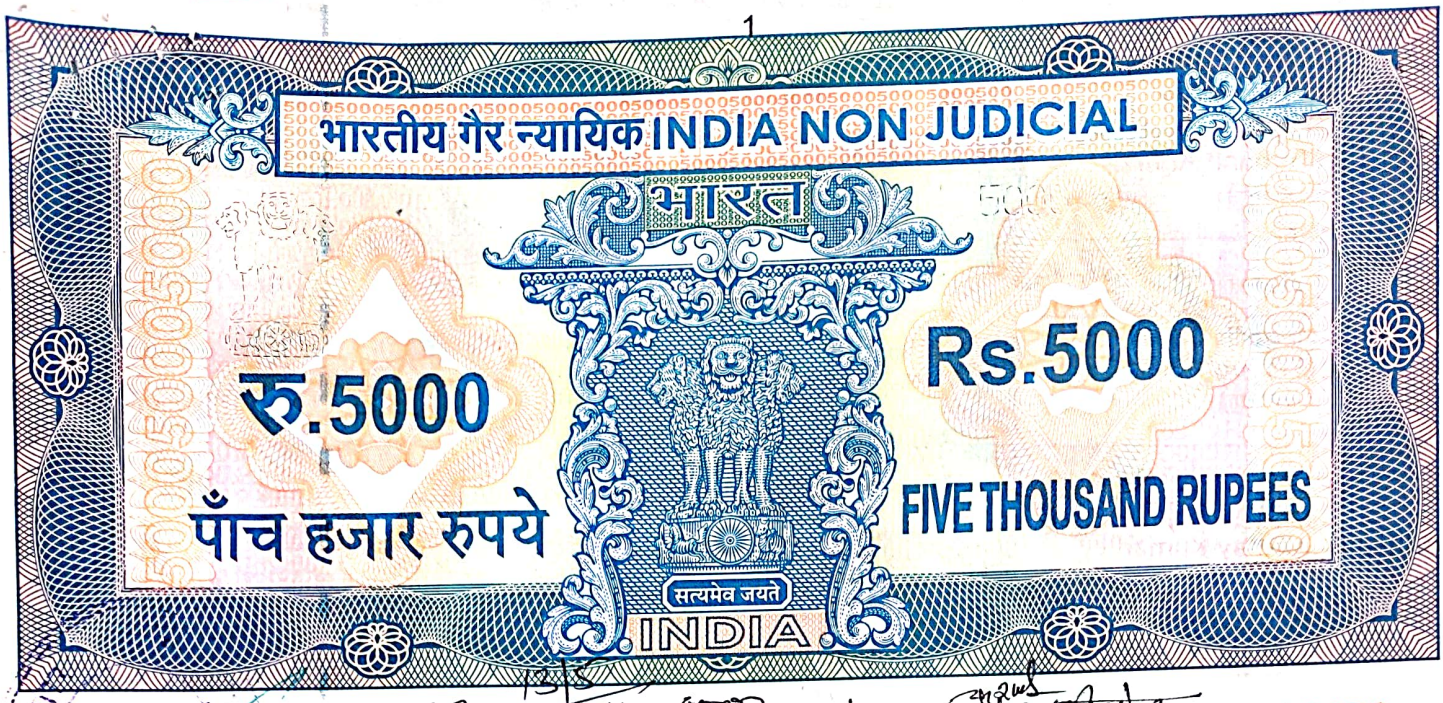
Serial No. 6545 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 5981



बिहार BIHAR

2132 दिनांक 2024 मूल्य 5000 सीट सं० 1 बास्ते

B 566470

Deed No. 5981

Serial No. 6545 क्रेता का नाम एवं पता

अशोक कुमार सबके विक्रेता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **14/05/2024** by **Sanjay Kumar**

A Stamp Duty of Rs. **1714600**/- and other Fees of Rs. **41550**/- 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. **5981** in Book No. **1**, Volume No. **140** on pages from **346** to **367** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **22** / Year **2024**

14/5/2024

Signature with Date

(**Dhananjay Kumar Rai**)

Registering Officer, **Patna**

Date: 14/05/2024

Token No: 6659-/2024

SCANNED BY

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा आज दिनांक 14 मई 2024 को निष्पादित किया जाता है।

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी को सही पाया।

(अभिषेक कुमार)
उ०व०नि०

कार्यालय जिला अवर निबंधक का हस्ताक्षर पटना

Sanjay 14/5/24

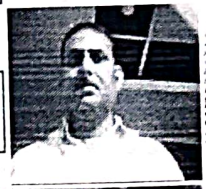
Vibha Devi 14-5-24

For Magadh Developers
Vijay Kumar
14.05.2024
Partner

For Magadh Developers
Arvind Kumar
14.05.2024
Partner

District Registry Office,Patna

Token Number 6659 | Reg. Year 2024 | Serial Number 6545 | Deed Number 5981

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Magadh Developers (Through Arvind Kumar)						
Sig.	Arvind Kumar 14.05.24						
Claimant	Magadh Developers (Through Vijay Kumar)						
Sig.	Vijay kumar 14.05.2024						
Executant	Akshay Kumar						
Sig.	अक्षय कुमार 14/5/2024						
Executant	Atish Kumar						
Sig.	Atish Kumar 14/05/24						
Executant	Chandan Kumar						
Sig.	चंदन कुमार 14.5.2024						
Executant	Rakesh Kumar						
Sig.	Rakesh Kumar 14.5.24						
Executant	Sahdev Rai						
Sig.	सहदेव राय 14-5-24						
Presented By	Sanjay Kumar						
Sig.	Sanjay 14/5/24						

SCORE Ver:4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop1[illegible]3

District Registry Office,Patna

Token Number 6659 | Reg. Year 2024 | Serial Number 6545 | Deed Number 5981

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Sig. Sanjay 14/5/24

Vijay Kumar 14.05.2024

भूस्वामी : **(1) संजय कुमार**, पिता स्व. रामसेवक प्रसाद, निवास स्थान- दीघाघाट, पोस्ट एवं थाना – दीघा, जिला – पटना, पिन- 800011, राज्य- बिहार,

PAN –DKDPK0255H
आधार न.- 2831 7440 6623
Mob.-993 429 6444

(2) विभा देवी पति स्व. राजीव कुमार, निवास स्थान- दीघाघाट, पोस्ट एवं थाना – दीघा, जिला – पटना, पिन- 800011, राज्य- बिहार,

PAN –AUKPD4639C
आधार न.- 9636 4029 7137
Mob.-748 866 5910

(3) राकेश कुमार पिता स्व. गोरखनाथ, निवास स्थान- दीघाघाट, पोस्ट एवं थाना – दीघा, जिला – पटना, पिन- 800011, राज्य- बिहार,

PAN –BNMPK1055P
आधार न.- 6053 0620 0365
Mob.-943 180 3540

(4) अक्षय कुमार, पिता श्री उमानाथ सिंह, निवास स्थान- अखाड़ा रोड, यदुवंशी नगर, दीघाघाट, पटना- 800011, थाना- दीघा, पोस्ट- दीघाघाट, राज्य- बिहार,

PAN – BFSPK9550F
आधार न.- 4468 2093 1875
Mob.-9334316703

(5) सहदेव राय पिता स्व महेंद्र राय

PAN–AKPPR4428N
आधार न.-7947 1519 9750
Mob.-7481982769

(6) चंदन कुमार पिता स्व धर्मराज राय

PAN–CKZPK6760Q
आधार न.- 9000 5103 8118
Mob.-7481982769

निबंधक अवर निबंधक का कार्यालय पटना

For Magadh Developers
Vijay Kumar
14.05.2024
Partner

For Magadh Developers
Arun Kumar
14.05.2024

Executant	Sanjay Kumar							
Sig.	Sanjay 14/5/24	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Executant	Vibha Devi							
Sig.	Vibha Devi 14-5-24							
Identified By	Munna Kumar							
Sig.	मुन्ना कुमार 14/5/2024							

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 2800sop133

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
सत्यमेव जयते
पटना

(7) आतिश कुमार पिता श्री गोरख राय

PAN–HIVPK4958P

आधार न.- 577100421407

Mob.-7481982769

भूस्वामी संख्या – 5, 6 एवं 7 का निवास स्थान कुर्जी मोड़, गेट नंबर 65, थाना- दीघा, पोस्ट- सदाकत आश्रम, जिला- पटना, पिन- 800010, राज्य-बिहार।

इसमें इनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं, जिन्हें आगे **भूस्वामी या प्रथम पक्ष** कहा गया है।

डेवलपर : मगध डेवलपर्स (Registration No. F000143/2017, PAN– AALFM2298P) जो एक पार्टनरशिप फर्म है, जिसका ऑफिस 4H/36, बहादुरपुर हाउसिंग कॉलोनी, भूतनाथ रोड, पोस्ट - लोहिया नगर, थाना– अगमकुआं, पटना- 800026 है, जिसके पार्टनर में से

(1) विजय कुमार पिता श्री जगदीश प्रसाद

PAN -AJGPK2064F, आधार न.- 3512 3909 6129

Mob.-9334901218

(2) अरविंद कुमार पिता स्वर्गीय परमेश्वर महतो

PAN –AJDPK9383Q, आधार न.- 2244 2415 1049

Mob.-7903457394

दोनों निवासी 4H/36, बहादुरपुर हाउसिंग कॉलोनी, भूतनाथ रोड, पोस्ट- लोहिया नगर, थाना– अगमकुआं, पटना-800026, संयुक्त या पृथक रूप से (jointly or severally) इस एग्रीमेंट/ डीड से संबंधित सभी प्रकार के कार्य के लिए अधिकृत हैं। इसमें इनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं जिन्हें आगे डेवलपर **या द्वितीय पक्ष** कहा गया है।

(PAN – AALFM2298P)

(GST No.– 10AALFM2298P1ZT)

निबंधक का कार्यालय अवर पटना

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

भू-भाग का विवरण :

(क) **भूस्वामी संख्या- 1 का भू-भाग :** 7.14 डिसमिल जो भूस्वामी को खानगी बंटवारे से प्राप्त हुआ ।

(ख) **भूस्वामी संख्या- 2 तथा 3 का भू-भाग :** 14.28 डिसमिल जो संयुक्त रूप से भूस्वामी को खानगी बंटवारे से प्राप्त हुआ । इसमें से आधा 7.14 डिसमिल श्रीमती विभा देवी को और आधा 7.14 डिसमिल श्री राकेश कुमार के हिस्से में गया।

(ग) **भूस्वामी संख्या- 4 का भू-भाग :** कुल जमीन 3.57 डिसमिल जिसमे से (1) 1244 वर्ग फीट (एक हज़ार दो सौ चवालीस), समतुल्य 2.85635 डिसमिल, जिसे भूस्वामी द्वारा डीड नंबर - 10714 दिनांक 29.09.2018 से खरीदा गया तथा (2) 310 वर्ग फीट (तीन सौ दस), समतुल्य 0.7118 डिसमिल, जिसे भूस्वामी द्वारा डीड नंबर -13154 दिनांक 29.08.2022 से (दोनों प्लाट नीरज कुमार निशी पिता स्व. रामसेवक प्रसाद से) खरीदा गया।

(घ) **भूस्वामी संख्या- 5, 6 एवं 7 का भू-भाग :** कुल जमीन 3.57 डिसमिल जिसमे से (1) 1244 वर्ग फीट (एक हज़ार दो सौ चवालीस), समतुल्य 2.85635 डिसमिल, जिसे भूस्वामी द्वारा डीड नंबर-10717 दिनांक 29.09.2018 से खरीदा गया तथा (2) 310 वर्ग फीट (तीन सौ दस), समतुल्य 0.7118 डिसमिल, जिसे भूस्वामी द्वारा डीड नंबर -13155 दिनांक 29.08.2022 से (दोनों प्लाट नीरज कुमार निशी पिता स्व. रामसेवक प्रसाद से) खरीदा गया।

इस प्रकार सभी भू-स्वामियों का संपूर्ण भू-भाग 28.56 डिसमिल है जिसका विवरण इस वसीका के अंतिम पृष्ट पर **अनुसूची-1 (SCHEDULE-1)** मे वर्णित है।

संदर्भ

हकीकत यह है कि इस डीड में वर्णित संपत्ति सहित अन्य संपत्ति के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार मोती लाल थे और मोतीलाल अपने पीछे 5 पुत्र नामतः अनूप लाल, वासुदेव प्रसाद, रामस्वरूप प्रसाद, गोरखनाथ एवं आनंदी प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गए। पश्चात उनके, पांचों

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

भाई संपूर्ण संपत्ति पर संयुक्त रूप से दखल कब्जा में रहते चले आए। समयोपरांत संयुक्त संपत्ति के खानगी बंटवारे में रामसेवक प्रसाद एवं गोरखनाथ प्रसाद को यह भू-भाग प्राप्त हुआ। समयोपरांत रामसेवक प्रसाद के स्वर्गारोहण के बाद उनका हिस्सा उनके दोनों पुत्र- संजय कुमार एवं नीरज निशी को बराबर-बराबर प्राप्त हुआ, जिसमें से नीरज कुमार निशी द्वारा 7.14 डिसमिल उपरोक्त चारों भूस्वामी संख्या – 4, 5, 6, 7 को बेचा गया।

इसी प्रकार गोरखनाथ प्रसाद के स्वर्गारोहण के उपरांत उनका हिस्सा उनके दोनों पुत्र - राजीव कुमार एवं राकेश कुमार दोनों को बराबर-बराबर प्राप्त हुआ। समयोपरांत राजीव कुमार के स्वर्गवासी हो जाने के बाद इनका हिस्सा इनकी धर्मपत्नी श्रीमति विभा देवी को प्राप्त हुआ। इस प्रकार सभी व्यक्ति उक्त भूभाग के भूस्वामी बनकर दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।

उपरोक्त संपत्ति किसी भी प्रकार के विघ्न, प्रतिबंध, ऋण भार एवं बाधा आदि से पूर्णतया मुक्त एवं स्वतंत्र है और सभी भूस्वामीगण इस संपत्ति के एकरारनामे आदि के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं ।

<u>अतः यह एकरारनामा/एग्रीमेंट निम्नलिखित बिंदुओं के साथ की जाती है :-</u>

<u>अनुच्छेद-1 : आरंभ</u>

1.1 यह एकरारनामा सभी पक्षों की सहमति से प्रारंभ होता है।

<u>अनुच्छेद-2 : भूस्वामी के अधिकार एवं प्रतिनिधित्व</u>

2.1 यह कि उपरोक्त भूभाग भूस्वामी के संपूर्ण कब्जे में है और भूस्वामी पर्याप्त रूप से उक्त भूमि के हकदार हैं।

2.2 इस विलेख में निहित संपत्ति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है।

2.3 यह कि इस भूमि पर विकास प्राधिकार या किसी भी सरकारी निकाय या प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकार का नोटिस या आदेश पारित नहीं किया गया है।

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

2.4 यह कि टैक्स अधिकारियों, राजस्व अधिकारियों या किसी अन्य स्थानीय निकाय या सरकार द्वारा इस संपत्ति के किसी भी हिस्से से संबंधित कोई वैधानिक दावा, मांग, अनुलग्नक या निषेधात्मक आदेश पारित नहीं किया गया है।

2.5 यह कि उक्त भूखंड का कुल क्षेत्रफल 28.56 डिसमिल है।

अनुच्छेद-3 :

3.1 भूस्वामी इस समझौते के लागू होने के बाद, डेवलपर्स को परिसर का भौतिक कब्ज़ा, डेवलपर्स के कर्मचारियों, श्रमिकों, इंजीनियरों, वास्तुकारों और एजेंटों आदि को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने, इत्यादि के लिए हर सुविधा प्रदान करने की अनुमति देते हैं।

3.2 यह कि भूस्वामियों द्वारा नियम और शर्तों के अधीन डेवलपर्स को यह अधिकार दिया जाता है कि वह अपने खर्चों पर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या बिना संशोधित या संशोधित किए गए योजना के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर सके तथा अपने हिस्से में मिले भाग का बिक्री/हस्तांतरण के लिए व्यवसायिक रूप से अनुबंध या सौदा कर सकें।

3.3 यह कि डेवलपर्स को यह अधिकार दिया जाता है कि वह पटना म्युनिसिपल कॉरपोरेशन या किसी सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजना को तैयार/संशोधन करने या बदलने के हकदार होंगे और उसे विकास प्राधिकरण या सक्षम पदाधिकारी के समक्ष डेवलपर्स या भूस्वामियों के नाम से पेश कर सकेंगे । उक्त भूमि पर भवन निर्माण के लिए विकास प्राधिकरण द्वारा भवन योजना की स्वीकृति प्राप्त करने के लिए अनुमोदित शुल्क और व्यय सहित सभी लागत और शुल्क का भुगतान डेवलपर स्वयं कर सकेंगे ।

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

अनुच्छेद-4 : भूस्वामी एवं डेवलपर्स के शेयर

(A) भूस्वामी संख्या- 1 (श्री संजय कुमार) के भू-भाग (7.14 डिसमिल) में :

कुल सम्मिलित निर्माण में सभी सुविधाओं, कॉमन स्पेस, बिजली कनेक्शन, सीढ़ी, छत, पार्किंग की जगह एवं अविभाजित भूमि इत्यादि के साथ विभिन्न मंजिलों पर इस भूस्वामी के भू-भाग के आनुपातिक हिस्से में निर्मित दुकानो/कार्यालय/फ्लैट में बिक्री योग्य क्षेत्र (Super Saleable Area) में भूस्वामी एवं डेवलपर का शेयर इस प्रकार रहेगा :

फ्लोर	भूस्वामी संख्या-1 का शेयर	डेवलपर्स के शेयर
ग्राउंड फ्लोर पर	ग्राउंड फ्लोर के 1/4 का 55%	ग्राउंड फ्लोर के 1/4 का 45%
फर्स्ट फ्लोर पर	फर्स्ट फ्लोर के 1/4 का 55%	फर्स्ट फ्लोर के 1/4 का 45%
सेकेंड फ्लोर पर	शून्य	सेकेंड फ्लोर के 1/4 का 100%
थर्ड फ्लोर पर	शून्य	थर्ड फ्लोर के 1/4 का 100%
फोर्थ फ्लोर पर	फोर्थ फ्लोर के 1/4 का 55%	फोर्थ फ्लोर के 1/4 का 45%
फिफ्थ फ्लोर पर	फिफ्थ फ्लोर के 1/4 का 55%	फिफ्थ फ्लोर के 1/4 का 45%

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

(B) भूस्वामी संख्या- 2 (श्रीमती विभा देवी) **के भू-भाग (7.14 डिसमिल) में :**

कुल सम्मिलित निर्माण में सभी सुविधाओं, कॉमन स्पेस, बिजली कनेक्शन, सीढ़ी, छत, पार्किंग की जगह एवं अविभाजित भूमि इत्यादि के साथ विभिन्न मंजिलों पर इस भूस्वामी के भू-भाग के आनुपातिक हिस्से में निर्मित दुकानो/कार्यालय/फ्लैट में बिक्री योग्य क्षेत्र (Super Saleable Area) में भूस्वामी एवं डेवलपर का शेयर इस प्रकार रहेगा :

फ्लोर	भूस्वामी संख्या-2 के शेयर	डेवलपर्स के शेयर
ग्राउंड फ्लोर पर	ग्राउंड फ्लोर के 1/4 का 55%	ग्राउंड फ्लोर के 1/4 का 45%
फर्स्ट फ्लोर पर	फर्स्ट फ्लोर के 1/4 का 55%	फर्स्ट फ्लोर के 1/4 का 45%
सेकेंड फ्लोर पर	सेकेंड फ्लोर के 1/4 का 55 %	सेकेंड फ्लोर के 1/4 का 45%
थर्ड फ्लोर पर	थर्ड फ्लोर के 1/4 का 55%	थर्ड फ्लोर के 1/4 का 45%
फोर्थ फ्लोर पर	फोर्थ फ्लोर के 1/4 का 55%	फोर्थ फ्लोर के 1/4 का 45%
फिफ्थ फ्लोर पर	फिफ्थ फ्लोर के 1/4 का 55%	फिफ्थ फ्लोर के 1/4 का 45%

Rubeshyam Attri Kumar 14/5/24
Vijay 14/5/24
Vibha Devi 14.5.24
14/5/24
14/5/24
14/5/24

कार्यालय अवर निबंधक का कार्यालय पटना

For Magadh Developers
Partner
14.05.2024

For Magadh Developers
Partner
14.05.2024

(C) भूस्वामी संख्या- 3 (श्री राकेश कुमार) **के भू-भाग (7.14 डिसमिल) में :**

कुल सम्मिलित निर्माण में सभी सुविधाओं, कॉमन स्पेस, बिजली कनेक्शन, सीढ़ी, छत, पार्किंग की जगह एवं अविभाजित भूमि इत्यादि के साथ विभिन्न मंजिलों पर इस भूस्वामी के भू-भाग के आनुपातिक हिस्से में निर्मित दुकानो/कार्यालय/फ्लैट में बिक्री योग्य क्षेत्र (Super Saleable Area) में भूस्वामी एवं डेवलपर का शेयर इस प्रकार रहेगा :

फ्लोर	भूस्वामी संख्या-3 के शेयर	डेवलपर्स के शेयर
ग्राउंड फ्लोर पर	ग्राउंड फ्लोर के ¼ का 55%	ग्राउंड फ्लोर के ¼ का 45%
फर्स्ट फ्लोर पर	फर्स्ट फ्लोर के ¼ का 55%	फर्स्ट फ्लोर के ¼ का 45%
सेकेंड फ्लोर पर	सेकेंड फ्लोर के ¼ का 55 %	सेकेंड फ्लोर के ¼ का 45%
थर्ड फ्लोर पर	थर्ड फ्लोर के ¼ का 55%	थर्ड फ्लोर के ¼ का 45%
फोर्थ फ्लोर पर	फोर्थ फ्लोर के ¼ का 55%	फोर्थ फ्लोर के ¼ का 45%
फिफ्थ फ्लोर पर	फिफ्थ फ्लोर के ¼ का 55%	फिफ्थ फ्लोर के ¼ का 45%

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

(D) भूस्वामी संख्या- 4 (श्री अक्षय कुमार) **के भू-भाग (3.57 डिसमिल) में :**

कुल सम्मिलित निर्माण में सभी सुविधाओं, कॉमन स्पेस, बिजली कनेक्शन, सीढ़ी, छत, पार्किंग की जगह एवं अविभाजित भूमि इत्यादि के साथ विभिन्न मंजिलों पर इस भूस्वामी के भू-भाग के आनुपातिक हिस्से में निर्मित दुकानो/कार्यालय/फ्लैट में बिक्री योग्य क्षेत्र (Super Saleable Area) में भूस्वामी एवं डेवलपर का शेयर इस प्रकार रहेगा :

फ्लोर	भूस्वामी संख्या-4 के शेयर	डेवलपर्स के शेयर
ग्राउंड फ्लोर पर	ग्राउंड फ्लोर के 1/8 का 55%	ग्राउंड फ्लोर के 1/8 का 45%
फर्स्ट फ्लोर पर	फर्स्ट फ्लोर के 1/8 का 55%	फर्स्ट फ्लोर के 1/8 का 45%
सेकेंड फ्लोर पर	सेकेंड फ्लोर के 1/8 का 55 %	सेकेंड फ्लोर के 1/8 का 45%
थर्ड फ्लोर पर	थर्ड फ्लोर के 1/8 का 55%	थर्ड फ्लोर के 1/8 का 45%
फोर्थ फ्लोर पर	फोर्थ फ्लोर के 1/8 का 55%	फोर्थ फ्लोर के 1/8 का 45%
फिफ्थ फ्लोर पर	फिफ्थ फ्लोर के 1/8 का 55%	फिफ्थ फ्लोर के 1/8 का 45%

Akshay Kumar 14/5/24

Vibha Devi 14.5.24

Rakesh Kumar 14.5.24

Vijay 14/5/24

For Magadh Developers Vijay Kumar 14.05.2024 Partner

For Magadh Developers Partner

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

(E) भूस्वामी संख्या- 5, 6, 7 (श्री सहदेव राय, श्री चंदन कुमार, श्री आतिश कुमार) **के भू-भाग (3.57 डिसमिल) में:**

कुल सम्मिलित निर्माण में सभी सुविधाओं, कॉमन स्पेस, बिजली कनेक्शन, सीढ़ी, छत, पार्किंग की जगह एवं अविभाजित भूमि इत्यादि के साथ विभिन्न मंजिलों पर इस भूस्वामी के भू-भाग के आनुपातिक हिस्से में निर्मित दुकानो/कार्यालय/फ्लैट में बिक्री योग्य क्षेत्र (Super Saleable Area) में भूस्वामी एवं डेवलपर का शेयर इस प्रकार रहेगा :

फ्लोर	भूस्वामी संख्या- 5,6,7 के शेयर	डेवलपर्स के शेयर
ग्राउंड फ्लोर पर	ग्राउंड फ्लोर के 1/8 का 55%	ग्राउंड फ्लोर के 1/8 का 45%
फर्स्ट फ्लोर पर	फर्स्ट फ्लोर के 1/8 का 55%	फर्स्ट फ्लोर के 1/8 का 45%
सेकेंड फ्लोर पर	सेकेंड फ्लोर के 1/8 का 55 %	सेकेंड फ्लोर के 1/8 का 45%
थर्ड फ्लोर पर	थर्ड फ्लोर के 1/8 का 55%	थर्ड फ्लोर के 1/8 का 45%
फोर्थ फ्लोर पर	फोर्थ फ्लोर के 1/8 का 55%	फोर्थ फ्लोर के 1/8 का 45%
फिफ्थ फ्लोर पर	फिफ्थ फ्लोर के 1/8 का 55%	फिफ्थ फ्लोर के 1/8 का 45%

For Magadh Developers
Vijay Kumar
14.05.2024
Partner

For Magadh Developers
Ashish Kumar
14.05.2024
Partner

अनुच्छेद-5 : भूस्वामियों के हिस्से में किए जाने वाले कार्य का विवरण

उक्त भवन में भूस्वामियों के आवंटित क्षेत्र में निर्माण कार्य के लिए निम्नलिखित प्रदान किया जाएगा :-

फ़्लोरिंग : विट्रिफाइड टाइल (24"x24") फ़्लोरिंग। शौचालयों में एंटीस्किड टाइलें (12"x12")।

शौचालय : ग्लेज़्ड टाइल (12"x18") शौचालय की दीवारों के भीतर छह से सात फीट ऊँचा। उपयुक्तता के अनुसार व्हाइट पैन / CUMOD, उपयुक्तता के अनुसार फ्लश, जेट / हैंड शावर, शावर, कॉर्नर बेसिन और नल (ISI / Hindware / Parryware / Somani make)

रसोई : 24" चौड़ा ग्रेनाइट वर्किंग प्लेटफॉर्म। वर्किंग प्लेटफॉर्म के ऊपर दीवार में 24" की उचाई तक ग्लेज़्ड टाइल (10"x14")। स्टेनलेस स्टील सिंक (18 "x24") के साथ, नल ।

दरवाजे : एस.एस. फिटिंग के साथ 30 मिमी वाटर प्रूफ फ्लश बोर्ड के दरवाजे। मुख्य द्वार में आई-ग्लास ।

विंडोज : एल्युमिनियम फ्रेम वाली स्लाइडिंग विंडो जिसमें स्पष्ट पारदर्शी ग्लास के साथ ग्रिल लगे हुए हों।

दीवारें : दीवारों पर (भीतर) प्लास्टर ऑफ़ पेरिस के साथ प्राइमर ।

इलेक्ट्रिकल्स : 5A सॉकेट्स, 15A पॉवर पॉइंट्स, स्विचेस, सभी ISI, CONA, Anchor make के साथ (इंजीनियरिंग जरूरतों और उपयुक्तता के अनुसार) ISI मल्टी वायर्स (0.75 मिमी से 2.5 मिमी)

कॉमन स्पेसिफिकेशन्स

जेनरेटर : Kirloskar GREEN / JAYCEE / Mahindra के थ्री फेज साइलेंट जेनसेट, लिफ्ट, पंप मोटर और कॉमन स्थान के संचालन के लिए।

एक्सटेरियर फिनिश : बाहरी दीवारों, खंभों आदि की दीवार में वाल पुट्टी, डिजाइन की आवश्यकता के अनुसार दो / तीन रंगों में सभी को वेदर कोट में फिनिशिंग

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

जल आपूर्ति : राउंड द क्लॉक वाटर सप्लाई, Unnati / KSB / या आईएसआई समकक्ष सबमर्सिबल पंप और ओवर हेड वॉटर टैंक ।

चहारदीवारी : परिसर में यथा जरुरत छह फीट ऊंची चहारदीवारी।

गार्ड रूम : पार्किंग फ्लोर या उपयुक्त स्थान पर गार्ड रूम।

5.2 यह कि डेवलपर्स को भूस्वामियों के आवंटित क्षेत्र और अविभाजित अनुपातिक हिस्सेदारी पर किसी भी प्रकार का कोई अधिकार नहीं होगा।

अनुच्छेद-6 :

6.1 उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए डेवलपर्स को बनने वाले उक्त भवन में बिक्री योग्य स्थान, सुपर बिल्ट अप एरिया, अविभाजित अनुपातिक भूमि एवं कॉमन सुविधाओं पर पूर्ण अधिकार होगा।

6.2 डेवलपर अपने हिस्से मैं मिले शेयर को किसी भी व्यक्ति से एग्रीमेंट करने, बेचने, हस्तांतरण करने एवं इसमें निहित राशि को अपने खाते में प्राप्त करने आदि का पूर्ण अधिकार रखते हैं। इसमें भू-स्वामियों की सहमति की आवश्यकता नहीं है। किसी भी इच्छुक क्रेता के साथ इस तरह के एग्रीमेंट के लिए भूस्वामी भी किसी रूप से जिम्मेदार नहीं होंगे। दोनों पक्षों द्वारा स्पष्ट रूप से सहमति है कि इस तरह के समझौते में प्रवेश करने के लिए किसी भी पक्ष को किसी से भी आगे सहमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है और इस एग्रीमेंट को दोनों पक्षों की सहमति मान ली जाएगी।

अनुच्छेद-7 : डेवलपर्स के अधिकार और शक्ति (General Power of Attorney)

7.1 अनुसूची-1 में वर्णित संपत्तियों के संबंध में किसी भी प्रकार के मैप की स्वीकृति, पुनः अनुमोदन, विद्युत कनेक्शन आदि की अनुमति के लिए सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन या प्रपत्र जमा करने का अधिकार।

For Magadh Developers
Vijay Kumar
14.05.2024
Partner

For Magadh Developers
Arvind Kumar
14.05.2024
Partner

7.2 अनुसूची-1 में वर्णित संपत्ति में डेवलपर के हिस्से के संबंध में किसी भी प्रकार के डीड, सेल-डीड, रजिस्टर्ड सेल-डीड, बिजली कनेक्शन, लीज, रेंटल लीज इत्यादि का निष्पादन (Execute) करने का अधिकार, क्रेताओं को पंजीकरण रसीद (चिरकुट) की पुष्टि करने का और उन्हें पंजीयक / उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने, निष्पादन स्वीकार करने और लेन-देन को पूरा करने के लिए सभी औपचारिकताओं को पूरा करने का अधिकार।

7.3 अनुसूची-1 की संपत्ति के डेवलपर्स शेयर के संबंध में ग्राहकों से और किसी अन्य व्यक्ति से पैसे प्राप्त करने का अधिकार।

7.4 Affidavit (शपथ पत्र) के आवेदन करने का, Suits (सूट), संशोधन, समीक्षा और उन पर हस्ताक्षर करने का और अनुसूची-1 संपत्तियों के संबंधित मामले पर अदालत/कार्यालय में सभी विधिक संबंधित कानूनी कदम उठाने का अधिकार है।

7.5 अनुसूची-1 में पूरी तरह से वर्णित प्रॉपर्टीज से संबंधित मामले में अधिवक्ता को काम में लगाने का अधिकार है।

<u>अनुच्छेद- 8 : निर्माण एवं समय आवंटन</u>

8.1 प्राधिकरण द्वारा मैप सैंक्शन की स्वीकृति की तारीख से 3 साल (3 Years) के भीतर निर्माण पूरा हो जाना चहिए। किसी अप्रत्याशित घटना या गतिरोध के मामले में भूस्वामी द्वारा समय वृद्धि की अनुमति दी जाएगी।

8.2 यदि निर्माण निर्धारित अवधि के भीतर पूरा नहीं होता है तो, डेवलपर्स द्वारा भूस्वामी संख्या – 1, 2 एवं 3 को संयुक्त रूप से पूरे हिस्से पर प्रतिमाह रु. 50,000/- (पचास हज़ार) के अनुपात से शेष अनिर्मित हिस्से पर प्रतिमाह यथा-अनुपात (On pro-rata basis) जुर्माना देना होगा।

8.3 यदि निर्माण निर्धारित अवधि के भीतर पूरा नहीं होता है तो, डेवलपर्स द्वारा भूस्वामी संख्या – 4, 5, 6 एवं 7 को संयुक्त रूप से पूरे हिस्से पर प्रतिमाह रु. 25,000/- (पचीस हज़ार) के अनुपात से शेष अनिर्मित हिस्से पर प्रतिमाह यथा-अनुपात (On pro-rata basis) जुर्माना देना होगा।

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

अनुच्छेद-9 : स्थान आवंटन

9.1 विकास प्राधिकरण द्वारा मैप सैंक्शन की मंजूरी के दौरान या बाद, या रेरा बिहार की जरूरतों के अनुसार किसी भी समय, भूस्वामी और डेवलपर्स के बीच एक Share Allotment Agreement (शेयर एलॉटमेंट एग्रीमेंट) निष्पादित किया जाएगा, जो कि भवन के प्रत्येक भाग के हिस्से को परिभाषित करेगा ।

9.2 भूस्वामियों के साथ-साथ डेवलपर्स को उनके अनुपातिक शेयरों (हिस्सों) के अनुसार प्रत्येक मंजिलों पर स्थान आवंटन की जाएगी:-

(i) भूतल पर :- प्रथम और द्वितीय पक्ष में से कोई भी पक्ष यदि अपना हिस्सा लेने का विकल्प पूर्व दिशा में चुनती है, तो बचे पक्ष का हिस्सा पश्चिम दिशा की ओर होगा।

(i) पहली मंजिल पर :- प्रथम और द्वितीय पक्ष में से कोई भी पक्ष यदि अपना हिस्सा लेने का विकल्प पूर्व दिशा में चुनती है, तो बचे पक्ष का हिस्सा पश्चिम दिशा की ओर होगा।

(ii) ऊपरी मंजिल पर :- यदि कोई भी पक्ष किसी मंजिल पर सामने (आगे) की ओर अपना हिस्सा लेने को चुनती है तो अगली मंजिल पर उसका हिस्सा पीछे की ओर आवंटित किया जाएगा।

इन सब के बाबजूद उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए जो बेहतर विकल्प होगा, किया जाएगा।

9.3 इस आवंटन समझौते (Share Allotment Agreement) के तुरंत बाद भूस्वामियों व डेवलपर्स को अपने हिस्से में आवंटित सुपर बिल्ट-अप एरिया, पार्किंग स्थानों का अनुपातिक हिस्सा कम्पीटेंट क्रेताओं को आवंटित करने और बेचने का अधिकार होगा।

9.4 भूस्वामियों के आवंटन को परिभाषित करने के तुरंत बाद, डेवलपर्स अपने आवंटन के अधिकार के हकदार होंगे, इसके साथ उनके (डेवलपर्स के) पास सौदा करने का, निपटाने (dispose) का, लीज, हस्तांतरण करने, संप्रेषित (convey) करने, पंजीकृत डीड समेत सेल डीड का संपादन करने का विशेष अधिकार होगा। इसमें भूस्वामी को किसी भी प्रकार का अधिकार, दावा या रुचि दिखाने का अधिकार नहीं होगा, और

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

भूस्वामी किसी भी तरह से डेवलपर्स के आवंटन के शांत और शांतिपूर्ण कब्जे को बाधित नहीं करेंगे ।

अनुच्छेद-10 : बिल्डिंग

10.1 डेवलपर्स कथित भूमि पर निर्माण कार्य, कॉमन सुविधाओं और सभी साधनों को खुद के लागत से पूरा करेंगे ।

10.2 डेवलपर्स अपनी लागत से पंप मोटर, जल भंडारण टैंक, लिफ्ट, इलेक्ट्रिकल और अन्य सुविधाओं को उक्त भवन में स्थापित करेंगे ।

अनुच्छेद-11 : विविध (Misc.)

11.1 दोनों पक्षों ने इस समझौते में शुद्ध रूप से एक कॉन्ट्रैक्ट (Contract) के रूप में प्रवेश किया है। इसमें निर्माण करने को कुछ भी साझेदारी या ज्वाइंट वेंचर नहीं समझा जाएगा।

11.2 यदि कोई लायबिलिटी, विवाद, मांग, आदि उक्त भूमि के संबंध में उत्पन्न होता है तो इसे उस भूभाग से संबंधित भूस्वामी द्वारा व्यक्तिगत रूप से निपटाना होगा तथा किसी भी स्थिति में डेवलपर्स इसके लिए जिम्मेदार नहीं होंगें ।

11.3 पंजीकृत विकास समझौते से पहले इस भूमि से संबंधित नगरपालिका कर, विद्युत ऊर्जा बकाया सहित अन्य दायित्व भू-मालिकों द्वारा वहन किया जाएगा। और, पंजीकृत विकास समझौते (Registered development agreement) के बाद भूस्वामिओं को शेयर हस्तांतरित करने तक डेवलपर्स द्वारा वहन किया जाएगा। शेयर हस्तांतरित करने के बाद सभी भूस्वामी अपने-अपने हिस्से का कर-दायित्व स्वंय निभाएंगे।

11.4 यह समझा जाता है कि डेवलपर्स द्वारा भवन के निर्माण प्रक्रिया को सुविधाजनक बनाने के लिए समय-समय पर विभिन्न कामों, बातों और इसके द्वारा जो यहां निर्दिष्ट नहीं है, को पूरा किए जाने की आवश्यकता हो सकती है, और इसके लिए डेवलपर्स को भूस्वामियों के अधिकार की आवश्यकता हो सकती है और इसके अलावा विभिन्न अनुप्रयोगों व अन्य दस्तावेजों पर भूस्वामी को हस्ताक्षर करने की और कुछ प्रावधानों (रेरा अथवा अन्य कुछ भी) की भी जो यहां उल्लिखित नहीं है, करने की आवश्यकता हो

For Magadh Developers
Partner
14.05.2024

For Magadh Developers
Partner
14.05.2024

सकती है। भूस्वामी इसके द्वारा यह दायित्व लेते हैं कि वह हर वह कार्य, डीड, मामलों और ऐसी चीजें करने के लिए कार्य करेंगे जो मामलों में यथोचित और आवश्यक हो सकते हैं।

11.5 पहले से किसी तीसरे पक्ष के साथ उक्त भूखंड के विकास या बिक्री के संबंध में कोई मौजूदा समझौता नहीं है, और यदि कोई है, तो इस समझौते से पहले उस समझौते को रद्द कर दिया गया है और इस समझौते के द्वारा उसे रद्द किया जा रहा है।

11.6 शीर्ष तल (Top Floor) की छत भूस्वामियों और डेवलपर्स के बीच आम (Common) होगी।

11.7 भूस्वामियों और डेवलपर्स दोनों के पास अधिकार होगा कि दोनों अपने-अपने हिस्से में लगने वाले किसी भी सरकारी कर, निगम कर, सेवा कर, जीएसटी, संपत्ति कर आदि का भुगतान स्वयं के नाम और / या अपने समृद्ध खरीदारों के नाम पर कर सकेंगे।

11.8 भूस्वामी और डेवलपर्स तथा इनके समृद्ध खरीदार अपने-अपने आनुपातिक शेयर के अनुसार मासिक, वार्षिक या किसी भी तरह के कॉमन मेन्टेनेन्स राशि का भुगतान मेन्टेनेन्स फंड के मद में प्रतिमाह जमा कर दिया करेंगे।

11.9 सभी भूस्वामियों के भू-भाग को डिसमिल के बाद के दो अंकों तक राउन्ड करके माना गया है।

11.10 भवन का नाम **अल्पना बिजनेस पार्क (ALPANA BUSINESS PARK)** होगा।

अनुसूची-1 (SCHEDULE-1)

क्षेत्रफल 28.56 (अठाईस दसमलव पाँच छह) डिसमिल एक तरफ चहारदीवारी के साथ, व्यावसायिक परती जमीन जो प्रधान सड़क पर अवस्थित है मौज़ा - दीघा, थाना- दीघा, जिला – पटना, थाना कोड- 001, ज़ोन – 3, सब रेजिस्ट्री तथा सदर रेजिस्ट्री कार्यालय जिला पटना जिसका थाना न.-1 खाता न. तथा प्लॉट न. सह अराजी निम्नलिखित है। लगान सालाना 10/- रुपया अलावे शेष, अंचलअधिकारी पटना को लेख्यकरी

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

गण के नाम से निम्नलिखित सालाना मालगुजारी भुगतान किया गया है।
भूखंड मास्टर प्लान तथा पटना नगर निगम के दाइरे के अंदर है।

लगान का विवरण इस प्रकार है

लेख्यकारी	खाता न.	प्लॉट न.	भाग वर्तमान	पृष्ट सं.	एराजी (डिसमिल)	लेख्य मूल्य
संजय कुमार	1575 1541 1534	4022 4023 4023, 5764	189	48	5.14 1 1	1,54,20,000 30,00,000 30,00,000
विभा देवी	1541/1534	4023, 4023/5764	23	8521	14.2838	4,28,51,400
सहदेव राय चंदन कुमार तथा आतिश कुमार	1575 1541 1534	4022 4023 4023/5764	189 189 189	13 13 13	0.9521 0.9521 0.9521	28,56,300 28,56,300 28,56,300
अक्षय कुमार	1575 1541 1534	4022 4023 4023/5764	189 189 189	12 12 12	0.9521 0.9521 0.9521	28,56,300 28,56,300 28,56,300
अक्षय कुमार	1575	4022	187	37	0.7118	21,35,400
सहदेव राय चंदन कुमार तथा आतिश कुमार	1575	4022	186	90	0.7118	21,35,400
क्षेत्रफल 28.56 डिसमिल का सरकारी मूल्य प्रधान सड़क का कीमत रु. 8,56,80,000/- (आठ करोड़ छप्पन लाख अस्सी हजार) तथा एक तरफ चहारदीवारी का कीमत 50,000/- है, अर्थात भूखंड का कुल कीमत 8,57,30,000/- रु. पर निबंधन शुल्क दिया गया है।						

जिसका बाउंड्री इस प्रकार है :

उत्तर - मोती महल का चहारदीवारी
दक्षिण - पटना-दानापुर मेन रोड
पूरब - गणेश लाल
पश्चिम - मोती महल का चहारदीवारी

खेसरा पंजी में दर्ज नहीं है।
14/8/24

For Magadh Developers
Partner

For Magadh Developers
Partner

उपरोक्त शर्तों के साक्ष्य स्वरुप सभी पक्षकारों ने बिना किसी दवाब के तथा अपने पूर्ण होशो-हवास में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर किये हैं।

भूस्वामियों के हस्ताक्षर

1. Sanjay
14/05/2024

2. Vibha Devi
14/05/2024

3. Rakesh Kumar
14/05/2024

4. उपेन्द्र कुमार
14/5/2024

5. [illegible]
14/05/2024

6. [illegible]
14/5/2024

7. Atish Kumar
14/5/2024

गवाहगण के हस्ताक्षर :-

1 मुन्ना कुमार
पिता - सत्या राम
पता - शेरपुर, शेखपुरा
आना - मनेर
जिला - पटना। 14/5/24

2 Bhushan Prasad Singh
S/o Surya Prasad Singh
Add. Vivek Vihar
Road No-2
Kankarbagh
Patna-20
14/05/2024

डेवलपर के हस्ताक्षर

For Magadh Developers
1. Vijay Kumar
14.05.2024
Partner

For Magadh Developers
2. Arvind Kumar
14.05.2024
Partner.

Drafted by
Awadhesh Kumar Sharma
Adv. Patna
E-889/23.

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. 1714600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1751150/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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	40000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	40000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	550	1000
Proc.Fee	0	
Total	550	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41550

Date: 14/05/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 14th May 2024 by Sanjay Kumar Late Ram Sewak Prasad by profession Others. Status - Executant

Sanjay 14/5/24

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:14/05/2024**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Munna Kumar' age '23' Sex 'M', 'Satya Rai', resident of 'Maner Sherpur, Sobaona Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 14/05/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 140 on pages on 346 -367, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-22 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

जिला अवर निबंधक का कार्यालय सत्यमेव जयते पटना

Date : 14/05/2024

Registering Officer
Patna

Token No. : 6659 Year : 2024 S.No. 6545 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5981

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400599575
Certificate Issue Date	:	14-May-2024 10:36 AM
GRN No.	:	BHR20230800966450E, BHR20240500305436E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400008436
Party Name	:	MAGADH DEVELOPERS
Purchased by	:	MAGADH DEVELOPERS
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1709600 (Seventeen Lakh Nine Thousand Six Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	1950 (One Thousand Nine Hundred Fifty Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	550 (Five Hundred Fifty Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	1713100 (Seventeen Lakh Thirteen Thousand One Hundred Only)

T. 6157

Vijay Kumar 14.05.2024

Arvind Kumar 14.05.24

Jaiyant 14/5/24

IN 2400601770

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App 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.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400601636
Certificate Issue Date	:	14-May-2024 12:14 PM
GRN No.	:	BHR20240500305436E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400008473
Party Name	:	MAGADH DEVELOPERS
Purchased by	:	MAGADH DEVELOPERS
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	38050 (Thirty Eight Thousand Fifty Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	38050 (Thirty Eight Thousand Fifty Only)

Vijay Kumar 14.05.2024 Arvind Kumar 14.05.24

Vijay 14/5/24

IN 2400603832

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App 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.


GPS Map
Camera Lite
Danapur Road, Danapur, Patna, 800011,
BR, India
Latitude
Longitude