दरोवस्त मवाजी 16 डी0 (सोलह डीसमील) कमो-वेश जमीन आवासीय भुमि, वाके मौजा नोहसा, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना, अन्दर थाना नं0 38, खाता नं0. 193, प्लौट नं0. 729 का पार्ट, जो भुमि मुल्याकन सुचि के अनुसार सिरियल न0. 089, जोन-02, सब रजिस्ट्री ऑफीस फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस पटना, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है : -

रामजी सिंह
V. 2-201

9-8-13
9/8/15

Ajay Kumar
9/8/15
Sunil Kumar
9/8/15

(3)

चौहद्दी

उत्तर : ए-वन बिल्डर्स एवं डेवलपर्स
दक्षिण : जवाहर लाल राय
पुरब : हाल खरीदार
पश्चिम : सहायक रोड

लेख्य सन्दर्भ

यह कि विकासकर्ता ने भूखण्ड स्वामीगण से खाना नं0 4, में वर्णित जमीन मे बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु प्रस्ताव रखा था जिसे भूखण्ड स्वामीगण ने मंजूर किया और दोनों पक्षों के बीच बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु दिनांक 06.05.2014 ई0, को लिखित रजिस्ट्रड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट बना जिसका वसीका न0. 5217, बुक न0. 1, जिल्द न0. 122, सी0डी0-19, पेज न0. 189 से 212, टोकन न0. 5965/2014, सिरियल न0. 5864 मोसद्दीके रजिस्ट्री ऑफीस सदर पटना से है और दोनों पक्षों ने अपनी-अपनी स्वेच्छा से उस पर हस्ताक्षर किया।

यह कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2014 ई0 को भू-खण्ड स्वामीगण 1. श्री अजय कुमार सिंह पिता श्री रामजी सिंह, 2. श्री सुनिल कुमार पिता श्री रामजी सिंह, 3. श्री शिव कुमार सिंह पिता श्री रामजी सिंह, सभी निवासी ग्राम बोचाचक, थाना वो पत्रालय फुलवारी शरीफ, जिला पटना, ने बनाम ए-वन बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स

9/8/15

2/2/15

9/8/15

9/8/15

9/8/15

9/8/15

(4)

पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्कलेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना 2. मो० चॉद वल्द स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3. मो० आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना, के साथ किया था वो निर्धारित समय के अन्दर ही बहुमंजलीय इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा तथा प्रस्ताविक अपार्टमेन्ट का नाम "ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" भू-खण्ड स्वामीगण एवं विकासकर्ता के सहमति से रखा गया।

यह कि भवन निर्माण होने के पश्चात डेवलपर डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार भू-खण्ड स्वामीगण को 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा जमीन के एवज में देय है वो 50 प्रतिशत विकासकर्ता को उपरोक्त प्लॉट को डेवलप करने एवं बहुमंजलीय भवन निर्माण करने के पश्चात लागत पूँजी के एवज में मिलना तैय पाया है।

यह कि भू-खण्ड स्वामीगण ने प्रस्ताविक निर्मित अपार्टमेन्ट के सामग्री को अच्छी तरह जाँच पड़ताल कर लिया है एवं विकासकर्ता से डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के

अताउर रहमान
21/8/15

21/8/15

9-8-6

अताउर रहमान
21/8/15
अताउर रहमान
21/8/15

(5)

अनुसार प्रस्ताविक निर्मित बहुमंजलीय भवन/फ्लैट वो कार पार्किंग लेना है जिसपर विकासकर्ता ने अपने सहमती प्रदान किया एवं हक वो हिस्सा से सम्बंधित विकासकर्ता ने भू-खण्ड स्वामीगण को अलग-अलग कंडिका में हक वो हिस्सा दिया।

यह कि कंडिका-क हक वो हिस्सा भू-खण्ड स्वामीगण 1. अजय कुमार 2. सुनील कुमार वो 3. शिव कुमार सिंह को मिला वो करार पाया एवं बहुमंजलीय भवन निर्माण होने के पश्चात भूखण्ड स्वामीगण अपने हक वो हिस्सा के आवंटन फ्लैट एवं कार पार्किंग पर मालिक मुस्तकिल कबिज वो दखिल होवेंगे तथा अपने दखल कब्जा में ले लेवेंगे और अब कंडिका-क पर विकासकर्ता का कोई हक नहीं है और न भविष्य में होगा।

कंडिका-क

(भू.खण्ड स्वामीगण 1. अजय कुमार 2. सुनील कुमार वो 3. शिव कुमार सिंह को अपने-अपने हक वो हिस्सा में मिला वो दाज पाया)

ब्लॉक-बी0 अजय कुमार

फ्लैट नं0	फ्लोर	सुपर बिल्ट-अप एरिया
102-एफ0	प्रथम तल्ला	1054 वर्गफीट
502-एफ0	पाँचवा तल्ला	1054 वर्गफीट
604-एच0	छठा तल्ला	1615 वर्गफीट

2/12/14
3/12/14
(12/12/14)

9/12/15

9-8-16

2/18/15
2/18/15
2/18/15

(6)

ब्लॉक-ए0 सुनील कुमार

फ्लैट नं0	फ्लोर	सुपर बिल्ट-अप एरिया
202-बी0	द्वितीय तल्ला	1656 वर्गफीट
602-बी0	छठा तल्ला	1656 वर्गफीट

ब्लॉक-ए0 शिव कुमार सिंह

फ्लैट नं0	फ्लोर	सुपर बिल्ट-अप एरिया
204-डी0	द्वितीय तल्ला	1062 वर्गफीट
504-डी0	पाँचवा तल्ला	1062 वर्गफीट
604-डी0	छठा तल्ला	1062 वर्गफीट

एवं कार पार्किंग स्पेस ग्राउण्ड में "ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" में जमीन मालिक 1. अजय कुमार 2. सुनील कुमार वो 3. शिव कुमार सिंह को खास 50 प्रतिशत शेयर के एवज में दिया गया।

कंडिका-ख

(विकासकर्ता ए-वन बिल्डरर्स एण्ड डेभलपर्स पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्कलेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी0 भी0 कॉलेज, जिला पटना 2. मो0 चॉद वल्द स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3. मो0 आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी0 भी0 कॉलेज,

1/2/2015

9/8/15

9-8-15

9/8/15

(7)

जिला पटना को 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा में मिला वो दाज पाया एवं कार पार्किंग स्पेस ग्राउण्ड में "ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" में विकासकर्ता को खास 50 प्रतिशत शेयर के एवज में मिला और अब कंडिका-ख पर भु-खण्ड स्वामीगण का कोई हक नहीं है और न भविष्य में होगा।

यह कि भुखण्ड-स्वामीगण 1. अजय कुमार 2. सुनील कुमार वो 3. शिव कुमार सिंह ने मवाजी 16 डी0 कमो-वेश विकास मनोबंध-पत्र पर बहुमंजलिय भवन का निर्माण करने हेतु कर्न्ससन पर दिया है।

यह कि विकासकर्ता ने विकास मनोबंध पत्र की भूमि को एक साथ नापी कराकर पी0आर0डी0ए0/ प्राधिकृत इंजिनियर के द्वारा अलग अलग ब्लाक करके भुखण्ड पर "ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" के नाम से बहुमजिलीय भवन का निर्माण कर रहे हैं जो प्रगति पर है।

यह कि भुखण्ड स्वामीगण के अनुरोध पर विकास मनोबंध पत्र के भुखण्ड पर बने हुए बहुमजिलीय भवन के फ्लैटों का आपस में विभाजन होना अनिवार्य है तथा विकास मनोबंध पत्र में दिये गये प्रतिशत के अनुसार विभाजन किया जिसमें भुखण्ड स्वामीगण को 50 प्रतिशत फ्लैट एवं कार पार्किंग में हक वो हिस्सा हुआ एवं 50 प्रतिशत फ्लैट एवं कार पार्किंग में विकासकर्ता का हक वो हिस्सा हुआ।

11/8/15

9-8-15

11/8/15

11/8/15

(8)

"ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" में विकासकर्ता का खास 50 प्रतिशत शेयर है वो विकासकर्ता टॉप टेरेस एवं टॉप रूफ पर भी डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट 06.05.2014 के अनुसार बिहार अपार्टमेन्ट आनरशिप रूल 2006 के धारा 5 (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के अनुसार स्वामीगण होंगे एवं अपने हक वो हिस्सा के फ्लैट एवं कार पार्किंग एवं टॉप रूफ एवं टॉप टेरेस को बिक्री करने का पुर्ण अधिकार होगा ।

यह कि बिहार अपार्टमेन्ट आनरशिप रूल 2006 के धारा 5 (1) के अन्तर्गत भू-खण्ड स्वामीगण एवं विकासकर्ता को निबंधित डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2014 ई0 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करेंगे एवं भू-खण्ड स्वामीगण अपने आवंटन फ्लैटों की बिक्री, किरायानामा या अन्य प्रकार के किसी भी तरह के दस्तावेज को लिखने के लिए संक्षम है एवं इसी प्रकार विकासकर्ता भी बिहार अपार्टमेन्ट आनरशिप रूल 2006 के धारा 5 (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करेंगे एवं विकासकर्ता अपने आवंटन फ्लैटों की बिक्री, किरायानामा या अन्य प्रकार के किसी भी तरह के दस्तावेज को लिखने के लिए संक्षम है ।

(12/05/15)
9/8/15

9-8-15

9/8/15

9/8/15

9/8/15

(9)

यह एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) दोनों पक्षों की इच्छानुसार इनके स्वस्थ शारीरिक एवं मानसिक संतुलन में सोच समझ कर तथा सलाह मशवरा कर तथा बिना किसी के जोर दबाव के तथा स्वेच्छा से लिखा गया है ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

प्रमाणित किया जाता है कि इस वसीका का दो कॉपी तैयार किया गया जो एक दुसरे का हु-बहु है एक प्रति विकासकर्त्ता वो दूसरी प्रति भूखण्ड स्वामीगण के पास रहेगा।

तहरीर तारीख :-

अगस्त 2015 ई0

हस्ताक्षर गवाहन

6/8/15
9-8-15

हस्ताक्षर विकास कर्ता

हस्ताक्षर भू-खण्ड स्वामीगण

9/8/15
Sunil Kumar
9/8/15
11/8/15



9779 21/8/82 1000
T 151204
मोटे एम.ए.
मोटे एम.ए., एम.
बन्धु प्रसन्न सिंह, मुद्रांक विकला
आ. सं.-2/82 निबंधन कार्यविधि बका

ए-वन बिल्डरर्स एण्ड डेभलपर्स पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्कलेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना, भारतीय-नागरिक, 2. मो० चाँद वल्द स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3. मो० आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना, भारतीय-नागरिक।

(विकासकर्ता).....प्रथम पक्ष

प्र. ७. चक्र

(2)

मो० एनाम वल्द मुंशी रजा मरहुम, साकिन मौजा
नोहसा थाना वो पोस्ट फुलवारी शरीफ जिला पटना
भारतीय-नागरिक।

(भू-खण्ड स्वामी)

.....द्वितीय पक्ष

2. नाम लेख्यधारीगण

आपस में बहक एके दिगर फरीकैन।

3. लेख्य प्रकार

एकरारनामा वास्ते जमीन मालिक को रजिस्ट्रड
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 28.12.2012 ई० बजरिये
वसीका न०. 32381, बुक न०. 1, जिल्द न०. 633,
सी०डी०-98, पेज न०. 239 से 259, टोकन न०.
39272/2012, सिरियल न०. 38333 मोसद्दीके रजिस्ट्री
ऑफीस सदर पटना के एवज में प्लैट एवं कार पार्किंग
स्पेस आवंटन से सम्बन्धित।

4. सम्पति का विवरण

हमगी वो तमामी दरोवस्त मवाजी ग्यारह धुर अर्थात
748.55 वर्गफीट = 1.71875 डीसमील कमो-वेश जमीन
परती आवासीय वाके मौजा नोहसा, परगना वो थाना
फुलवारी शरीफ, जिला पटना, सब रजिस्ट्री ऑफिस
फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना, अन्दर
तौजी नं० 5441, थाना नं० 38, खाता नं० 185, कैडेस्ट्रल
सर्वे प्लॉट नं० 437 (चार सौ सैंतीस), जोन-02, सरकारी
भूमि मुल्यांकन सुचि सं०.089, मालगुजारी सालाना मो० 0.
55 पैसा अलावे शेष वजरीय अंचलाधिकारी वमोकाम
फुलवारी शरीफ, पटना, जिसकी चौहद्दी हस्वजैल दर्ज है।



मो०
०५

(3)

चौहद्दी

उत्तर : रास्ता
दक्षिण : रामजी सिंह
पुरव : मो० सज्जाद
पश्चिम : पार्ट प्लॉट हाजा

लेख्य सन्दर्भ

यह कि विकासकर्ता ने भूखण्ड स्वामी से खाना नं० 4, में वर्णित जमीन में बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु प्रस्ताव रखा था जिसे भूखण्ड स्वामी ने मंजूर किया और दोनों पक्षों के बीच बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु दिनांक 28.12.2012 ई०, को लिखित रजिस्ट्रड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट बना जिसका वसीका न०. 32381, बुक न०. 1, जिल्द न०. 633, सी०डी०-98, पेज न०. 239 से 259, टोकन न०. 39272/2012, सिरियल न०. 38333 मोसद्दीके रजिस्ट्री ऑफीस सदर पटना से है और दोनों पक्षों ने अपनी-अपनी स्वेच्छा से उस पर हस्ताक्षर किया।

यह कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 28.12.2012 ई० को भू-खण्ड स्वामी मो० एनाम वल्द मुंशी रजा मरहुम, साकिन मौजा नोहसा थाना वो पोस्ट फुलवारी शरीफ जिला पटना ने बनाम ए-वन बिल्डरर्स एण्ड डेभलपर्स पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्कलेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर,

मो० एनाम

(4)

पोस्ट बी0 भी0 कॉलेज, जिला पटना 2. मो0 चॉद वल्द
स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर
दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3.
मो0 आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा
राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी0 भी0 कॉलेज,
जिला पटना, के साथ किया था वो निर्धारित समय के
अन्दर ही बहुमंजलीय इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वारा
किया जाएगा तथा प्रस्ताविक अपार्टमेन्ट का नाम "ए-वन
हेरिटेज अपार्टमेन्ट" भू-खण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता के
सहमति से रखा गया।

यह कि भवन निर्माण होने के पश्चात डेवलपर
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसारी भू-खण्ड स्वामी को 50
प्रतिशत हक वो हिस्सा जमीन के एवज में देय है वो 50
प्रतिशत विकासकर्ता को उपरोक्त प्लॉट को डेवलप करने
एवं बहुमंजलीय भवन निर्माण करने के पश्चात लागत पूँजी
के एवज में मिलना तैय पाया है।

यह कि भू-खण्ड स्वामी ने प्रस्ताविक निर्मित
अपार्टमेन्ट के सामग्री को अच्छी तरह जाँच पड़ताल कर
लिया है एवं विकासकर्ता से डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के
अनुसार प्रस्ताविक निर्मित बहुमंजलीय भवन/प्लैट वो
कार पार्किंग लेना है जिसपर विकासकर्ता ने अपने
सहमती प्रदान किया एवं हक वो हिस्सा से सम्बंधित
विकासकर्ता ने भू-खण्ड स्वामी को अलग-अलग कंडिका
में हक वो हिस्सा दिया।



मो० चॉद वल्द

(5)

यह कि कंडिका-क हक वो हिस्सा भू-खण्ड स्वामी मो० एनाम को मिला वो करार पाया एवं बहुमंजलीय भवन निर्माण होने के पश्चात भूखण्ड स्वामी अपने हक वो हिस्सा के आवंटन प्लैट एवं कार पार्किंग पर मालिक मुस्तकिल कबिज वो दखिल होवेगें तथा अपने दखल कब्जा में ले लेवेगें और अब कंडिका-क पर विकासकर्ता का कोई हक नहीं है और न भविष्य में होगा।

कंडिका-क

(भूखण्ड स्वामी मो० एनाम को हक वो हिस्सा में मिला वो दाज पाया)

ब्लॉक-बी०

प्लैट नं० फ्लोर सुपर बिल्ट-अप एरिया

402 चतुर्थ फ्लोर 1054 वर्गफीट

एवं कार पार्किंग स्पेस ग्राउण्ड में "ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" में जमीन मालिक मो० एनाम को खास 50 प्रतिशत शेयर के एवज में दिया गया।

कंडिका-ख

(विकासकर्ता ए-वन बिल्डरर्स एण्ड डेभलपर्स पार्टनरशीप फर्म, के साझेदार अताउर रहमान वल्द दिल मोहम्मद मरहुम, साकिन सी/1/104, 'फरहान इन्कलेव अपार्टमेन्ट' आशियाना रोड समनपुरा, थाना शास्त्रीनगर,

मो० एनाम

(6)

पोस्ट बी० भी० कॉलेज, जिला पटना 2. मो० चोंद वल्द
स्वर्गीय हबीबुल रहमान, साकिन रहमान मंजिल, नियर
दिवाली साव भवर पोखर, थाना पिरबहोर, जिला पटना, 3.
मो० आबीद सेराज वल्द मो. सेराजउद्दीन साकिन समनपुरा
राजा बाजार, थाना शास्त्रीनगर, पोस्ट बी० भी० कॉलेज,
जिला पटना को 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा में मिला वो
दाज पाया एवं कार पार्किंग स्पेस ग्राउण्ड में
"ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" में विकासकर्ता को खास 50
प्रतिशत शेयर के एवज में मिला और अब कंडिका-ख पर
भु-खण्ड स्वामीका कोई हक नहीं है और न भविष्य में
होगा।

यह कि भुखण्ड-स्वामी मो० एनाम ने मवाजी
748.55 वर्गफीट अर्थात 1.71875 डी० कमो-वेश विकास
मनोबंध-पत्र पर बहुमंजिलिय भवन का निर्माण करने हेतु
कर्न्सन पर दिया है।

यह कि विकासकर्ता ने विकास मनोबंध पत्र की
भूमि को एक साथ नापी कराकर पी०आर०डी०ए०/
प्राधिकृत इंजिनियर के द्वारा अलग अलग ब्लाक करके
भुखण्ड पर "ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" के नाम से
बहुमजिलीय भवन का निर्माण कर रहे हैं जो प्रगति पर
है।

यह कि भुखण्ड स्वामी के अनुरोध पर विकास
मनोबंध पत्र के भुखण्ड पर बने हुए बहुमजिलीय भवन के
प्लैटो का आपस में विभाजन होना अनिवार्य है तथा

मो० एनाम

(7)

विकास मनोबंध पत्र में दिये गये प्रतिशत के अनुसार विभाजन किया जिसमें भुखण्ड स्वामी को 50 प्रतिशत पलैट एवं कार पार्किंग में हक वो हिस्सा हुआ एवं 50 प्रतिशत पलैट एवं कार पार्किंग में विकासकर्ता का हक वो हिस्सा हुआ।

"ए-वन हेरिटेज अपार्टमेन्ट" में विकासकर्ता का खास 50 प्रतिशत शेयर है वो विकासकर्ता टॉप टेरेस एवं टॉप रूफ पर भी डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट 28.12.2012 के अनुसार बिहार अपार्टमेन्ट आनरशिप रूल 2006 के धारा 5 (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के अनुसार स्वामी होंगे एवं अपने हक वो हिस्सा के प्लैट एवं कार पार्किंग एवं टॉप रूफ एवं टॉप टेरेस को बिक्री करने का पूर्ण अधिकार होगा ।

यह कि बिहार अपार्टमेन्ट आनरशिप रूल 2006 के धारा 5 (1) के अन्तर्गत भू-खण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता को निबंधित डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 28.12.2012 ई0 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करेगे एवं भू-खण्ड स्वामी अपने आवंटन प्लैट का बिक्री, किरायानामा या अन्य प्रकार के किसी भी तरह के दस्तावेज को लिखने के लिए संक्षम है एवं इसी प्रकार विकासकर्ता भी बिहार अपार्टमेन्ट आनरशिप रूल 2006 के धारा 5 (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करेगे एवं विकासकर्ता अपने आवंटन प्लैटों की बिक्री, किरायानामा या अन्य प्रकार के किसी भी तरह के दस्तावेज को लिखने के लिए संक्षम है।

14127
0112

(8)

यह एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) दोनो पक्षो की इच्छानुसार इनके स्वस्थ शारीरिक एवं मानसिक संतुलन मे सोच समझ कर तथा सलाह मशवरा कर तथा बिना किसी के जोर दबाव के तथा स्वेच्छा से लिखा गया है ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

प्रमाणित किया जाता है कि इस वसीका का दो कॉपी तैयार किया गया जो एक दुसरे का हु-बहु है एक प्रति विकासकर्ता वो दूसरी प्रति भूखण्ड स्वामीके पास रहेगा।

तहरीर तारीख :-

अगस्त 2015 ई०

हस्ताक्षर गवाहन



हस्ताक्षर विकास कर्ता

श्री व एनास

हस्ताक्षर भू-खण्ड स्वामीगण

[illegible]

THIS SHARE DIVISION, IS MADE ON THIS
DAY OF AUGUST 2015, AT PATNA.

A-ONE BUILDERS AND DEVELOPERS, a Partnership firm, having its office at A-One Apartment at Samanpura, Raja Bazar, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V. College, District Patna represented by its partners **1. Mr. Ataur Rahman son of Dil Mohammad,** resident of Flat No. C-1/104 Farhan Enclave Samanpura P.O. B.V. College P.S. Shastri Nagar District Patna.

(2)

2. Md. Chand son of Late Hebibul Rahman, resident of "Rahman Manzil" Bhawar Pokhar P.O Bankipore, P.S Purbahore, District Patna.

3. Md Abid Seraj son of Md. Serajuddin, resident of Raja Bazar Samanpura, P.O. B.V College, P.S Shastri Nagar, District Patna, all by Nationality- Indian, herein after referred to "DEVELOPER" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include its/his heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the FIRST PART.

AND

Mr. Masudul Haque Khan son of Late Zeyaul Haque Khan, resident of Village Sultanpur, P.O. Mehnar, P.S. Desri, District Vaishali, by Nationality-Indian, hereinafter referred to "OWNERS" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include his heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the SECOND PART.

NOW THIS DEED OF WITNESSTH AS FOLLOWS :-

The land owner hereby declare that they are absolutely seized and possessed the same and well sufficiently entitled to measuring an area of 944 Sq. Ft = 2.1675 Decimals more or less of landed property, situated at Survey Mauza Nohsa, , Revenue Thana No. 38, P.S. Phulwai Sharif, District Patna, within the Jurisdiction of Sub Registry Office Phulwari Sharif and Sadar Registry Office Patna, under Tauzi No. 5441 Khata No. 185, Part of Cadestral Survey Plot No. 437, Govt. Valuation Serial No. 89, Zone-02, and the same is bounded as follows:-

BOUNDARY

NORTH	:	Nij
SOUTH	:	Ramji Singh
EAST	:	Nij
WEST	:	Mansoor Alam Khan which is under development agreement with the developer aforesaid

11/2/2011

(3)

DIMENSION

North : 20 Feet 2 Inches
South : 20 Feet 2 Inches
East : 46 Feet 10 Inches
West : 46 Feet 10 Inches

That the aforesaid land owner (Masudul Haque Khan) have entered into a Development Agreement dated 04.08.2012, bearing Deed No. 22397, in Book No.1, Serial No. 26948, Volume No, 421, CD-66, Pages 438 to 455, Token No. 27629/2012, which was Registered at Patna with the Developer A-one Builders and Developers, a Partnership firm, having its office at A-One Apartment at Samanpura, Raja Bazar, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V. College, District Patna represented by its partners 1. Mr. Ataur Rahman son of Dil Mohammad, resident of Flat No. C-1/104 Farhan Enclave Samanpura P.O. B.V. College P.S Shastri Nagar District Patna.

2. Md. Chand son of Late Hebibul Rahman, resident of "Rahman Manzil" Bhawar Pokhar P.O Bankipore, P.S Pirbahore, District Patna.

3. Md Abid Seraj son of Md. Serajuddin, resident of Raja Bazar Samanpura, P.O. B.V College, P.S Shastri Nagar, District Patna, to construct multistoried building.

That , the said developer and land owner had applied for approval of sanction plan under section 37(1), of the Bihar Regional Development Authority Act-1982, and said competent authority had approved the sanctioned layout map vide its Plan No. PRN-....., empanelment No, ... dated to construct a multi storied building on the aforesaid land known as "A-ONE HERITAGE APARTMENT".

HAQ 1/24/12

(4)

(a) That the said developer constructed multi-storied building named as "A-One Heritage Apartment" and after the construction and completion of the project the respective share owners i.e. developer/promoter and the land owner, shall be the absolute owner of their respective shares and they will be entitled to sell/Transfer their shares respectively and as per the Bihar Apartment ownership Act. 2006 and Bihar Apartment ownership Rules in section 5(1) clearly declared their shares as absolute owner and in the light of Bihar Apartment ownership Act. 2006 the land owner and developer/promoter there was made a share division memorandum of undertakings regarding their shares and in lieu of memorandum of undertakings after full filling all the terms & conditions the share has been allotted to the developer/promoter and the land owners are entitled to sell or Transfer their share to the respective purchasers separately and the developer is also entitled to sell/Transfer its share to the respective purchasers separately as per Bihar Apartment Ownership Act 2006.

(c) That the said share division is made between the land owner and developer in lieu of registered Development Agreement dated 04.08.2012 and in lieu of land the aforesaid flat and Car Parking space in the share of the land owner has been allotted which is hereunder.

Land owner's share (Flat) and Car Parking Space

As per development Agreement @ 50% share will be given to the land owners in the Total Super built-up area of the building including undivided proportionate share of land also.

16/11/2012
HLL and 3rd floor

(5)

That the developer and landowner has distributed the flats and Car Parking Spaces as per the terms and condition mentioned in the Development Agreement dated 04.08.2012 to the aforesaid land owner which are as follows:-

Land owner's share:- (Masudul Haque Khan)

<u>Flat No.</u>	<u>Floor</u>	<u>Super Built-up</u>	<u>Block</u>
101	1 st Floor	1161 Sq. Ft (2BHK)	B

Total Super Built-up area 1161 Sq. Ft and Car Parking spaces and his proportionate land with all kinds of her easements, claims, right, title, interest, and articles thereon and therein.

Developer's share (Flat) and Car Parking Space

As per development Agreement @ 50% share will be given to the Developer in the Total Super built-up area of the building including top terrace including undivided proportionate share of land also and Common Passage under campus of the proposed building, Top Trace etc.

Along with top floors Car Parking spaces and their proportionate land with all kinds of their easements, claims, right, title, interest, and articles thereon and therein.

That the developer have to right to sell or dispose of the aforesaid flats to any purchaser or purchasers as the developer deem fit and proper and as such the land owner Masudul Haque Khan have no right nor any claim regarding builder/developer share flat and Car parking Space and consideration amount if any the claims stands null-void.

Handwritten signature/initials.

(6)

IN WITNESS WHEREOF, owners and developer
have set their hands on the day and year first above written.

1. (Ataur Rahman)

2. (Md. Chand)

3. (Md. Abid Seraj)

For, M/s A-One Builder & Developer
Income Tax PAN:

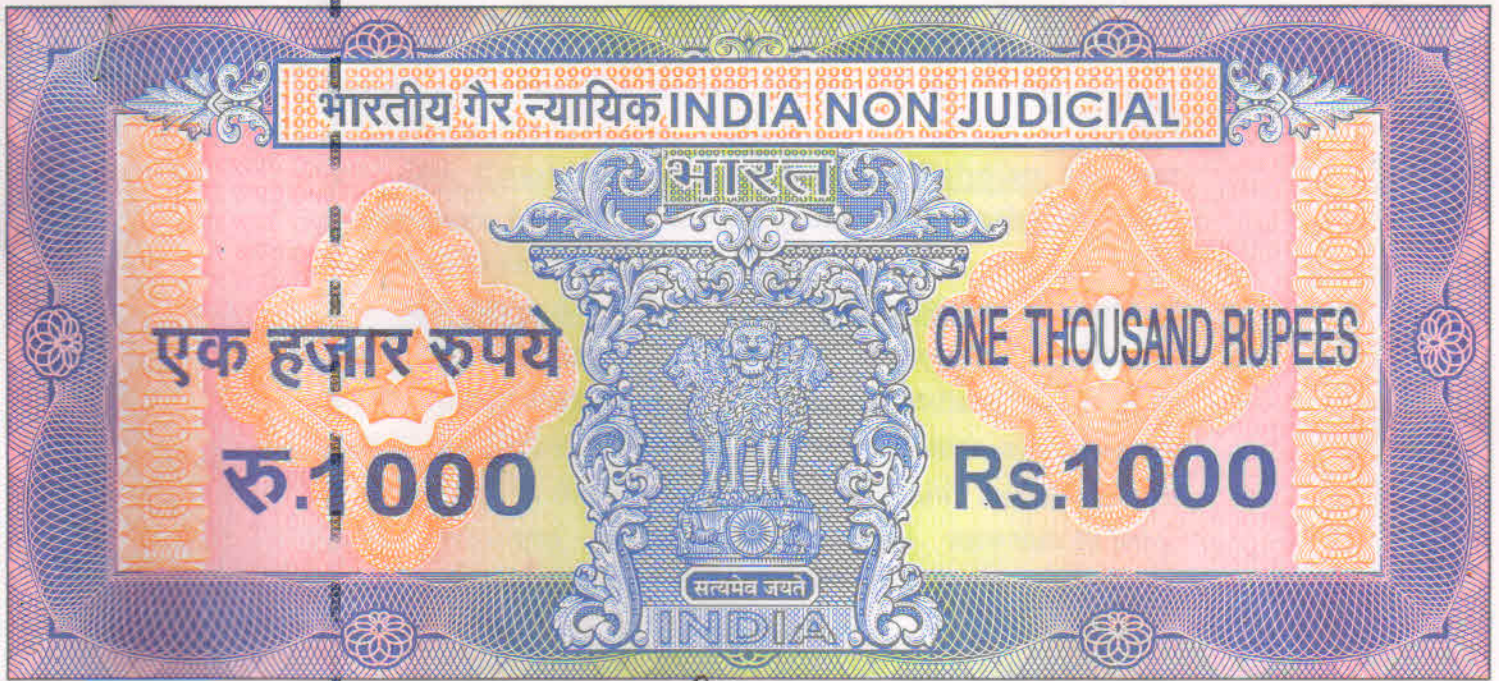
SIGNATURE OF THE DEVELOPER



(Masudul Haque Khan)

SIGNATURE OF THE LAND OWNER

WITNESSES:



बिहार BIHAR



9626 5/8/15 1000 T 448640
(र. 97) बिहार एड. डेपुटी कमिश्नर, बिहार सरकार, पटना
[Signature]
[Signature]
[Signature]

SHARE DIVISION

THIS SHARE DIVISION, IS MADE ON THIS
DAY OF AUGUST 2015, AT PATNA.

BETWEEN

A-ONE BUILDERS AND DEVELOPERS, a
Partnership firm, having its office A-One Apartment at
Samanpura, Raja Bazar, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V.
College, District Patna represented by its partners **1. Mr.**
Ataur Rahman son of Dil Mohammad, resident of Flat No.
C-1/104 Farhan Enclave Samanpura P.O. B.V. College P.S
Shastri Nagar District Patna.

[Signature]

Lami Ham Khan.

[Signature]

(2)

2. Md. Chand son of Late Hebibul Rahman, resident of "Rahman Manzil" Bhawar Pokhar P.O Bankipore, P.S Pirbahore, District Patna.

3. Md Abid Seraj son of Md. Serajuddin, resident of Raja Bazar Samanpura, P.O. B.V College, P.S Shastri Nagar, District Patna, all by Nationality- Indian, herein after referred to "DEVELOPER" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include its/his heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the FIRST PART.

AND

Mr. Mansur Alam Khan son of Late Haji Ali Imam Khan, resident of Indrapuri Colony, Samanpura, Raja Bazar, P.O. B.V. College, P.S Shastri Nagar, District Patna, by Nationality-Indian, hereinafter referred to "LAND OWNERS" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include their heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the One part.

AS CONSTITUTED ATTORNEY ON BEHALF OF

Mr. Sami Alam Khan son of Late Haji Ali Imam Khan resident of Indrapuri Colony Samanpura, Raja Bazar P.O. B.V. College, P.S Shastri Nagar District Patna, presently residing at Jubail Saudi Arabia Vide Passport No. L5944084 place of issued Riyadh dully authenticated by Embassy of India Riyadh (Consular) dated 16.05.2014 No.60891114, at Dammam Riyadh hereinafter referred to "OWNERS" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include her heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the One Part.

hereinafter referred to "OWNERS" (which term unless excluded by or repugnant to the context shall mean and include his heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns) of the SECOND PART.



Sami Alam Khan.

(3)

NOW THIS DEED OF WITNESSTH AS FOLLOWS :-

The land owner hereby declare that they are absolutely seized and possessed the same and well sufficiently entitled to measuring an area of One Katha Fifteen Dhooors equivalent to 2381 Sq. Ft. as per measurement of land, situated at Mauza Nohsa, Police Station Phulwari Sharif, District Patna Sub Registry Office Phulwari Sharif and Sadar Registry Office Patna under Revenue Thana No. 38, Tauzi No. 5441, Khata No, 185(One Hundred Eighty Five), Part of Survey Plot No. 437 (Four Hundred Thirty Seven) **Zone-3, Government Valuation List Serial No. 089**, within the jurisdiction of Sub Registry Office Phulwari Sharif and Sadar Registry Office Patna Annual Rent 0.65 Paise only payable to the state Government of Bihar through Circle Officer Sadar Patna. Which is under Dissolved Patna Regional Development Authority Patna, and Patna Municipal Corporation Patna, which is bounded and butted as follows :-

BOUNDARY

NORTH : 4 Feet land left by the purchaser from own purchase land for common Rasta
SOUTH : Ramji Singh
EAST : Janardan Singh
WEST : Md. Nasir Khan Imroj Khan

That the aforesaid land owner (Sami Alam Khan) have entered into a Development Agreement dated 24.06.2014, bearing Deed No. 7278, in Book No.1, Serial No. 7513, Volume No, 170, CD-26, Pages 476 to 493, Token No. 7663/2014, which was Registered at Patna with the Developer **A-one Builders and Developers, a Partnership firm**, having its office at Flat No. 301 on Third Floor, A-One Apartment at Samanpura, Raja Bazar, P.S. Shastri Nagar, P.O. B.V. College, District Patna represented by its partners **1. Mr. Ataur Rahman son of Dil Mohammad**, resident of Flat No. C-1/104 Farhan Enclave Samanpura P.O. B.V. College P.S Shastri Nagar District Patna.

Sami Alam Khan



(4)

2. Md. Chand son of Late Hebibul Rahman, resident of "Rahman Manzil" Bhawar Pokhar P.O Bankipore, P.S Pirbahore, District Patna.

3. Md Abid Seraj son of Md. Serajuddin, resident of Raja Bazar Samanpura, P.O. B.V College, P.S Shastri Nagar, District Patna, to construct multistoried building.

That, the said developer and land owner had applied for approval of sanction plan under section 37(1), of the Bihar Regional Development Authority Act-1982, and said competent authority had approved the sanctioned layout map vide its Plan No. PRN-....., empanelment No, ... dated to construct a multi storied building on the aforesaid land known as "A-ONE HERITAGE APARTMENT".

(a) That the said developer constructed multi-storied building named as "A-One Heritage Apartment" and after the construction and completion of the project the respective share owners i.e. developer/promoter and the land owner, shall be the absolute owner of their respective shares and they will be entitled to sell/Transfer their shares respectively and as per the Bihar Apartment ownership Act. 2006 and Bihar Apartment ownership Rules in section 5(1) clearly declared their shares as absolute owner and in the light of Bihar Apartment ownership Act. 2006 the land owner and developer/promoter there was made a share division memorandum of undertakings regarding their shares and in lieu of memorandum of undertakings after full filling all the terms & conditions the share has been allotted to the developer/promoter and the land owners are entitled to sell or Transfer their share to the respective purchasers separately and the developer is also entitled to sell/Transfer its share to the respective purchasers separately as per Bihar Apartment Ownership Act 2006.

(c) That the said share division is made between the land owner and developer in lieu of registered Development Agreement dated 24.06.2014 and in lieu of land the aforesaid flat and Car Parking space in the share of the land owner has been allotted which is hereunder.



Sauji Alam Chauhan

(5)

Land owner's share (Flat) and Car Parking Space

As per development Agreement @ 50% share will be given to the land owners in the Total Super built-up area of the building including undivided proportionate share of land also.

That the developer and landowner has distributed the flats and Car Parking Spaces as per the terms and condition mentioned in the Development Agreement dated 24.06.2014 to the aforesaid land owner which are as follows:-

Land owner's share:- (Sami Alam Khan)

<u>Flat No.</u>	<u>Floor</u>	<u>Super Built-up</u>	<u>Block</u>
201-301-5	2nd-3rd Floor	1161Sq. Ft (2BHK)	B
203-303-5	2nd-3rd Floor	1642 Sq. Ft (3BHK)	B
601-1	6th Floor	1161 Sq. Ft (2BHK)	B

Total Super Built-up area 3964 Sq. Ft and Car Parking spaces and his proportionate land with all kinds of her easements, claims, right, title, interest, and articles thereon and therein.

Developer's share (Flat) and Car Parking Space

As per development Agreement @ 50% share will be given to the Developer in the Total Super built-up area of the building including top terrace including undivided proportionate share of land also and Common Passage under campus of the proposed building, Top Trace etc.

Along with top floors Car Parking spaces and their proportionate land with all kinds of their easements, claims, right, title, interest, and articles thereon and therein.

That the developer have to right to sell or dispose of the aforesaid flats to any purchaser or purchasers as the developer deem fit and proper and as such the land owner Sami Alam Khan have no right nor any claim regarding builder/developer share flat and Car parking Space and consideration amount if any the claims stands null-void.

Sami Alam Khan

(6)

IN WITNESS WHEREOF, owners and developer
have set their hands on the day and year first above written.



1. (Ataur Rahman)

2. (Md. Chand)



3. (Md. Abid Seraj)

For, M/s A-One Builder & Developer
Income Tax PAN:

SIGNATURE OF THE DEVELOPER

Sami Alam Khan.

(Mansur Alam Khan as Constituted
Attorney On Behalf Of Sami Alam Khan)

SIGNATURE OF THE LAND OWNER

WITNESSES: