Deed No :- 4234

भारत INDIA NON JUDICIAL

बिहार सरकार

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

Anil Kumar Singh

दिनांक 04/04/2012 को इस पत्र को उपरोक्त लिखित [illegible] किया गया। इसमें रु० 76200/- मुद्रांक शुल्क तथा रु० 695/- निबंधन शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया [illegible] निष्पादन स्वीकार किया उनकी तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीठ अंकित है। इस दस्तावेज सं0 4234 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 73 के पृष्ठ सं0 17 से 28 तक CD 12 में आज दिनांक एवं कुल 12 पृष्ठों में समाप्त किया गया।

निबंधन पदाधिकारी

Date : 04/04/2012 Token No.- 4830 /Year 2012

विकास एकरारनामा

यह एकरारनामा आज दिनांक [illegible] 2012 को निम्नलिखित शर्तों के बीच निष्पादित किया

Scanned by CamScanner

Serial No : 5022
Token No : 4830
Type & Status of Party

Deed No : 4231
of 2012
Name of Party

Photo	Thumb.	Index	Middle	Ring

In Favour of — Kashyap Kumar Singh

Signature of Party

Presented by Self — Anil Kumar Singh

Signature of Party

Executed by — Anil Kumar Singh

Signature of Party

Executed by — Shobha Devi

Signature of Party

Executed by — Geeta Devi

Signature of Party

Executed by — Ajay Kumar Singh

Signature of Party

Identifier — Sanjay Kumar Singh

Signature of Party

Scanned by CamScanner

1. श्री अनिल कुमार सिंह पिता श्री राम प्रसाद सिंह
2. श्रीमती शोभा देवी पति श्री अनिल कुमार सिंह
3. श्री अजय कुमार सिंह पिता श्री राम प्रसाद सिंह
4. श्रीमती गीता देवी पति श्री अजय कुमार सिंह

सभी निवासी मोहल्ला- दलदली रोड, दानापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना, भारतीय नागरिक।

भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)

"भूखण्ड स्वामी" से अभिप्राय: उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भू-खण्ड स्वामी के भू-खण्ड के विधिक प्रतिनिधि / चेयरमैन / सदस्य / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारियगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित हैं।)

एवम्

मेसर्स प्रेम आदित्य कन्सट्रक्शन, द्वारा श्री कश्यप कुमार सिंह पुत्र स्व० प्रेम प्रकाश सिंह पार्टनर मेसर्स प्रेम आदित्य कन्सट्रक्शन, न्यू सरस्वती चन्द मार्केट, कुर्जी पटना-10, पेशा- व्यवसाय, भारतीय नागरिक ..... द्वितीय पक्ष।

विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष)

यहाँ "विकासकर्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय: यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासनिक प्रतिनिधि सम्मिलित है।

मवाजी-11 बीघा (ग्यारह कट्ठा) 34.375 डिसमिल पुश्ती भूखण्ड, अवस्थित मोहल्ला- दानापुर विजय विहार कॉलोनी सर्वे मौजा- दानापुर शहरी दफ्तर, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी, अद्यतन थाना-दानापुर एवं रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं०-21 (इक्कीस), तौजी नं०- 5398 (पाँच हजार तीन सौ अठासी), थाना नं०- 173 (एक सौ तेहत्तर), प्लॉट नं०-974 (नौ सौ चौहत्तर) का अंश, जिसका वार्षिक लगान मो०-5/- रूपया अतार्वे शेष बन्दोबस्तदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय -



Scanned by CamScanner

दानापुर को देय है और वर्णित सम्पत्ति नगर परिषद दानापुर निजामत के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

—:: चौहद्दी ::—

उत्तर — रहट्यक रास्ता

दक्षिण — श्री राम चरित्र सिंह

पुरब — श्री अनिल कुमार सिंह एवं श्रीमती शोभा देवी

पश्चिम — श्री अजय कुमार सिंह एवं श्रीमती गीता देवी

—:: सम्पत्ति का सरकारी मूल्य ::—

मा0— 88,00,000/- (अठासी लाख रूपये) मात्र।

मूल्यांकन थाना फाड़ — 116,

—:: संदर्भ ::—

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति, जिसे भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्त्ता के पक्ष में विकास एकसरनामा हेतु इस विलेख का निष्पादन करते हैं। जो भूखण्ड स्वामीगण के खानदानी व मौरूसी सम्पत्ति है जिसे भूखण्ड स्वामीगण ने अपने पट्टीदारान व अन्यसी खानदानी बटवारा दिनांक-18.11.2003ई0 को बंटकर अलग-अलग हो चुके थे गये और बटवारा के अनुसार भूस्वामीगण अपने – अपने हिस्से पर शांति पूर्वक काबिज-दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते चले आ रहे हैं वो हैं एवं भूस्वामीगण नं0–1 एवं 2 ने मवाजी – 6 कट्ठा 10 धुर एराजी एवं भूस्वामीगण नं0–3 एवं 4 ने मवाजी – 5 कट्ठा 10 धुर एराजी विकासकर्त्ता को अपार्टमेन्ट निर्माण हेतु दे रहे हैं जो मुन्तखबा रसीद भूस्वामीगण के नाम से कटती है जिसका जमाबंदी नं0- है इसतरह भूस्वामीगण को उपरोक्त सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व एवं दखल कब्जा प्राप्त है, इस प्रकार भूस्वामीगण को लेख्य सम्पत्ति का विकास एकसरनामा करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलेंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन



Scanned by CamScanner

पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्यूजिशन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केस न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला इमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा।

प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हे बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा है, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है न तो इस तरह के कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट, स्टेड करार ।

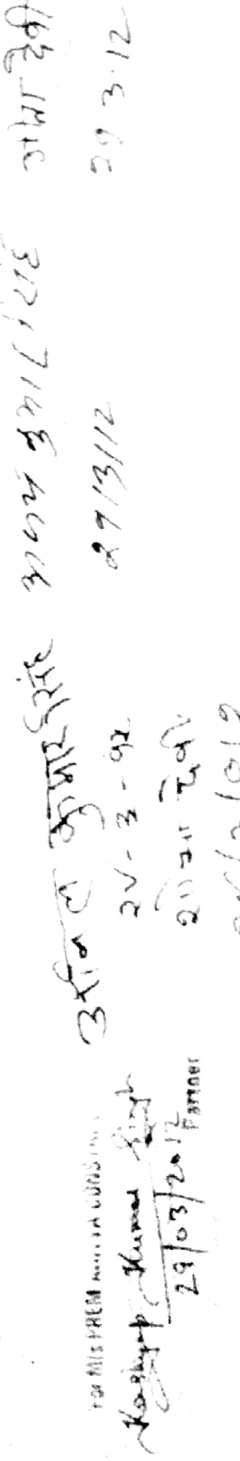
2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरसंभव तरह की सुविधा प्रदान करेंगे। जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य जमीन नापने बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के एक सप्ताह के भीतर इस भूखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया-कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित किसी तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। यह





Scanned by CamScanner

भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की देयता पैदा नहीं करेंगे।

6. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन मे प्रथम पक्ष का हिस्सा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) होगा। प्रथम पक्ष का हिस्सा सभी तल पर सभी दिशाओं मे निर्मित भवन मे प्रथम पक्ष का हिस्सा 50 प्रतिशत के अनुसार होगा। प्रत्येक फ्लोर एवं पार्किंग स्थल में भी 50 प्रतिशत का हिस्सा होगा। इसतरह निर्मित भवन में द्वितीय पक्ष का हिस्सा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) होगा एवं रास्ते जमीन मे भी 50 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष का एवं 50 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूमि के स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से मे से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्से से यानें कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नही होगा।

8. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहेक रूप से इस भुखंड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु, स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य मे किसी या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद जो न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति मे जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस संपत्ति भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे वाद-विवाद



FOR M/S PREEM ADITYA CONSTRUCTIONS
Partner
29/03/2012

29.3.12
27/3/12

ऋणभार के संबंध में इस तरह के अन्य विवाद के पाये जाने पर द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय द्वितीय पक्ष कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं कार्य के उपयोग में लाये गये सामग्री प्रथम पक्ष के सहमति से होगा और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैठ कार्य को कराने का अधिकार नहीं होगा। ढलाई एवं अन्य महत्वपूर्ण कार्य के समय डेवलपर्स का दायित्व होगा कि वे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को सूचित कर देंगे ताकि समय पर वे कार्यों का निरीक्षण कर सके।

13. यह कि द्वितीय पक्ष यह पटना नगर निगम के नक्शा अनुमोदित होने के तिथि से 03 वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देगा। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 माह (छ माह) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा। और इस ग्रेस अवधि के बाद प्रतिमाह प्रति फ्लैट दो हजार रूपया आर्थिक दंड द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को जुर्माना स्वरूप में देगें। एग्रीमेन्ट होने के तिथि से चार महिना के अन्दर द्वितीय पक्ष को नक्शा पास करा लेना होगा उसके बाद से समय की गणना शुरू हो जायेगी।

14. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते है या अपने पास रख सकते या किराया पर लगा सकते है उसमें द्वितीय पक्ष का कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे ऊपरी छत, सभी बैंक सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

FOR M/S PREM SHAKTI CONSTRUCTION
Partner

Scanned by CamScanner

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लिया जायेगा समझौता नहीं होने पर विवाद या मतभेद का निपटारा संबंधित न्यायालय से किया जायेगा।

23. यह कि अगर भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पी0ओ0ए0ए0 / पटना नगर निगम से पूर्व में बने इमारत के ऊपर निर्माण कार्य करने की स्वीकृति मिलती है तो इसमें जमीन मालिक को उपर्युक्त शर्त के अनुसार ही पचास प्रतिशत हिस्सा एवं डेवलपर्स को पचास प्रतिशत का हिस्सा होगा जो सर्व निर्माण कार्य में होगा उसका वहन डेवलपर्स करेंगे।

अनुसूची–1

उपर वर्णित भूस्वामी के भुखंड का विवरण:–

मवाजी–11 कट्ठा(ग्यारह कट्ठा) 34.375 डिसमिल परती भूखण्ड, अवस्थित मोहल्ला–दानापुर विजय विहार कॉलोनी, सर्वे गंजा–दानापुर शहजादपुर, परगना वो सर्वे थाना–फुलवारी वर्तमान थाना–दानापुर, सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला - पटना अन्दर थाना नं0 21(इक्कीस), तौजी नं0–5388(पाँच हजार तीन सौ अठासी), खाता नं0– 173 (एक सौ तेहत्तर), प्लौट नं0 -974 (नौ सौ चौहत्तर) का अंश जिसका वार्षिक लगान मो0–5/– रूपये अलावे शेष मजमिन्दारी विहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय– दानापुर को देय है और वर्णित सम्पत्ति नगर परिषद दानापुर निजामत के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सहायक रास्ता
दक्षिण – श्री राम चरित्र सिंह
पुरब – श्री अनिल कुमार सिंह एवं श्रीमती शोभा देवी
पश्चिम – श्री अजय कुमार सिंह एवं श्रीमती गीता देवी

For M/s PREM ADITYA CONSTRUCTION
Yashyap Kumar Singh
29/03/2012
Patna

Scanned by CamScanner

निम्न गवाहों की उपस्थिति में दोनों पक्षों ने इस विक्रय एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर भली समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर किया ताकि समय पर काम आवे को प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1 [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
29-3-12

2 [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
29,3,2012

3 [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
29/3/12

(प्रथम पक्ष)

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

[illegible]
29/3/12
(द्वितीय पक्ष)

बिल्डर का हस्ताक्षर

For M/s Preet Ashiana Developers
Harbhajan Kumar Singh
29/03/2012
Partner

टंकक

दीपक कुमार केशरी
समाहरणालय पटना।

प्रारूपकर्ता

[illegible]
29/3/12



Scanned by CamScanner

SPECIFICATION

Foundation	-	As S.B.C. (Soild Bearing Capacity of soil) Report Say's or Pile Foundation
Structure	-	Earthquake resistance, R.C.C. Framed Structure will be build BIS: 456 standard grade mixes with best cement (Japee), Fine aggregates, Coarse aggregates and Standard TMT Steel bar (Maghadh).
Masonry	-	5" Thick First class brick masonry wall and plaster with BIS Standard grade mix, internally finished with J.K. Wall putty and Externally with Berger weather coat with C.M. (1:4)
Door	-	Door frame (Choukhat) of sal wood with 32mm. thick flush / panel door of ISI mark (Century Plyboards), Paointed with two coat of Berger Synthetic Enamel Paoint on a coat of Berger Primer.
Windows	-	Fully glazed windows with sal wood frame (Choukhat).
Flloring	-	Marbel flooring for the entire flat and common space.
Kitchen	-	Granite Kitchens plateform with best quality stanless steel sink and glazed tile (Johnson) dado upto 2ft. height.
Toilets	-	Provision for hot and cold water system glazed tiles (Johnson) on wall up to windows sill level, Iron Pipe (Tata M) and fitting (Sun), sanitary ware (Perryware) and fixtures of standard ISI mark.
Electfical	-	Concelaed Electricication with fire retardant Anchor copper wire and Anchor switches and Anchor electrical accessories. Provision for adequate light and power point, T.V. and telephone point and intercom facility in living room as per suggestion of electfical consultant.
Lift.	-	Lift (Sahil) will be installed from ground flkoor to upper floor ny the builder at his own cost.
Generator	-	Siletn Generator (Krilosl.ar / Mahindra) of Sufficient capacity for providing 500 watt in each flat emergency would be provided.
Water Supply	-	24 Hours Water supply from own deep tubewell.
Sewerage	-	Suitable arrangement for rain and waste water disposal shall be provided as per the design of P.H. Constultant sewerage disposal to be connected sewerage line.

All materials in work will be used as per the agreement between both party (Landlord).

For M/s PREM ADITYA CONSTRUCTIONS
Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 11)

Admissible under Rule 21 of the Stamp Act, 1899 (as amended) / or exempted from or does not require stamp duty under the Indian Stamp Act, 1899 Schedule No. [illegible] / also admissible under section 26(as) of the B[illegible] Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 176200

Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs.

(Paid Rs. 100/- by N.J. Stamp Paper and Rs. 176795/- through Bank Challan)

FEE PAID												Total Fee
	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Li	0	LLR	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0	Proc Fee	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		695
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	400		

Registering Officer
Danapur

Date : 04/04/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at 12.35 PM on Wednesday, 04th April 2012 at the Sub Registry Office, Danapur by Anil Kumar Singh Ram Prasad Singh (Executant)

by profession Others.

Signature of Presentant

Registering Officer
Danapur

Date 04/04/2012

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Sanjay Kumar Singh age Sex M son/daughter of Ram Prasad Singh resident of Daldali Road, Danapur, Patna

Registering Officer
Danapur

Date . 04/04/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 12 pages in the volume CD-12 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 04/04/2012

Token No. 4830 Year - 2012 Sl.No. 5028 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 4234 N/C Bihta

SCANNED

Scanned by CamScanner

	रकम	कुल रु.
	1,76,100=00	1,76,100=00
	250=00 45=00	295=00
	x	x



Scanned by CamScanner