Serial No. 7912

Book No. :- 1 Deed No. 7730

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

P 151315

Serial No. 7912

Deed No. 7730

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 08/08/2014 by Sudha Singh
A Stamp Duty of Rs. 187500/- and other Fees of Rs. 20450/- 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. 7730 in Book No. 1, Volume No. 159 on pages from 96 to 111 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 25 / Year 2014

8/8/2014

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 08/08/2014

Token No: 7973 /2014

SCORE 3.0

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक— 08 / 08 / 2014 ई0

को निम्ननलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 7973	Reg. Year 2014	Serial Number 7912	Deed Number 7730

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

Presented By Sudha Singh

Sig. Sudha Singh 8-8-14

Claimant Amit Prakash

Sig. Amit Prakash 08/08/14

Executant Kumkum Singh

Sig. Kumkum Singh 8.8.14

Executant Nawal

Sig. Nawal 08/08/14

Executant Sudha Singh

Sig. Sudha Singh 8-8-14

Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Identified By Amit Kumar

Sig. Amit Kumar 08/08/14

Executant Chitranjan Kumar

Sig. Chitranjan Kumar 8/8/14

Claimant Nandan Kumar

Sig. Nandan Kumar 08/08/14

Pan- AAUCS7483C

अंदर मो0------------------ शब्दों में (रू0------------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति **(4)**

(जमाकर्त्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता------ Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. LTD.

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)------

2. दस्तावेज का प्रकार------ [illegible]

3. निबंधन कार्यालय------ दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा------ SBI दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	186500	186500
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	✗	✗

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 206500/-

कुल राशि शब्दों में ------------------------------------

स्थान- Danapur

तारीख- 06/08/14

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

206950

206500
450
206950

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------------------------------तारीख ---------------------उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 -------------------------/ शब्दों में--------------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI Danapur Br.-1254
RAJ KUMAR
ID No.-5998492

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा स0 . A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: -------------------------------------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

06 AUG 2014

भूस्वामीगण का नाम एवं पुरा पताः–

(1) **श्रीमती सुधा सिंह** पति का नाम स्व0 किशोर कुमार सिंह, निवासी ग्राम– उदवंत नगर, पत्रालय– उदवंत नगर, जिला– भोजपुर, (बिहार) भारतीय नागरिक। **भूस्वामी** एराजी 7.8125 डीसमल।

(2) **श्रीमती कुमकुम सिंह** पति का नाम स्व0 बरमेश्वर नाथ सिंह, निवासी ग्राम– इगलिश चॉदी, पत्रालय– संझौली, थाना– नटवार, जिला– रोहतास, (बिहार) भारतीय नागरिक। **भूस्वामी** एराजी 7.8125 डीसमल।

(3) **श्री चितरंजन कुमार** } पिता का नाम

(4) **श्री नवल** } स्व0 सिद्वनाथ सिंह,

निवासी ग्राम एवं पत्रालय– बेलघाट बलुआ, थाना– आरा मुफिसल, जिला– भोजपुर, (बिहार) भारतीय नागरिक। **भूस्वामी** एराजी 7.8125 डीसमल। (प्रथम पक्ष)

एवं

मेसर्स साई शिव गणपति हेरिटेज प्राइवेट लिमिटेड, जिसका निबंधित कार्यालय– मैनपुरा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (बिहार), में स्थित है जिसके निर्देशक (1) **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी ग्राम एवं थाना– राजीव नगर, जिला– पटना, (बिहार), (2) **श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम श्री रमेश प्रसाद, निवासी ग्राम– मैनपुरा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (बिहार), भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर / भूमिविस्तारक / विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्ता / भवननिर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। **PAN- AAUCS7483C**

Chitranjan kumar 8.8.14
Naval 08/08/14
Sudha Singh 8-8-14
Kumkum Singh 8-8-14

मेसर्स साई शिव गणपति हेरिटेज प्राइवेट लिमिटेड, के निर्देशक (1) **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी ग्राम एवं थाना– राजीव नगर, जिला– पटना, (बिहार), (2) **श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम श्री रमेश प्रसाद, निवासी ग्राम– मैनपुरा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (बिहार), ने भूखण्ड स्वामीगण के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्या– 104 (एक सौ चार), का अंश है, जिसका एराजी 7 कट्ठा 10 धुर (सात कट्ठा दस धुर) यानी 10208.5 वर्गफीट जो मौजा– **मुस्तफापुर** के शाखा सड़क पर स्थित है, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, वो वर्त्तमान थाना– खगौल, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला– पटना है। जिसका तौजी नं0– **5276 (पॉच हजार दो सौ छिहत्तर)**, थाना संख्या– **36 (छत्तिस)**, खाता संख्या– **178 (एक सौ अठत्तर)**, वो खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या– **104 (एक सौ चार)**, का अंश है। भू–शूल्क संग्रह बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को जमावन्दी संख्या– **1511, 1508 एवं 1510** से भूमि का वार्षिक लगान मो0 3 रूपया मात्र देय है, जिसपर आवासीय बहुमंजिला इमारत बनवाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैं:–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण भूखण्ड के भूस्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा **7 कट्ठा 10 धुर** (सात कट्ठा दस धुर) यानी 10208.5 वर्गफीट जो मौजा– **मुस्तफापुर** के शाखा सड़क पर स्थित है, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, वो वर्त्तमान थाना– खगौल, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला– पटना है। जिसका तौजी नं0– **5276 (पॉच हजार दो सौ छिहत्तर)**, थाना संख्या– **36 (छत्तिस)**, खाता संख्या– **178 (एक सौ अठत्तर)**, वो खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या– **104 (एक सौ चार)**, का अंश है। जो पटना नगर निगम / नगर परिषद खगौल (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका रकवा **7 कट्ठा 10 धुर** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारक (BUILDER) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा है। जिसकी चौहदी इस प्रकार है:–

Sudha Singh 8-8-14 Kumkum Singh 8.8.14

Nawal 08/08/14

8/8/14

" चौहदी "

उत्तर :– सर्वे प्लॉट संख्या– 103 सत्य नारायण सिंह।

दक्षिण :– पार्ट प्लॉट संख्या– 104 श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा।

पुरब :– श्रीमती चिन्ता सिंह।

पश्चिमः– श्री दुखन सिंह वगैरह।

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पति जो कि भूस्वामीयों कि खरीदगी सम्पति है। जिसे भूस्वामीयों ने (1) श्री अमरनाथ सिंह एवं (2) श्री शान्ति रंजन सिन्हा दोनों के पिता का नाम श्री सुरेश प्रसाद सिंह, दोनों निवासी ग्राम– मुस्तफापुर, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, (बिहार) से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक– 19/01/2000 ई0 को तीनों वसीका का निबंधित कराये हुये है। जिसे भुस्वामी नं0– 1 श्रीमती सुधा सिंह का बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 105, पेज नं0– 421 से 442 तक, वसीका नं0– 184, वर्ष 2000 ई0 एराजी 2 कट्ठा 10 धुर है। भुस्वामी नं0– 2 श्रीमती कुमकुम सिंह का बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 105, पेज नं0– 399 से 420 तक, वसीका नं0– 183, वर्ष 2000 ई0 एराजी 2 कट्ठा 10 धुर है। भुस्वामी नं0– 3 एवं 4 के माता श्रीमती सुशीला देवी का बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 105, पेज नं0– 355 से 376 तक, वसीका नं0– 181 वर्ष 2000 ई0 एराजी 2 कट्ठा 10 धुर है।

यह कि भूस्वामी नं0 3 एवं 4 के माता श्रीमती सुशीला देवी के नाम से वजरिये वशिका विक्रय पत्र द्वारा खरीदगी सम्पत्ति था जिस भूस्वामी नं0– 3 एवं 4 के माता श्रीमती सुशीला देवी अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज वारिश मात्र दो पुत्रगण जो भूस्वामी नं0– 3 एवं 4 हैं एवं सम्पत्ति को छोड़ कर दिनांक– 17/08/2201 ई0 को स्वर्गवास कर गई।

Sudha Singh 8-8-14

Kumkum Singh 8.8.14

Chitranjan Kumar 8/8/14

Manoj 08/08/14

यह कि भूस्वामी नं0— 3 एवं 4 अपनी माता श्रीमती सुशीला देवी के स्वर्गवास के बाद आज तक कानुनी रूप से अत्तराधिकारी के रूप मे काबिज दखील हुये जिसपर भूस्वामीगण नं0— 1 एवं 2 खरीदारी कि तिथि से एवं भूस्वामी नं0— 3 एवं 4 अपनी माता के स्वर्गवास के बाद आज तक मालिक मुस्तकिल काबिज दाखल हुई वो रहती चली आ रही है और उपरोक्त वर्णित सम्पति का उपयोग एवं उपभोग शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर चली आ रही है और बिहार सरकार को उक्त जमीन का मालगुजारी का भुगतान नियमित रूप से करती चली आ रही है। यह लेख्य सम्पति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। यह कि पूर्व के भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा ने चार वसीका के माध्यम से दिनांक— 19/01/2000 ई0 को वसीका संख्या— 181, 182, 183 एवं 184 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में कुल रकवा 10 कट्ठा जमीन बेचे है। शेष जमीन भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा के दखल कब्जा में बचा हुआ है। उपरोक्त वर्णित वसीका के बाउन्ड्री में केता के द्वारा 10 फीट एवं विकेता के द्वारा 10 फीट रास्ता जो कि 20 फीट हो गया जिसका कोई उपयोग वो उपभोग किसी भी पक्ष के द्वारा सही तरीके से नहीं हो पाया। इसलिए भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा के द्वारा छोड़े गये 10 फीट रास्ता वह अपने जमीन में सम्मिलत कर रहे है एवं शेष 10 फीट रास्ता जो केताओं (भुस्वामी) के द्वारा छोडा गया है वह इनके खरीदगी सम्पति में सम्मिलत हो गया है। वह रास्ता इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के निबंधन के बाद समाप्त हो जायेगा। जिसमें भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा एवं इनके द्वारा बेचे गये केताओं को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही है एवं इस वशिाका पर श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा अपनी सहमति दे रहे है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के

अवर निबंधन कार्यालय

Sudha Singh 8-8-14

Kumkum Singh 8.8.14

Chitra Ranjan Kumar

लिए सक्षम है। यह कि जमीन मालिकगण ने आपसी सहमति से अपने–अपने वसीका के माध्यम से खरीदगी सम्पति जिसमें एराजी 7 कट्ठा 10 धुर को डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में विकासकर्ता को दे रहे है।

3. यह कि भूस्वामीगण के आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर एक आवासीय बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पदित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच–समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लेट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन् करेंगें।

5. यह कि इस एकरारनामा के होत ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर नक्शा के अनुसार आवासीय बहुमंजिला भवन बनायेगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से **50.00 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** हिस्सा जमीन मालिकों का होगा जो विकासकर्त्ता भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे तथा शेष हिस्सा **50.00 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के केता अपने–अपने हिस्से फ्लैट–पार्किगं एरिया की बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋझाभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

Sudha Singh 8-8-14
Kumkum Singh 8.8.14
Chitranjan Kumar 8/8/14
Mandal 08/08/14

निबंधन कार्यालय

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त आवासीय इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से **36 माह** के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे इसके अतिरिक्त **6 महीने का** समय **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति को ध्यान में रखते हुए की जा रही है जिससे दोनों पक्षों में किसी भी पक्ष को कोई मतभेद नहीं हो।

9. यह कि इस एग्रीमेंट के तरत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

10. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेंगे।

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

12. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासमर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

Sudha Singh 8-8-14
Kumkum Singh 8.8.14
Chitranjan Kumar 8.8.14
Mandal 08/08/14

13. यह कि आवासी बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सीमेंट, औजार, ईट, विधुत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखो को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगें।

14. यह कि भूस्वामीयों के द्वारा सही मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेगें किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है।

15. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण केता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे–कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूस्वामीयों से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हुतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड भूस्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथ निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिक को भी अपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र के पूर्ण स्वामी होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

17. यह कि आवासी बहुमंजिला इमारत के फ्लैट में बिजली कनेक्शन, ड्राइंग हॉल एवं एक बेड रूम में टेलीफोन प्वाइंट, टेलीविजन का वायरिंग प्वाइंट सभी बेडरूम एवं ड्राइंग हॉल में होगा। जेनेरेटर (with stabliser) लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

Sudha Singh 8-8-14

Kumkum Singh 8.8.14

18. यह कि सिकी तरह का विवाद, मतभेद, डेवेलपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ तो उसके लिए उचित न्याय फोरम के द्वारा विवाद का समाधान निकाला जायेगा।

19. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव करेगें तथा रख–रखाव में जो भी खर्च आयेगा, सभी फ्लैट मालिक मिलकर करेगें।

20. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नहीं होगा।

21. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते है कि मिल जुलकर कार्य को पूरा करेगे।

22. सम्मिलित एरिया का जो भी फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) या द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) जो चाहे एक दूसरे को नगद भुगतान कर एक दूसरे से खरीद बिक्री कर सकते है।

23. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता तथा भूस्वामी अपने–अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का, एग्रीमेन्ट, विक्रय पत्र, करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार आपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

Sudha Singh
8-8-14

Kumkum Singh
8.8.14

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total amelgameted land measuring 10208.5 Sq.ft. equivalent to approx 23.4375 Decimals, Situated at Branch Road of Mauza- Mustafapur, **(Danapur M.V.R Serial No. 157, Zone-2, Year 2013-2014)**

@Rs. 4,00,000/- Per Dismal i.e 93,75,000/-

परिशिष्ट 'क'

1. फाउन्डेशन :आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क : 1 नं0 ईट वर्क सीमेंट मेटेरियल के साथ।
4. छत : आर.सी.सी. हिट प्रूफ, वाटर प्रूफ।
5. फर्श : white standard marble, मार्बल/भरटीफाईड टाईल्स, सभी रूम, बालकॉनी व कॉमन एरिया में।
6. प्लास्टर : सीमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7. दरवाजा : Entrance door of decorative teak wooden in owner share veneer flush door with brass fitting & all other flush door with aluminum fitting.

8. चौखट : सखुआ wooder साल का लकड़ी।

9. खिड़की : Hard Alluminium frame with partly glazed paneled window with grill.

10. किचेन : Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window (ISI MARK).

11. बाथरूम : Provision for hot & cold water ystem. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to seven feet height. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make/Esco make.

12. विधुत वायरिंग : Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point. TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).

13. टी.वी. प्वाईट : सभी फ्लैट में दो प्वाईट।

14. टेलीफोन प्वाईट : सभी फ्लैट में एक प्वाईट।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईट।

17. ए.सी. प्वाईन्ट : 1 मास्टर बेडरूम में।

18. जेनेरेटर, लिफ्ट : बढ़िया क्वालिटी / किरलोस्कर / महेन्द्रा का साईलेंट जेनरेटर एवं स्टेबलाइजर एवं लिफ्ट साहील / ऑस्कर / Double.

19. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2"X 5" का दो पीस।

20. अंदर बाहर पेन्टिग : ~~Weather Coat~~ exterior paint & interior plaster with wall putty.

21. पारकिंग : पारकिंग में टाईलस।

उपरोक्त वर्णित शर्तो पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने—अपने तनमन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक— 08/08/2014 ई0 को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर	भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
1. AMIT KUMAR S/O ARVIND PRASAD RAY VILL:- AHAR PO+P.S:- TAJPUR DIST:- SAMASTIPUR 08/08/2014	(1) Sudha Singh 8-8-14
	(2) Kumkum Singh 8.8.14
2. Kamlesh Kumar Singh S/O SRI R.N. Singh Lekha-Nagar, Cantt. Road, Khagaul, Danapur, Patna - 801105 08.08.2014	(3) Chitranjan Kumar 8/8/14
	(4) Nawal 08/08/14

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

i) Amit Prakash 08/08/14

iii) Nandan Kumar 08/08/14

टंकक— R.K.
आर0 कुमार
दानापुर

प्रारूपकर्ता

अमरेन्द्र कुमार राय, अधिवक्ता
व्यवहार न्यायालय, दानापुर
लाइसेंस नं0 222/02

Endorsement of Certificate of Admissibility

-ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ...an 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. 187500/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	206950/-

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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

450

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20450

Date: 08/08/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 08th August 2014 by Sudha Singh W/O Late Kishor Kumar Singh by profession House Wife. Status - Executant

Sudha Singh
8-8-14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:08/08/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar' age '28' Sex 'M', 'S/O Arvind Prasad Rai', resident of 'Aaha, Ps. Tajpur, Samastipur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 08/08/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 159 on pages on 96 -111 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-25 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 08/08/2014

Registering Officer
Danapur

Token No. : 7973 **Year : 2014** **S.No. : 7912** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 7730**

SCANNED

By

Book No. :- 1 Deed No. 7819

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

P 151314

Serial No. 8003

Deed No. 7819

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 09/08/2014 by Chinta Singh Alias Anita Singh A Stamp Duty of Rs. 250000/- and other Fees of Rs. 20450/- 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. 7819 in Book No. 1, Volume No. 160 on pages from 418 to 432 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 25 / Year 2014

9/8/2014

Signature with Date

(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Danapur

Date: 09/08/2014 Token No: 8050 /2014

ISCORE 3.0

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 09/08/2014 ई0 को निम्ननलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 8050   Reg. Year 2014   Serial Number 8003   Deed Number 78…

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Lit…
Claimant	Amit Prakash Sig. Amit Prakash 09/08/14						
Identified By	Arun Kumar Singh Sig. Arun Kumar Singh 9.8.14						
Presented By	Chinta Singh Alias Anita Singh Sig. चिन्ता सिंह 9.8.14						
Claimant	Nandan Kumar Sig. Nandan Kumar 09/08/14						
Executant	Chinta Singh Alias Anita Singh Sig. चिन्ता सिंह 9.8.14	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

भूस्वामीगण का नाम एवं पुरा पताः–

श्रीमती चिन्ता सिंह उर्फ अनिता सिंह पति का नाम डा0 अरूण कुमार सिंह, निवासी ग्राम– केवटीया पत्रालय– टोला अवरज लाल, थाना– कृष्णागढ़ जिला– भोजपुर, (बिहार) भारतीय नागरिक। भूस्वामी एराजी 7.8125 डीसमल। (प्रथम पक्ष)

एवं

मेसर्स साई शिव गणपति हेरिटेज प्राइवेट लिमिटेड, जिसका निबंधित कार्यालय– मैनपुरा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (बिहार), में स्थित है जिसके निर्देशक (1) **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी ग्राम एवं थाना– राजीव नगर, जिला– पटना, (बिहार), (2) **श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम श्री रमेश प्रसाद, निवासी ग्राम– मैनपुरा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (बिहार), भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर / भूमिविस्तारक / विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / भवननिर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। **PAN- AAUCS7483C**

मेसर्स साई शिव गणपति हेरिटेज प्राइवेट लिमिटेड, के निर्देशक (1) **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम **श्री गिरिजेश नन्दन कुमार**, निवासी ग्राम एवं थाना– राजीव नगर, जिला– पटना, (बिहार), (2) **श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम श्री रमेश प्रसाद, निवासी ग्राम– मैनपुरा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (बिहार), ने भूखण्ड स्वामीगण के घर जाकर उनके सर्वे प्लॉट संख्या– 104 (एक सौ चार), का अंश है, जिसका एराजी 2 कट्ठा 10 धुर (दो कट्ठा दस धुर) यानी 3403.125 वर्गफीट जो मौजा– **मुस्तफापुर** के प्रधान सड़क पर स्थित है, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, वो वर्त्तमान थाना– खगौल, सब

Nandan Kumar 09/08/14

Amit Prakash 09/08/14

9.8.14

रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला– पटना है। जिसका तौजी नं0– **5276** (**पॉच हजार दो सौ छिहत्तर**), थाना संख्या– **36** (**छत्तिस**), खाता संख्या– 178 (एक सौ अठत्तर), वो खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या– 104 (एक सौ चार), का अंश है। भू–शूल्क संग्रह बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को जमावन्दी संख्या– **1509** से भूमि का वार्षिक लगान मो0 1 रूपया मात्र देय है, जिसपर **व्यवसयिक / आवासीय** बहुमंजिला इमारत बनवाने का प्रस्ताव किया तथा दोनों पक्ष इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तो पर एकरार करते हैः–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण भूखण्ड के भूस्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा **2 कट्ठा 10 धुर (दो कट्ठा दस धुर)** यानी 3403.125 वर्गफीट जो मौजा– **मुस्तफापुर** के प्रधान सड़क पर स्थित है, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, वो वर्त्तमान थाना– खगौल, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला– पटना है। जिसका तौजी नं0– **5276** (**पॉच हजार दो सौ छिहत्तर**), थाना संख्या– **36** (**छत्तिस**), खाता संख्या– **178** (**एक सौ अठत्तर**), वो खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या– **104** (**एक सौ चार**), का अंश है। जो पटना नगर निगम / नगर परिषद खगौल (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र) के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका रकवा **2 कट्ठा 10 धुर** होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारक (BUILDER) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा है। जिसकी चौहदी इस प्रकार हैः–

"चौहदी"

उत्तर :– सर्वे प्लॉट संख्या– 103 सत्य नारायण सिंह।

दक्षिण :– पार्ट प्लॉट संख्या– 104 श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा।

पुरब :– प्रधान सड़क।

पश्चिमः– पार्ट प्लॉट श्रीमती सुधा सिंह ।

पिन्टा सिंह 9.8.14

Nandan Kumar 09/08/14

Amit Prakash 09/08/14

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पति जो कि भूस्वामीं कि खरीदगी सम्पति है। जिसे भूस्वामीं ने (1) श्री अमरनाथ सिंह एवं (2) श्री शान्ति रंजन सिन्हा दोनों के पिता का नाम श्री सुरेश प्रसाद सिंह, दोनों निवासी ग्राम– मुस्तफापुर, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, (बिहार) से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक– 19/01/2000 ई0 को निबंधित कराये हुये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 105, पेज नं0– 377 से 398 तक, वसीका नं0– 182, वर्ष 2000 ई0 एराजी 2 कट्ठा 10 धुर है। जिसपर भूस्वामी खरीदारी कि तिथि से आज तक मालिक मुस्तकिल काबिज दाखल हुई वो रहती चली आ रही है और उपरोक्त वर्णित सम्पति का उपयोग एवं उपभोग शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर चली आ रही है और बिहार सरकार को उक्त जमीन का मालगुजारी का भुगतान नियमित रूप से करती चली आ रही है। यह लेख्य सम्पति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। यह कि पूर्व के भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा ने चार वसीका के माध्यम से दिनांक– 19/01/2000 ई0 को वसीका संख्या– 181, 182, 183 एवं 184 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में कुल रकवा 10 कट्ठा जमीन बेचे है। शेष जमीन भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा के दखल कब्जा में बचा हुआ है। उपरोक्त वर्णित वसीका के बाउन्ड्री में क्रेता के द्वारा 10 फीट एवं विक्रेता के द्वारा 10 फीट रास्ता जो कि 20 फीट हो गया जिसका कोई उपयोग वो उपभोग किसी भी पक्ष के द्वारा सही तरीके से नहीं हो पाया। इसलिए भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा के द्वारा छोड़े गये 10 फीट रास्ता वह अपने जमीन में सम्मिलत कर रहे है एवं शेष 10 फीट रास्ता जो क्रेताओं (भुस्वामी) के द्वारा छोड़ा गया है वह इनके खरीदगी सम्पति में सम्मिलत हो गया है। वह रास्ता इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के निबंधन के बाद समाप्त हो जायेगा। जिसमें भुस्वामीगण श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा एवं इनके द्वारा बेचे गये क्रेताओं को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही है एवं

Nandan Kumar
Amit Prakash

इस वशिाका पर श्री अमरनाथ सिंह एवं श्री शान्ति रंजन सिन्हा अपनी सहमति दे रहे है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है। यह कि जमीन मालिक ने आपसी सहमति से अपने वसीका के माध्यम से खरीदगी सम्पति जिसमें एराजी 2 कट्ठा 10 धुर को डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में विकासकर्ता को दे रहे है।

3. यह कि भूस्वामी के आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर एक आवासीय बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पदित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच–समझकर बिना जोर दबाव से किया जा रहा है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन् करेंगें।

5. यह कि इस एकरारनामा के होत ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति कराकर नक्शा के अनुसार आवासीय बहुमंजिला भवन बनायेगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

Amit Prakash 09/08/14

Nandan Kumar 09/08/14

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के प्श्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 50.00 **प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** हिस्सा जमीन मालिक का होगा जो विकासकर्त्ता भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे तथा शेष हिस्सा **50.00 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने–अपने हिस्से फ्लैट–पार्किगं एरिया की बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋझाभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त आवासीय इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से **36 माह** के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे इसके अतिरिक्त **6 महीने का** समय **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति को ध्यान में रखते हुए की जा रही है जिससे दोनों पक्षों में किसी भी पक्ष को कोई मतभेद नहीं हो।

9. यह कि इस एग्रीमेंट के तरत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

10. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधन नहीं रखेंगे।

Nandan Kumar

Amit Prakash 09/08/14

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

12. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासमर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

13. यह कि आवासी बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सीमेंट, औजार, ईट, विधुत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखो को द्वितीय पक्ष निष्पादन करेंगें।

14. यह कि भूस्वामीयों के द्वारा सही मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेगें किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है।

15. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण केता एवं प्रथम पक्ष को सरकारी खर्च जैसे--कोर्ट फीस, सेवा कर, रजिस्ट्रेशन फीस इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें।

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूस्वामीयों से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हुतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड

भूस्वामी उस गवाही के रूप में हस्ताक्षर बनायेगें तथ निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेगें उसी प्रकार जमीन मालिक को भी अपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र के पूर्ण स्वामी होगें तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देगें।

17. यह कि आवासी बहुमंजिला इमारत के फ्लैट में बिजली कनेक्शन, ड्राइंग हॉल एवं एक बेड रूम में टेलीफोन प्वाइंट, टेलीविजन का वायरिंग प्वाइंट सभी बेडरूम एवं ड्राइंग हॉल में होगा। जेनेरेटर (with stabliser) लाईन 500 वाट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट/ऑफिस/ दुकान से जोड़ा जायेगा।

18. यह कि किसी तरह का विवाद, मतभेद, डेवेलपर्स इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में निष्पादित हुआ तो उसके लिए उचित न्याय फोरम के द्वारा विवाद का समाधान निकाला जायेगा।

19. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट/ऑफिस/दुकान धारियों (फ्लैट मालिक) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव करेगें तथा रख–रखाव में जो भी खर्च आयेगा, सभी फ्लैट/ ऑफिस/दुकान मालिक मिलकर करेगें।

20. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नहीं होगा।

21. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तो पर सहमत है तथा वादा करते है कि मिल जुलकर कार्य को पूरा करेगे।

22. सम्मिलित एरिया का जो भी फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) या द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) जो चाहे एक दूसरे को नगद भुगतान कर एक दूसरे से खरीद बिक्री कर सकते है।

23. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता तथा भूस्वामी अपने–अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का, एग्रीमेंन्ट, विक्रय पत्र, करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार आपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total amelgameted land measuring 3403.125 Sq.ft. equivalent to approx 7.8125 Decimals, Situated at Principal Road of Mauza- Mustafapur, **(Danapur M.V.R Serial No. 157, Zone-2, Year 2013-2014)**

@Rs. 16,00,000/- Per Dismal i.e 1,25,00,000/-

परिशिष्ट 'क'

1. फाउन्डेशन :आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क : 1 नं0 ईट वर्क सीमेंट मेटेरियल के साथ।

4. छत : आर.सी.सी. हिट प्रूफ, वाटर प्रूफ।

5. फर्श : white standard marble,

मार्बल/भरटीफाईड टाईल्स, सभी रूम,

~~बालकॉनी व कॉमन~~ एरिया में।

6. प्लास्टर : सीमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4

7. दरवाजा : Entrance door of decorative teak wooden in owner share veneer flush door with brass fitting & all other flush door with aluminum fitting.

8. चौखट : ~~सखुआ wooder~~ साल का लकड़ी।

9. खिड़की : Hard Alluminium frame with partly glazed paneled window with grill.

10. किचेन : Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window (ISI MARK).

11. बाथरूम : Provision for hot & cold water

ystem. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to seven feet height. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make/Esco make.

12. विधुत वायरिंग : Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point. TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).

13. टी.वी. प्वाईट : सभी फ्लैट में दो प्वाईट।

14. टेलीफोन प्वाईट : सभी फ्लैट में एक प्वाईट।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईट।

17. ए.सी. प्वाईन्ट : 1 मास्टर बेडरूम में।

18. जेनेरेटर, लिफ्ट : बढ़िया क्वालिटी / किरलोस्कर / महेन्द्रा का साईलेंट जेनरेटर एवं स्टेबलाइजर एवं लिफ्ट साहील / ऑस्कर / Double.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

19. बोरिंग : सबमरसिबल पम्प 2"X 5" का दो पीस।

20. अंदर बाहर पेन्टिग : Weather Coat exterior paint & interior plaster with wall putty.

21. पारकिंग : पारकिंग में टाईलस।

उपरोक्त वर्णित शर्तो पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तनम न की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक– 08/08/2014 ई0 को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. अरुण कुमार सिंह पिता राम बिलास सिंह हनुमान कुटीर, पत्थर गली मीठापुर बी एरिया पटना-1 9.8.2014

2. Durgesh Kumar Son of late Sitaram Sharma West Police line P.O.-P.S.- Rampur Dis - Gaya Date - 9.8.2014

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

चित्रा सिंह 9.8.14

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

(i) Amit Prakash 09/08/14

(ii) Nandan Kumar 09/08/14

टंकक– R.K.
आर0 कुमार
दानापुर

प्रारूपकर्ता

Pan- AAUCS7483C

अंदर मो0------------------ शब्दों में (रू0------------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता------ Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt LTD.

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)------

2. दस्तावेज का प्रकार------

3. निबंधन कार्यालय------ दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा------ SBI दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	249000	249000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—	—

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 2,69000/-

कुल राशि शब्दों में ------

स्थान- Danapur

तारीख- 06/08/14

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

269,000
450
269,450

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ------ तारीख ------ उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---- 269450 ---/ शब्दों में------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI Danapur Br.-1254
RAJ KUMAR
PF No.-5998492
J.No.
Q.No.

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा स0 . A/c No. 30970446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ------

(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

06 AUG 2014

Endorsement of Certificate of Admissibility

...sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ...n 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. 250000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**269450/-**

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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**20000**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

450

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20450

Registering Officer
Danapur

Date: 09/08/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 09th August 2014 by Chinta Singh Alias Anita Singh W/O Dr. Arun Kumar Singh by profession House Wife. Status - Executant

चिन्ता सिंह
9.8.14

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:09/08/2014**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arun Kumar Singh' age '49' Sex 'M', 'S/O Ram Bilas Singh', resident of 'Hanuman Kutir, Pathargali, Mithapur B Area, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/08/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 160 on pages on 418 -432 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-25 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/08/2014

Token No. : 8050 **Year : 2014** **S.No. : 8003** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 7819**

SCANNED

By Checked By