Serial No. 20496 Circle:-:Purnea East Book No. :- 1 Deed No. 20237

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AT 919804

Serial No. 20496 Deed No. 20237

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

Indradev Prasad Sah
STAMP VENDER
CIVIL COURT
L. NO.-154/76,PURNEA

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 20/09/2023 को Sanjeev Mishra(Simanchal Infratek Pvt Ltd) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रु0 1034200 मुद्रांक शुल्क एवं रु0 40500 निबंधन तथा अन्य शुल्क-फीस भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 20237 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 360 के पृष्ठ सं0 61 से 70 तक CD 56 में आज निबंधित एवं कुल 10 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE-4.1

दिनांक- 20/09/2023 टोकन नं. 20664 / 2023

नीतीश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

Scanned by me

D. Op.

दस्तावेज जाँचा।

कार्यालय अधीक्षक, जि0 नि0 कार्या0 पूर्णियाँ।

Development Agreement

यह एग्रीमेन्ट आज दिनांक-20/09/2023 ई0 को निष्पादित किया जाता है।

1. प्रताप कुमार सिंह (Pratap Kumar Singh) उम्र– 47 वर्ष,

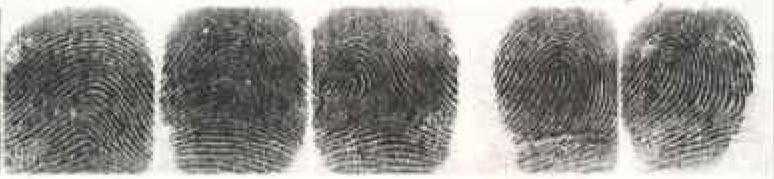
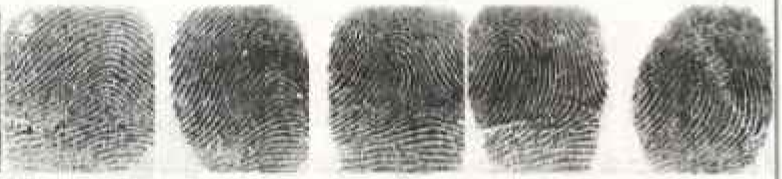
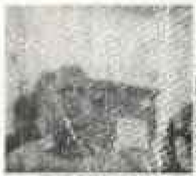
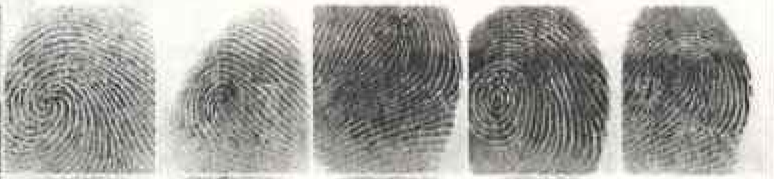
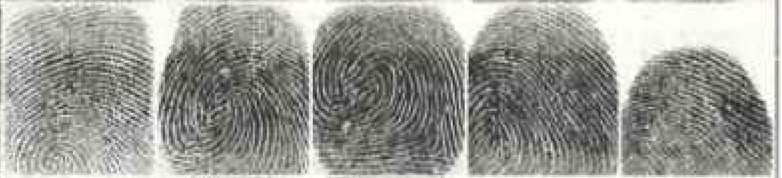
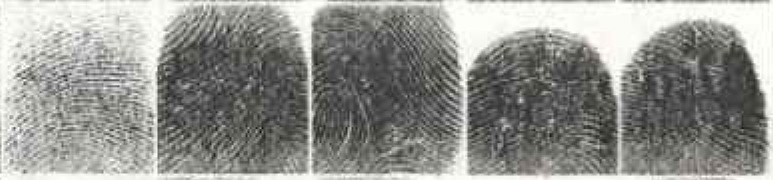
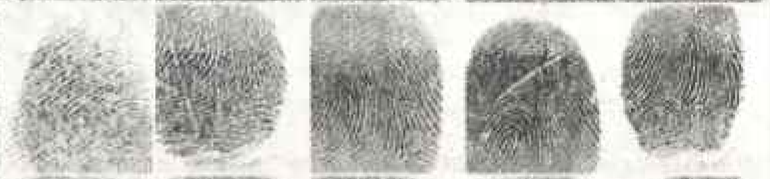
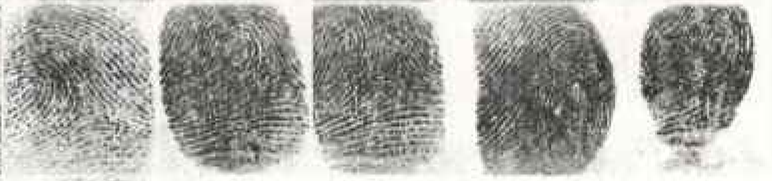
निष्पादक का हस्ताक्षर

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 20664	Reg. Year 2023	Serial Number 20496	Deed Number 20237

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Sanjeev Mishra(Simanchal Infratek Pvt Ltd) Sig. Simanchal Infratech Pvt. Ltd. 20/09/23 Director						
Claimant	Sanjeev Mishra(Simanchal Infratek Pvt Ltd) Sig. Simanchal Infratech Pvt. Ltd. 20/09/23. Director						
Executant	Pankaj Kumar Singh Sig. पंकज कुमार सिंह 20/09/2023						
Executant	Pratap Kumar Singh Sig. Pratap Kumar Singh 20/09/2023						
Executant	Ravi Ranjan Singh Sig. Ravi Ranjan Singh 20/09/2023						
Executant	Savita Singh Sig. Sabita Singh 20/09/2023						
Executant	Soni Kumari Sig. Soni Kumari 20/09/2023						
Identified By	Sanjay Kumar Sig. Sanjay Kumar 20/09/2023						

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 3900sop051

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

20/09/2023

पिता–श्री जय मंगल सिंह, आधार नं0– 8791 9477 2728, PAN-AXJPS4098N, **2. श्रीमती सविता सिंह (Smt. Savita Singh) उम्र– 40 वर्ष,** पति–श्री प्रताप कुमार सिंह, आधार नं0–5375 8095 2962, PAN-AXJPS4097D, **3. श्री पंकज कुमार सिंह (Sri Pankaj Kumar Singh) उम्र–45 वर्ष,** पिता–श्री जय मंगल सिंह, आधार नं0–2573 2821 6114, PAN-BIWPS8200F, **4. श्री रवि रंजन सिंह (Sri Ravi Ranjan Singh) उम्र– 32 वर्ष,** पिता– श्री भरत सिंह, आधार नं0–9221 3281 5512, PAN-DZSPS7837K, **5. श्रीमती सोनी कुमारी (Smt. Soni Kumari) उम्र–39 वर्ष,** पति–श्री पंकज कुमार सिंह, आधार नं0–3191 5827 6890, सभी का निवास स्थान–शास्त्रीनगर मधुबनी, थाना–के0 हाट, जिला–पूर्णियाँ, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है। मो0–9471413777

एवं

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 निबंधन कार्यालय पूर्णिया जो कंपनी एक्ट 2013 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– U-45200BR2016 PTC 032419 है एवं PAN-AAXCS5343L है वो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्री नगर पूर्णिया, थाना–खजाँची हाट, जिला– पूर्णियाँ (बिहार), पिन कोड– 854301, कॉरपोरेट ऑफिस पनोरमा स्क्वायर तीसरी मंजील जिला स्कूल रोड, भट्टा बाजार, पूर्णियाँ, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजीव मिश्रा (Sri Sanjeev Mishra) उम्र– 42 वर्ष,** पिता– श्री राधेश्याम मिश्रा, निवासी ग्राम– रामपुर, थाना– छातापुर, जिला– सुपौल, राज्य– बिहार, पिन कोड– 852131, नागरिकता– भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलेपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मोबाईल नं0– 7766900814

यह कि जमीन मालिक का जमीन मुहल्ला– **प्रधान टोला,** मौजा–**मधुबनी,** नगरनिगम–**पूर्णियाँ** थाना नं0–**123/1,** अंचल कार्यालय–**पूर्णियाँ पूर्व,** जिला निबंधन कार्यालय का नाम–**सदर पूर्णियाँ,** जिला–**पूर्णियाँ,** राज्य–**बिहार,** तौजी नं0–**8/5** पुराना वार्ड नं0–**12,** नया वार्ड नं0– **04,** नवैयत कायमी। जमाबंदी नं0– **7802,8594,840, 8207,1007,8851,7800,8862,8861,8593,7799,8852,8860,7801, एवं 8205** लेख्यकारीगण के स्वयं नाम पर दर्ज है।

नगरपालिका सर्वे खाता नं0	नगरपालिका सर्वे खेसरा नं0	रकवा ए0–डी0–वर्गकड़ी
840	1855	02 – 52 – 000
आठ सौ चालीस	अठारह सौ पचपन	दो एकड़ बावन डी0

अर्थात छः बीघा सात धुर जमीन मात्र।

जिसका प्रचलित आवासीय शाखा सड़क श्रेणी की भूमि है कुल मूल्य– **5,16,60,000/– (पाँच करोड़ सोलह लाख साठ हजार)** रुपये है जिसपर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

लेख्य सम्पत्ति पीला रंग से रेखांकित एक नजरी नक्शा इस विलेख के साथ संलग्न है जो इस विलेख का अभिन्न अंग रहेगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Seemanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि हम लेख्यकारी नं0 एक के स्वयं नाम से चार किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। पहला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 02/12/2014 ई0 दलील नं0 14214 जिल्द नं0 161 पेज नं0 484 से 492 तक सी0डी0 25 टोकन नं0 14847 रकवा 21 डीसमल एवं दुसरा केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/10/2015 ई0 दलील नं0 12163 जिल्द नं0 138 पेज नं0 115 से 123 तक सी0डी0 22 टोकन नं0 12616 से रकवा 15 डीसमल 900 वर्गकड़ी एवं तीसरा केवाला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/01/2014 ई0 दलील नं0 398 जिल्द नं0 5 पेज नं0 293 से 302 तक सी0डी0 01 टोकन नं0 192 से रकवा 16 डीसमल 700 वर्गकड़ी एवं चौथा केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 05/05/2015 ई0 दलील नं0 5104 जिल्द नं0 59 पेज नं0 46 से 53 तक सी0डी0 09 टोकन नं0 5296 से रकवा 10 डीसमल 500 वर्गकड़ी सभी केवाला का भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। एवं लेख्यकारी नं0 दो के स्वयं नाम से तीन किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। पहला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 02/12/2014 ई0 दलील नं0 14215 जिल्द नं0 161 पेज नं0 493 से 501 तक सी0डी0 25 टोकन नं0 14849 से रकवा 05 डीसमल 300 वर्गकड़ी एवं दुसरा केवाला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/01/2014 ई0 दलील नं0 401 जिल्द नं0 5 पेज नं0 321 से 330 तक सी0डी0 01 टोकन नं0 195 से रकवा 04 डीसमल 725 वर्गकड़ी एवं तीसरा केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/10/2015 ई0 दलील नं0 12157 जिल्द नं0 138 पेज नं0 61 से 71 तक सी0डी0 22 टोकन नं0 12624 रकवा 36 डीसमल 800 वर्गकड़ी चारों केवाला का भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। एवं लेख्यकारी नं0 तीन के स्वयं नाम से तीन किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। पहला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/10/2015 ई0 दलील नं0 12153 जिल्द नं0 138 पेज नं0 31 से 41 तक सी0डी0 22 टोकन नं0 12622 रकवा 21 डीसमल एवं दुसरा केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/01/2014 ई0 दलील नं0 397 जिल्द नं0 05 पेज नं0 284 से 292 तक सी0डी0 01 टोकन नं0 204 से रकवा 16 डीसमल 700 वर्गकड़ी एवं तीसरा केवाला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 02/12/2014 ई0 दलील नं0 14216 जिल्द नं0 161 पेज नं0 502 से 510 तक सी0डी0 25 टोकन नं0 14850 से रकवा 08 डीसमल 400 वर्गकड़ी तीनो केवाला का भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। एवं लेख्यकारी नं0 चार के स्वयं नाम से एक किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/10/2015 ई0 दलील नं0 12160 जिल्द नं0 138 पेज नं0 90 से 99 तक सी0डी0 22 टोकन नं0 12621 से रकवा 25 डीसमल 600 वर्गकड़ी भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। एवं लेख्यकारी नं0 पाँच के स्वयं नाम से तीन किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। पहला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 02/12/2014 ई0 दलील नं0 14217 जिल्द नं0 161 पेज नं0 511 से 519 तक सी0डी0 25 टोकन नं0 14848 रकवा 04 डीसमल 200 वर्गकड़ी एवं दुसरा केवाला जिसका रजिस्ट्री

निष्पादक का हस्ताक्षर

तारीख 06/01/2014 ई0 दलील नं0 400 जिल्द नं0 05 पेज नं0 311 से 320 तक सी0डी0 01 टोकन नं0 205 से रकवा 16 डीसमल 700 वर्गकड़ी एवं तीसरा केवाला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/10/2015 ई0 दलील नं0 12159 जिल्द नं0 138 पेज नं0 79 से 89 तक सी0डी0 22 टोकन नं0 12620 से रकवा 21 डीसमल तीनो केवाला का भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। एवं लेख्यकारी नं0 दो एवं पाँच के स्वयं नाम से एक किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। जिसका रजिस्ट्री तारीख 05/05/2015 ई0 दलील नं0 5103 जिल्द नं0 59 पेज नं0 37 से 47 तक सी0डी0 09 टोकन नं0 5293 रकवा 10 डीसमल 500 वर्गकड़ी भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। एवं लेख्यकारी नं0 एक व तीन के पिता जय मंगल सिंह के स्वयं नाम से तीन किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। पहला केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/01/2014 ई0 दलील नं0 399 जिल्द नं0 5 पेज नं0 303 से 310 तक सी0डी0 01 टोकन नं0 191 रकवा 16 डीसमल 700 वर्गकड़ी एवं दुसरा केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 02/12/2014 ई0 दलील नं0 14213 जिल्द नं0 161 पेज नं0 475 से 483 तक सी0डी0 25 टोकन नं0 14852 से रकवा 08 डीसमल 400 वर्गकड़ी एवं तीसरा केवाला जिसका रजिस्ट्री तारीख 06/10/2015 ई0 दलील नं0 12161 जिल्द नं0 138 पेज नं0 100 से 109 तक सी0डी0 22 टोकन नं0 12625 से रकवा 21 डीसमल भू–बाया मीरा सिंह उर्फ मीरा देवी पति स्व0 डॉ0 गुरूविलास सिंह निवासी बाँसडीह थाना बाँसडीह जिला बलिया उत्तर प्रदेश से हासिल है। बाद मृत्यु पिता के बहैसियत उत्तराधिकारी पुत्र के वर्णित भूमि पर हम लेख्यकारी नं0 एक एवं तीन दखलकार हुए। इस प्रकार हम लेख्यकारीगण अपने–अपने खरीद केवाला वाली भूमि पर दखलकार रहते हुए अपने–अपने हिस्से की भूमि लेख्यधारी के पक्ष में डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट किया। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

(iv) Ravi Ranjan Singh 20/09/2023
(v) Soni Kumari 20/09/2023

निष्पादक का हस्ताक्षर
(i) Pratap Kumar Singh 20/09/2023
(ii) Sabita Singh 20/09/2023
(iii) विजय कुमार सिंह 20/09/2023

Chanachal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Ravi Ranjan Singh 20/09/2023

(iv)

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-I में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार इस डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट निष्पादन तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत/Duplex/Triplex/ विला/दुकान/होटल/हॉस्पीटल/शिक्षण संथान/व्यवसायिक संथान इत्यादि प्रकार का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे। और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूची-I की जमीन पर **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप विला डुप्लेक्स, बहुमंजिला इमारत, फ्लैट, दुकान, ऑफिस स्पेस, शोरुम, रेस्टुरेन्ट, रेसिडेन्सियल होटल हॉस्पीटल/शिक्षण संथान/व्यवसायिक संथान एवं मॉल इत्यादि बनाएंगे और आवेदन एवं स्वीकृति हेतु अगर प्रथम पक्ष की अनुमति या हस्ताक्षर जहाँ–जहाँ जरूरत होगी प्रथम पक्ष करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला Duplex/Flat/Villa की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर **terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Dhanachal Infratech Pvt. Ltd.

Director

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार,** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन भवन में जमीन मालिक का 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता (बिल्डर) का 53 % (तिरेपन प्रतिशत) हिस्सा होटल, रेस्टूरेन्ट और परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–II में वर्णन के अनुरूप होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे जो Branded/I.S.I अनुमोदित होगा।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनो के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन पर बहुमंजलिये इमारत निर्माण करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-I में वर्णित है।

9. यह कि (विकासकर्त्ता) डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) एवं निर्माण कार्य में होने वाले कुल राशि डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** निजामत और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक / विकासकर्त्ता (डेवलपर) अपने हस्ताक्षर एवं जमीन मालिक के संयुक्त से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित सभी खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Shivanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा स्वीकृति से **05 वर्ष (पाँच वर्ष)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। इसके बाबजूद भी डेवलपर वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत बनाने में विलम्ब करेंगे तो अनुसूचित–1 में वर्णित कुल भूखण्ड पर 20,000/–रू0 प्रतिमाह जमीन मालिक को डेवलपर भुगतान करेंगे। विलम्ब की समय सीमा एक वर्ष छः महीना की होगी। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा के सर्टिफिकेट के तिथि से गिनी जाएगी। यदि किसी कारणवश संरचना में रूकावट आती है तो डेवलपर जो खरीददार से राशि लिया गया है इसमें जमीन मालिक का किसी तरह की जिम्मेवारी नहीं होगी। यदि उक्त अवधि में जमीन संरचना निर्माण में जमीन मालिक किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न करेंगे तो यह कानूनन नाजायज वो बातिल समझा जायेगा।

13. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्त्ता सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व (संशोधन) अधिनियम 2014 की धारा 5 (2) तथा बिहार भवन (संसोधन) उपविधि, 2022 और तत्कालिन अधिनियम व संशोधन अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निर्विरोध स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक्–पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह है कि डेवलपर अपने हिस्से के 53 % (तिरेपन प्रतिशत) भाग को किसी भी खरीददार/खरीदारों के नाम से बेचने हेतु बातचीत तय करेंगे, बैंक या किसी अन्य वाणिज्यिक सरकारी या गैर सरकारी संस्था या विभाग के अपने हिस्से के संबंध में बातचीत तय करेंगे और बहुमंजिला इमारत बनाने में कोई अन्य कार्य भी करेंगे। इसी प्रकार प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से का 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) भाग को बेचने, ऋण लेने या मोरगेज करने, हस्तान्तरित करने या दानपत्र करने के लिए स्वतंत्र हैं इसमें डेवलपर का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा।

यह कि भविष्य में डेवलपर 53 % (तिरेपन प्रतिशत) एवं जमीन मालिक 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) मेनटेनेन्स खर्च देना होगा।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलेपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 53 % (तिरेपन प्रतिशत) भूखण्ड हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

साथ ही नगर परिषद अररिया से नक्शा स्वीकृत होने के बाद उभय पक्ष यानी दोनो पक्ष आपसी सहमति से Share Distribution के लिए एकरारनामा अलग से करेगें। उसके पश्चात् ही अपने–अपने हिस्से को आवश्यकता अनुसार अग्रेतर कार्रवाई करेगें।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) का अधिकार होगा जिसका नक्शा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलेपर दोनों द्वारा संयुक्त रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि जमीन मालिक उन्नयन कार्य में किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे। विकासक मानक अनुसार उन्नयन कार्य करेंगे, अगर जमीन मालिक या उनके पक्ष से किसी प्रकार का कार्य में हस्तक्षेप व व्यवधान उत्पन्न किया जाता है तो कार्य में देरी व नुकसान की भरपाई जमीन मालिक विकासक को ब्याज सहित करेंगे।

18. यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenement के द्वारा जो **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलेपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

A. यह कि डेवलपर (विकासकर्त्ता) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Chhanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C.. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है कि विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस, डेप्लेक्स/विला आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलेपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉं सदैव डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलेपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements/दुकान/ऑफिस स्पेस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 53 % (तिरेपन प्रतिशत) हिस्से को आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आगे–पीछे, अगल–बगल या आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें या उक्त जमीन से रास्ता निकालें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक का जमीन बर्बाद न हो इसका भी ख्याल रखा जायेगा।

J. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अन्तर्गत या खण्ड–खण्ड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेच और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्मावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Director

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **पूर्णियाँ नगर निगम** विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर निगम पूर्णियाँ/संबंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च हर्जा व खर्चा बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे। रजिस्ट्रेशन से पहले यदि किसी प्रकार का सरकार का कोई भी बकाया जैसे कि लगान, होल्डिंग, प्रोपट्री टैक्स, बिजली बिल इत्यादि हो तो रजिस्ट्रेशन के तिथि तक सारी जिम्मेवारी जमीन मालिक का होगा।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन को इमारत निर्माण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित भूखण्ड डेवलेपर को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

Purvanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 53 % (तिरेपन प्रतिशत) बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन **" PANORAMA MANGALAM"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"PANORAMA MANGALAM"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णियाँ / संबंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं डेवलेपर अपने हिस्से की इमारतो की बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलेपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

...anchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त परम निर्मित क्षेत्र पर सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का संयुक्त अधिकार होगा।

26. यह कि विकासकर्त्ता **नगर निगम पूर्णियाँ** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे **नगर निगम पूर्णियाँ** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **नगर निगम पूर्णियाँ** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि डेवलेपर यदि उपरोक्त प्रोजेक्ट पर काम करने के लिए लोन लेते हैं तो बिल्डर मोरगेज के तौर पर अपनी प्रोपर्टी को रखेंगे इसमें जमीन मालिक का जमीन किसी तरह से मोरगेज एवं प्रभावित नहीं होगा। साथ ही यदि 60 महीना (साठ महीना) एवं ग्रेस पीरियड छः माह के बाद भी किसी कारणवश जमीनदार को पोजीशन नहीं दे पाते है तो प्रत्येक माह अंकेन रूपये 20,000/– रू0 प्रति माह के हिसाब से जमीन मालिक को डेवलेपर भुगतान करेंगे।

31. यह कि अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड हर प्रकार के वाद–विवाद मुकदमा, अधिग्रहण इत्यादि से बिल्कुल मुक्त एवं पाक साफ है। अगर वर्णित भूखण्ड से द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) को किसी प्रकार का क्षति उठाना पड़ता है। या कोई अन्य हिस्सेदार या दावेदार उक्त भूखण्ड के निश्चत अधिकार संबंधि दावा करते है तो वह भूखण्ड स्वामी को हिस्से से सामंजस्य किया जायेगा, विकासकर्त्ता का हिस्सा किसी तरह से प्रभावित नहीं होगा।

(i) Ravi Ranjan Singh 20/09/2023
(ii) Soni Kumari 20/09/2023
(i) Pratap Kumar Singh 20/09/2023
(ii) Sabita Singh 20/09/2023
(iii) ईश्वर कुमार सिंह 20/09/2023

Seemanchal Infratech Pvt. Ltd.
20/9/2023
Director

अनुसूची-I

यह कि जमीन मालिक का जमीन मुहल्ला– **प्रधान टोला**, मौजा–**मधुबनी**, नगरनिगम– **पूर्णियाँ** थाना नं0–**123/1**, अंचल कार्यालय– **पूर्णियाँ पूर्व**, जिला निबंधन कार्यालय का नाम– **सदर पूर्णियाँ**, जिला– **पूर्णियाँ**, राज्य– **बिहार**, तौजी नं0– **8/5** पुराना वार्ड नं0– **12**, नया वार्ड नं0– **04**, नवैयत कायमी। जमाबंदी नं0– **7802,8594,840, 8207,1007,8851,7800,8862,8861,8593,7799,8852,8860,7801**, एवं **8205** लेख्यकारीगण के स्वयं नाम पर दर्ज है।

नगरपालिका सर्वे खाता नं0	नगरपालिका सर्वे खेसरा नं0	रकवा ए0–डी0–वर्गकड़ी
840	1855	02 – 52 – 000
आठ सौ चालीस	अठारह सौ पचपन	दो एकड़ बावन डी0

अर्थात छः बीघा सात धुर जमीन मात्र।

यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– खेसरा नं0 1857

दक्षिण :– खेसरा नं0 1853 एवं 1854

पूरब :– सड़क

पश्चिम :– खेसरा नं0 1885

उपरोक्त खाता–खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है एक ही रास्ता होगा इसमें जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। साथ ही डेवलेपर अगल–बगल, आगे–पीछे जो भी जमीन खरीदते हैं डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी।

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016 के न्युनतम दर, जिसका मूल्य मो0 **5,16,60,000/–** **(पाँच करोड़ सोलह लाख साठ हजार)** रूपये है।

Financial Infratech Pvt. Ltd.

Director

(i) Rani Ranjan Singh 20/05/2023

(ii) Soni Kumari 20/05/2023

(i) Kumar Singh 20/09/2023

(ii) Sabita Singh 20/09/2023

(iii) कुमार 20/09/2023

अनुसूची–II

निर्मित होने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

1. फाउन्डेशन	:–	आर.सी.सी.पाईलिंग,स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	:–	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर सिमेन्ट
3. सिविल वर्क	:–	प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ/फ्लाईएस
4. छत्त	:–	आर.सी.सी.सिमेन्ट
5. फर्स	:–	कजारिया टाईल्स/सोमानी/सिमिलर ब्रांड
6. प्लास्टर	:–	सिमेन्ट मोर्टार (1:5), सीलिंग (1:4),
7. दरवाजा	:–	Wooden Frame
8. खिड़की	:–	Alumunium Frame
9. रसोई घर	:–	ग्रेनाईड का वर्किंग प्लेटफार्म,स्टील सिंक तथा दिवाल में टाईल्स 2.5 फीट और डायनिंग रूम में भी एक वास वेसिंग रहेगा।
10. बाथरूम	:–	दिवार में सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग,चीनी मिट्टी का पैन.फिटिंग एवं वेसिन/हिन्द वेयर/इस्को/जगुआर
11. विद्युत वायरिंग	:–	एंकर/ऐवलस का कैन्सिल्ड पी.वी.सी./फिनोलेक्स कौन्डियूट वायरिंग सहित एंकर/रोमा का फिटिंग स्वीच या सिमलर ब्रांड
12. दिवाल फिनिसिंग	:–	अन्दर में वालपुट्टी एवं बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट
13. टी.भी प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो एवं ड्राइंग रूम में एक–एक प्वाईट
14. टेलीफोन प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो में एक प्वाईट
15. सिवरेज	:–	सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. जेनेरेटर	:–	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए डी.जी.सेट अशोक लिलंड या सिमलर ब्रांड
17. समरसेवुल पम्प	:–	बहुमंजिलीय इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
18. आउटर वाल	:–	स्टेन्ड्रेड एज पर डिजाईनर
19. लिफ्ट	:–	ओटिस/कोने/जॉन्सन/सिमिलर ब्रांड
20. छड़/सरिया	–	जिन्दल/इलेक्ट्रोस्टील/सेल/श्याम स्टील या सिमलर ब्रांड
21. सिमेन्ट/ईट	:–	जे0 एस0 डब्लू/लफार्ज/नोविभको सिमेन्ट एवं ईट प्रथम श्रेणी/फ्लाईएस/सिमेन्ट ब्रीक्स या सिमलर ब्रांड

...Infratech Pvt. Ltd.
Director

(i) Pratap Kumar Singh 20/05/2023
(ii) Ravi Ranjan Singh 20/05/2023
(iii) Sabita Singh 20/05/2023
(iv) Soni Kumari 20/05/2023
(v) संजय कुमार सिंह 20/05/2023

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director
20/09/2023

(द्वितीय पक्ष)	(प्रथम पक्ष)
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर	भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
Sabita Singh 20/09/2023	Pratap Kumar Singh 20/09/2023, Sabita Singh, (3) Soni Kumari 20/09/2023, (4) Ravi Ranjan Singh 20/09/2023

उपर्युक्त specification में promoters/architect द्वारा निर्मित करने पर जमीन मालिक से अनुमोदन करा लेंगे। डेवलपर एवं जमीन मालिक गुणवत्ता मात्रा का मिलकर निर्णय करेंगे।

जमीन मालिक का 47 % (सैंतालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता (बिल्डर) का 53 % (तिरेपन प्रतिशत) का निर्माण एक ही गुणवता एवं सभी तरह का कार्य एक समान एक प्रकार (Same to Same) होगा।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

पहचानकर्त्ता का हस्ताक्षर –	(प्रथम पक्ष) भू–स्वामी का हस्ताक्षर
Sanjay Kumar Age 41, S/o Sri Jhari Lal Shekhar, Sipahi tola, Purnea, PAN FWRPK9868G, 20/09/2023	(I) Pratap Kumar Singh 20/09/2023
	(II) Sabita Singh
	(III) 20/09/2023
	(IV) Ravi Ranjan Singh 20/09/2023
	(V) Soni Kumari 20/09/2023

गवाह — संजीव कुमार, पिता केवल साह, ग्राम पटरिया, 20/9/2023

गवाहगण का हस्ताक्षर –	(द्वितीय पक्ष) विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
जैनेन्द्र झा, पिताश्री वीरेन्द्र झा, नवरतन हाता, पूर्णियाँ, 20/09/2023	Simanchal Infratech Pvt. Ltd. Director 20/09/2023

MOUZA:- Madhubani. THANA:- K Hat. THANA No:- 123/1. CHADAR No:- 26
WARD No.:- 12/4. LAGGI:- 04½ Hand. SCALE:- 01 C.M. = 10 Metre. TOUZI No.:- 815
PARGANA:- Haveli. MUNICIPALTY:- Purnea. DISTRICT:- Purnea. SURVEY:- 1976-77.

KHATA No.	KHESRA No.	AREA B : K : DHUR	AREA A : DIS
840	1855 Part:-	06 : 00 : 07	02 : 52

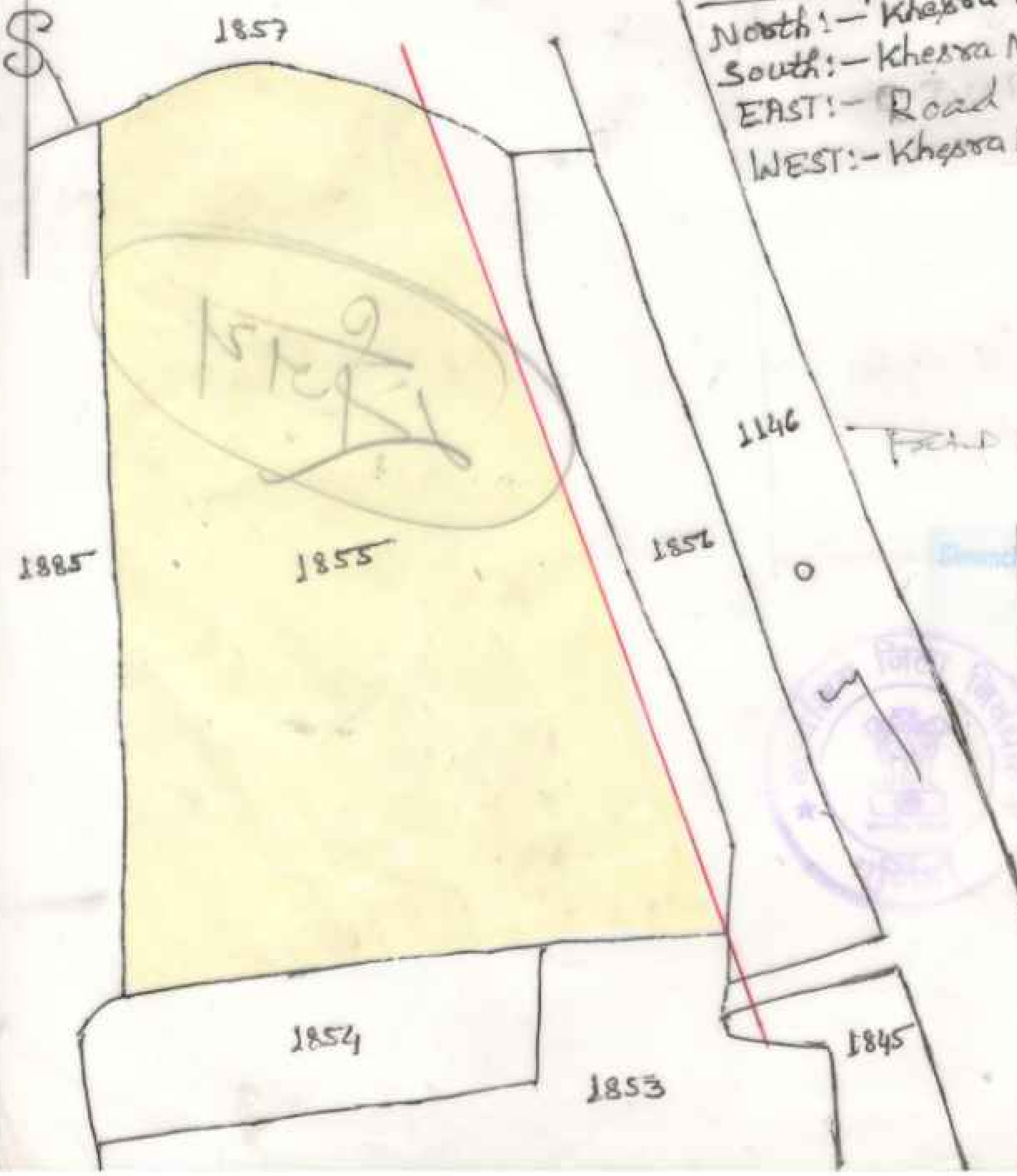
NOTE:- (i) Khesra line shown in Black ink:
(ii) Partition line shown in Red ink:
(iii) Development agreement land shown in Yellow Colour:-

Soni Kumari
Sabita Singh
Birendra Kumar Singh

Signature of Vendor

Signature of Vendee

BOUNDARY:-
North:- Khesra No.:- 1857.
South:- Khesra No.:- 1853 & 1854.
EAST:- Road
WEST:- Khesra No.:- 1885.



Birendra Kumar Singh
20/09/20

Director
20/09/2025

Traced by
Alok Anand (Amin)

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300897995
Certificate Issue Date	:	20-Sep-2023 02:28 PM
GRN No.	:	BHR20230900424683E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2300024980
Party Name	:	SIMANCHAL INFRATECH PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	SIMANCHAL INFRATECH PRIVATE LIMITED
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1033200 (Ten Lakh Thirty Three Thousand Two Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	40000 (Forty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	1073700 (Ten Lakh Seventy Three Thousand Seven Hundred Only)

Pradip Kumar Singh
20/09/2023

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director
20/09/2023

IN 2300901449

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.

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. 1034200/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**1073700/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**40000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**0**	K1c	**0**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Ll	**0**		
								TOTAL-	**40000**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 40500

Date: 20/09/2023

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Wednesday, 20th September 2023 by Sanjeev Mishra(Simanchal Infratek Pvt Ltd) Radheshyam Mishra by profession Others. Status - Claimant

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/09/2023**

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar ' age '41' Sex 'M', 'Bani Lal Sharma ', resident of 'Sipahi Tola Purnia '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/09/2023

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar in Book 1 Volume No. 360 on pages on 61 -70, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-56 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 20/09/2023

Registering Officer
Purnea Sadar

Token No. : 20664 Year : 2023 S.No. : 20496 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 20237

Serial No. 16256 Circle:-:Purnea East Book No. :- 1 Deed No. 16053

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AX 315523

Serial No. 16256

Deed No. 16053

पूर्णियाँ कोषागार
07 AUG 2024
कोषागार पदाधिकारी

Indradev Prasad Sah
STAMP VENDER
CIVIL COURT
NO-154/76 PURNEA

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, **पूर्णियाँ सदर**

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **14/08/2024** को **Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 **215040** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **54810** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **16053** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **289** के पृष्ठ सं0 **176** से **185** तक **CD 45** में आज निबंधित एवं कुल **10** पृष्ठो में संधारित किया गया ।

दिनांक **14/08/2024** टोकन नं. **16306 / 2024**

नीतीश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

Scanned by me
D. Op.

दस्तावेज जाँचा
प्र0 लि0

निष्पादक का हस्ताक्षर

विक्रय–पत्र

Sale Deed & Structure

1. लेख्यकारी (विक्रेता) का नाम :–

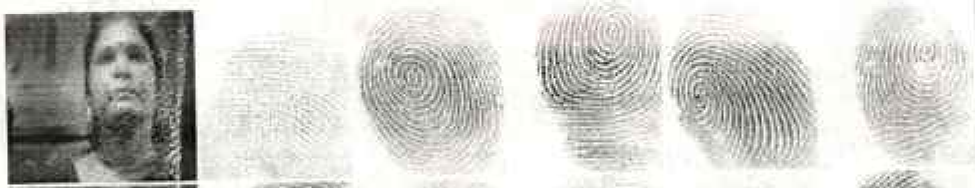
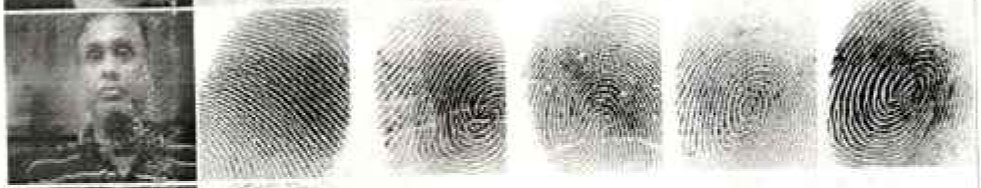
1. ओमप्रकाश मिश्रा (Omprakash Mishra) उम्र– 45 वर्ष,

SCORE SOFTWARE
संधारित सैक सूचि से मिलान किया

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 16306 | Reg. Year 2024 | Serial Number 16256 | Deed Number 16053

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd						
Sig.	SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD. Director						
Claimant	Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd						
Sig.	SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD. Director						
Executant	Kanti Devi						
Sig.	Kanti Devi 14-08-24						
Executant	Omprakash Mishra						
Sig.	Om Prakash Mishra 14-08-24.						
Identified By	Sanjay Kumar						
Sig.	Sanjay Kumar 14-08-24.						

कार्यालय जिला निबंधक ★ पूर्णिया ★

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 3900sop051

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

पिता का नाम– स्व0 सुरेन्द्र नारायण मिश्रा, जाति– ब्राह्मण, निवास स्थान– वी के झा हाउस– 2, एस पी तरे चाळ, दहीसर चेक नाका मुंबई राज्य– महाराष्ट्र राष्ट्रीयता–भारतीय। आधार नं0– 9732 1483 4966, पेन नं0– BBNPM5584J,
2. कांति देवी (Kanti Devi) उम्र– 54 वर्ष, पिता का नाम– स्व0 सुरेन्द्र नारायण मिश्रा, पति का नाम– शंभू नाथ झा जाति– ब्राह्मण, निवास स्थान– झा टोला तीनगाछिया कटिहार राज्य– बिहार राष्ट्रीयता–भारतीय। आधार नं0– 3297 6675 8565, पेन नं0– IEFPD4569Q, मो0– 9321144446

2. लेख्यधारी (क्रेता) का नामः–
सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 (Simanchal Infratech Pvt. Ltd.) निबंधन कार्यालय पूर्णिया जो कंपनी एक्ट 2013 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– U-45200BR2016 PTC 032419 है एवं PAN-AAXCS5343L है, कोर्पोरेट ऑफिस 3rd Floor Jnj Panorama Square Zila School Road, Bhatta Bazar, Purnea Bihar, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजीव मिश्रा (Sri Sanjeev Mishra) उम्र– 42 वर्ष,** पिता– श्री राधेश्याम मिश्रा, निवासी ग्राम– रामपुर, थाना– छातापुर, जिला– सुपौल, राज्य– बिहार, पिन कोड– 852137, नागरिकता– भारतीय, मो0 नं0–7766900814

3. विलेख का प्रकार– निर्विवाद बिक्रय पत्र **(Absolute Sale Deed)**
4. बिक्री मुल्य– मो0 26,88,000/–(छब्बीस लाख अठासी हजार) रूपये होता है।

(बिक्री जमीन)

5. (क) बिक्री सम्पत्ति का विवरणः–
रकवा– 33 डी0 600 अर्थात 16 कट्ठा जमीन मात्र।

भूमि का वर्गः– अविकसीत आवासीय श्रेणी की खाली जमीन है।

मोहल्ला– **रामघाट क्षेत्र**, मौजा– **बेलौरी**, परगना–हवेली, थान्ना–**सदर**, थाना नं0–**107**, अंचल कार्यालय–**पूर्णियाँ पूर्व**, निबंधन कार्यालय का नाम– **सदर पूर्णियाँ**, जिला–**पूर्णियाँ**, राज्य–**बिहार**, तौजी नं0–**8/5**, नवैयत कायमी उक्त भूमि नगर निगम के अन्दर है। जिसका निगम वार्ड नं0– **43**, भाग वर्तमान– 10 पृष्ठ संख्या– **15** जमाबंदी नं0– **2902** कंप्यूटरीकृत जमाबंदी नं0– **214113400045016** लेख्यकारीगण के पिता के नाम पर दर्ज है।

सर्वे खाता नं0	**सर्वे खेसरा नं0**	**रकवा डी0 – वर्गकड़ी**
327	**2007**	**33 – 600**
तीन सौ सत्ताईस	**दो हजार सात**	**तैंतीस डी0 छः सौ वर्गकड़ी जमीन मात्र।**

रकवा 06 कट्ठा 10 धुर अर्थात 13 डी0 650 वर्गकड़ी जिसका मुल्य 10,92,000 का चौहदीः–
उत्तरः– राजेन्द्र प्रसाद ठाकुर **दक्षिणः**– सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0
पूरबः– दिवाकर यादव **पश्चिमः**– सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0

निष्पादक का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director

CORE SOFTWARE
निर्धारित रोक सुचि से मिलान किया

रकवा 09 कट्ठा 10 धुर अर्थात 19 डी0 950 वर्गकड़ी जिसका मुल्य 15,96,000 का चौहद्दी:–

उत्तर:– रूबी झा **दक्षिण:**– सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0

पूरब:– सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 **पश्चिम:**– सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0

लेख्य सम्पत्ति लाल रंग से रेखांकित एक नजरी नक्शा इस विलेख के साथ संलग्न है जो इस विलेख का अभिन्न अंग रहेगा।

संदर्भ

यह कि लेख्य सम्पत्ति कंडिका–5 में वर्णित है जिसे विक्रेता क्रेता के पक्ष में विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते है। **उपरोक्त वर्णित भूमि हम लेख्यकारीगण के पिता के नाम से दो किता खरीद केवाला द्वारा प्राप्त है। जिसका पहला केवाला रजिस्ट्री तारीख 15/03/2008 ई0 दलील नं0 3847 जिल्द नं0 80 पेज नं0 203 से 209 तक सी0डी0 नं0 14 टोकन नं0 3952 से रकवा छः कट्ठा दस धुर जमीन एवं दुसरा केवाला रजिस्ट्री तारीख 26/09/2008 ई0 दलील नं0 12767 जिल्द नं0 261 पेज नं0 52 से 56 तक सी0डी0 नं0 40 टोकन नं0 13102 रकवा नौ कट्ठा दस धुर जमीन दोनों केवाला का भू–बाया राजेन्द्र प्रसाद ठाकुर पिता स्व0 रामेश्वर ठाकुर साकिन बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियाँ वाले के पॉवरधारी अर्जुन शर्मा पिता स्व0 सरयुग शर्मा साकिन सिपाही टोला चुनापुर रोड थाना के0 हाट जिला पूर्णिया वाले से खरीदकर दखलकार हुए। बाद मृत्यु पिता के हम लेख्यकारीगण बहैसियत उत्तराधिकारी पुत्र के वर्णित जमीन पर दखलकार रहते हुए जमीन पूर्ण स्वामित्व के साथ स्वस्थ एवं स्थिर मन से अपने–अपने हिस्से की जमीन बिक्री किया एवं दखल कब्जा भी दे दिया।** इस तरह बिक्रेता अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्ता की हैसियत से परिवार के आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति विक्रय करने का पूर्ण अधिकार विक्रेता धारित करते हैं।

विक्रेता की तत्काल कई प्रकार के आवश्यक कानूनी, पारिवारिक खर्चो की पूर्ति करने हेतु दुसरा कोई विकल्प नहीं रहने के कारण अपने परिवार के अन्य कनीय तथा वरीय सदस्यों के हित में इस विलेख की सम्पत्ति का विवरण शीर्षक में वर्णित सम्पत्ति के बिक्रय करने की घोषणा कर प्रचार किया। जिस पर अन्य ग्राहको के साथ क्रेता से भी बातें हुई। लेकिन इस विलेख के क्रेता के बराबर अथवा इससे अधिक मूल्य देने के लिए अन्य कोई दुसरा ग्राहक तैयार नही हुए। फलतः बिना किसी लोभ, प्रलोभन, दबाव, धमकाव के तथा पूर्ण मानसिक संतुलन एवं शारीरिक स्वस्थता की स्थिति में कंडिका–4 में वर्णित प्रतिफल, रूपये में अपने लाभ–हानियाँ को भली–भाँति समझ–बूझकर क्रेता के साथ बिक्रय की बातचीत पक्की की है जो प्रचलित बाजार मूल्य के समतुल्य है।

उपरोक्त सम्पत्ति किसी भी प्रकार के विघ्न, प्रतिबंध, ऋण भार एवं बाधा आदि से पूर्णतया मुक्त एवं स्वतंत्र है तथा बिक्रेता इसे क्रेता को बेचने एवं हस्तान्तरित करने हेतु सहमत हो चुके हैं और इस सम्पत्ति को बिक्रय करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है। बिक्रेता को प्रतिफल के रूप में **मो0 26,88,000/–(छब्बीस लाख अठासी हजार) रूपये** मात्र प्राप्त होना निश्चित हुआ है।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

बिक्रेता, क्रेता से उक्त प्रतिफल की धनराशि इस विलेख पर हस्ताक्षर के पूर्व ICICI बैंक के चेक नं0 001188 के द्वारा **5,00,000** दिनांक 28.04.2022, ICICI बैंक के UTR N0-ICICR52022101000631362 के द्वारा **5,00,000** दिनांक 10.10.2022, SBI बैंक के चेक नं0 800523 के द्वारा **5,00,000** दिनांक 05.12.2022, केनरा बैंक के चेक नं0 218593 के द्वारा **3,00,000** दिनांक 22.12.2022, ICICI बैंक के चेक नं0 001056 के द्वारा **2,00,000** दिनांक 05.03.2024, केनरा बैंक के चेक नं0 465439 के द्वारा **2,68,000** दिनांक 14.08.2024 ई0 को प्राप्त कर चुके है।

यह विक्रय विलेख साक्ष्य हैं कि:-

1. यह कि उक्त वर्णित ढंग से प्रतिफल की धनराशि प्राप्त कर लेने के पश्चात् विक्रेता क्रेता को संपत्ति का विवरण कंडिका– 5 में अंकित भू–खण्ड हमेशा के लिए मूल्य के बदले विक्रय एवं हस्तांतरित करते हैं। इस सम्पत्ति से सम्बन्धित सभी सुखाधिकार तथा धन प्राप्ति का अधिकार या अन्य वे सभी अधिकार जो विक्रेता को प्राप्त थे या भविष्य में होते वो सभी क्रेता को प्राप्त हो गये हैं।

2. यह कि उक्त सम्पत्ति (कंडिका– 5 में वर्णित) को धारण एवं भोग करने का अधिकारों का त्याग क्रेता के पक्ष में करते हुए, सम्पत्ति क्रेता को सौंप दी हैं तथा कब्जा प्रदान कर दिया हैं। क्रेता अब इस सम्पत्ति को बिना किसी प्रतिबन्ध, विघ्न, ऋण भार एवं बाधा रहित सम्पत्ति का पूर्ण उपभोग स्वामी के रूप में स्वेच्छानुसार कर सकेगा।

3. यह कि विक्रेता या अन्य कोई व्यक्ति विक्रेता के माध्यम से विक्रय सम्पत्ति के संबंध में किसी प्रकार के अधिकार, उन्मुक्ति या विशेषाधिकार का दावा करता हैं, तो वह दावा इस विक्रय विलेख के आधार पर अवैधानिक, अमान्य व शून्य होगा।

4. यह कि यदि विक्रेय विलेख में किसी प्रकार की त्रुटि होने के कारण क्रेता को सम्बन्धित सम्पत्ति अथवा उसके कुछ भाग अथवा उसके साम्पत्तिक अधिकारों से वंचित होना पड़ता हैं, तो विक्रेता, क्रेता को उस सीमा तक हानि या हानियों, जो वास्तविक रूप से होंगी, की क्षतिपूर्ति अपनी तत्कालीन अन्य अस्तित्व में रहने वाली चल या अचल या दोनों सम्पत्तियों के द्वारा करने का उत्तरादायी होगा।

5. यह कि विक्रेता, इस सम्पत्ति को क्रेता द्वारा धारण या उपभोग करने के सम्बन्ध में भविष्य में समय–समय पर किये जाने वाले आवश्यक कार्यों का दायित्व क्रेता को हस्तांतरित करते हैं।

6. यदि विक्रय विलेख के पंजीकरण के पश्चात् किसी प्रकार की देयता विक्रय तिथि के पूर्व की इस सम्पत्ति पर निकलती हैं अथवा किसी व्यक्ति, संस्था अथवा शासन द्वारा किसी प्रकार का शुल्क, टैक्स लगान, किराया अथवा अन्य देय उस अवधि के मांगे जाते हैं, तब विक्रेता उक्त राशि को स्वयं जमा करेगा। ऐसा न करने पर क्रेता उक्त राशि को विक्रेता अथवा उसकी सम्पत्ति से वसूल लेगें।

7. यह कि लेख्य संपत्ति किसी भी प्रकार से न तो विवादग्रस्त और न सरकार द्वारा अर्जित ही है, यह पूर्ण रूपेन निर्विवाद हैं।

8. यदि किसी कारण यह विक्रय विलेख सक्षम अधिकारी, न्यायालय, फोरम अथवा अन्य द्वारा निरस्त अथवा शून्य घोषित कर दिया जाता हैं तब क्रेता, विक्रेता से प्रतिफल की राशि बैंक दर पर ब्याज सहित तथा अन्य प्रकार की क्षतियों की राशि वसूल पाने का अधिकारी होंगे।

9. यह कि हमलोग निम्न साक्षियों की उपस्थिति में नामांकित विक्रेता, क्रेता के पक्ष में विक्रय विलेख के समस्त विवरणों एवं अनुच्छेदों के प्रति विलेख में अंकित आज की तिथि को अपना हस्ताक्षर बनाता हूँ।

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति / भूमि सभी प्रकार के ऋण–भार एवं स्वत्च दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के लेख्यकारी जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

इस प्रकार लेख्यकारी ने अपने तन–मन की पूर्ण स्वस्थ्यता में अपनी स्वेच्छा से विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे।

निष्पादक का हस्ताक्षर

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

अतएव उपरोक्त शर्त्तो के साक्ष्य स्वरूप दोनों पक्षकारों ने बिना किसी दबाव के तथा अपने पूर्ण होशो हवास में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर किए हैं।

1 पहचानकर्त्ता का हस्ताक्षर :–

Sanjay Kumar Age 41
S/o Sri ...lal Thakur
... Pali tola
...
PAN FWVPK9868Q
13/08/2024

बिक्रेता का हस्ताक्षर
मैं प्रमाणित करता/करती हूँ कि यह हस्तान्तरण बेनामी हस्तान्तरण नही है।

Om Prakash Mishra
13/08/2024

Kanti Devi
13/8/24.

2.गवाह

संजीव साह
पिता केवल साह
ग्राम परोरा
थाना के० नगर
पूर्णिया
13/08/2024

अनिल कुमार चौधरी
पिता-रामचन्द्र चौधरी
ग्रा० सुपाही टोला
थाना-के.हाट
जिला-पूर्णियाँ
13.08.2024

क्रेता का हस्ताक्षर
मैं प्रमाणित करता/करती हूँ कि यह हस्तान्तरण बेनामी हस्तान्तरण नही है।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
13/08/2024
Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

प्रारूप कर्ता

...
L.N. 16/01

लाइ० नं०-16/01
...-थाना-के० हाट, पूर्णिया
दिनांक- 13/8/24.

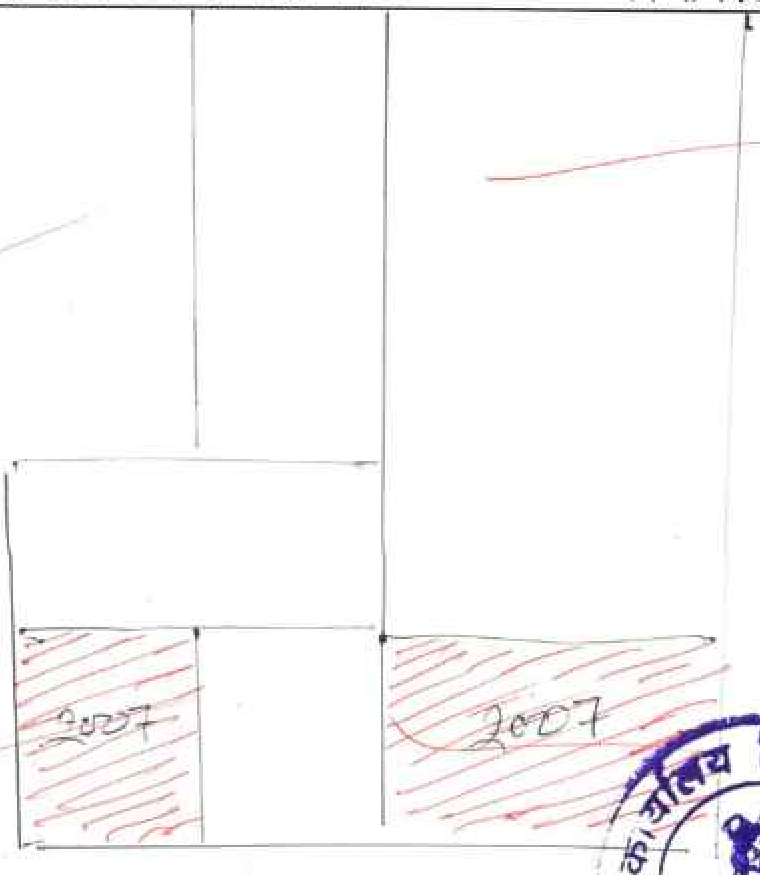
नजरी नक्शा

उत्तर

N

मौजाः— [illegible]	चौहद्दीः— रकवा [illegible] / रकवा [illegible]
परगनाः— हवेली	उत्तरः— [illegible], [illegible]
थानाः— [illegible]	दक्षिणः— S.I.PL / S.I.P.L
थाना नं0— 10[illegible]	पूरबः— [illegible] / S.I.P.L
अंचलः— पूर्णिया पूर्व	पश्चिमः— S.I.P.L / S.I.P.L
चादर नं0:— 02	
जिला— पूर्णियाँ	नापी :—
निगम वार्ड नं0:— 43	उत्तर आलः—
खाता नं0:— 327	दक्षिण आलः—
खेसरा नं0:— 2007	पूरब आलः—
रकवा:— [illegible]	पश्चिम आलः—

नोटः— नजरी नक्शा के अन्दर बिक्री रकवा रंग से दिखाया गया है।



S

दक्षिण

हस्ताक्षर लेख्यकारी

Om Prakash Mishra
हस्ताक्षर लेख्यकारी 13/08/2024

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD. Kanti Devi
13/08/2024
Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

प्रमाणित किया जाता है कि अन्तरित भु भाग से ...50... मीटर की त्रिज्या के घिरे क्षेत्र की स्थिति में इस नजरी नक्शा में दर्शायी गयी है।

जॉच प्रतिवेदन – पत्र

मौजा	थाना	थाना नं0	अंचल कार्यालय	जिला	वार्ड नं0
बेलौरी	सदर	107	पूर्णिया पू०	पूर्णिया	43

खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा डी0 – वर्गकड़ी
327	2007	33-600

अविकसित आवासीय
भूमि पटनी भूमि
14/08/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
13/08/2024
Director

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401343091
Certificate Issue Date	:	13-Aug-2024 12:01 PM
GRN No.	:	BHR20240800251581E, BHR20240800287714E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2400037245
Party Name	:	SIMANCHAL INFRATECH PVT LTD
Purchased by	:	SIMANCHAL INFRATECH PVT LTD
Purpose	:	Sale/Conveyance Article no (23)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	214040 (Two Lakh Fourteen Thousand Forty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	53760 (Fifty Three Thousand Seven Hundred Sixty Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	550 (Five Hundred Fifty Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	268850 (Two Lakh Sixty Eight Thousand Eight Hundred Fifty Only)

Kanti Devi 13/08/2024

13-8-24

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

13/08/2024

IN 240134822

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.

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **अपॉइंटमेंट की तिथि से दो दिन पहले तक अपॉइंटमेंट रद्द कर सकते हैं। इस हेतु biharregd.bihar.gov.in पर लिंक दिया हुआ है।**
- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 3900	Office Name	: Purnea Sadar
Name of Presentent	: SIMANCHAL INFRATECH PVT LTD	Reference No	: 390020240813145
Type of Documents	: Sale / Conveyance	Circle Name	: PURNIA EAST
Appointment Date	: 13-08-2024 00:00:00	Appointment Time	: 15:03 PM
Booking Date	: 13-08-2024 00:00:00	Local Body	: Urban
Deed Type	: Model Deed		

Payment Details

Payment Mode	: Department Website
GRN/eStampNo./STK No.	: IN-BR-2401343091

- **No appointment will be cancelled automatically.**
- **कोई अपॉइंटमेंट स्वतः रद्द नहीं होगा।**

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 214040
Registration Fee	: 53760
LLR and Processing Fee	: 550

- **Cancel appointment for registration of deed upto two days before date of appointment. from the site biharregd.bihar.gov.in**

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

13/08/2024

Director

जिला निबंधन कार्यालय पूर्णिया

Sign. of Party/Representative	**Checked By**	**Officer-in-Charge**

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. '23'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 161280/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 53760/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**268850/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**53760**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**0**	K1c	**0**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**53760**

LLR + Proc Fee

LLR	**500**
Proc.Fee	**50**
Total	**550**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 54810

Date: 14/08/2024

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Tuesday, 13th August 2024 by Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Radheyshyam Mishra by profession Others. Status - Claimant

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:14/08/2024**

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar' age '41' Sex 'M', 'Bani Lal Sharma', resident of 'Sipahi Tola ps K Hat, Dist-Purnia'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

Date : 14/08/2024

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar in Book 1 Volume No. 289 on pages on 176 -185, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-45 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 14/08/2024

Registering Officer
Purnea Sadar

Token No. : 16306 Year : 2024 S.No. : 16256 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 16053

Serial No. 280 Circle:-:Purnea East

Book No. :- 1 Deed No. 279

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1,000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AR 081575

Serial No. 280 Deed No. 279

19 DEC 2022

Indradev Prasad Sa
STAMP VENDER
CIVIL COURT
NO-154/76 PURNEA

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, **पूर्णियाँ सदर**

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **05/01/2023** को **Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **31240** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **279** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **5** के पृष्ठ सं0 **561** से **569** तक **CD 1** में आज निबंधित एवं कुल **9** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

नीतीश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक–**05/01/2023** टोकन नं. **256 / 2023**

उद्यम मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 05 / 01 / 2023 ई0 को निष्पादित किया जाता है।

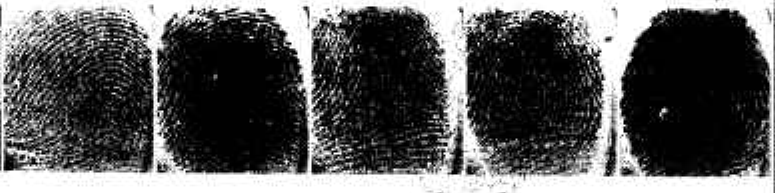
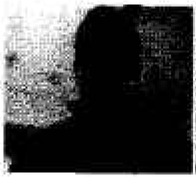
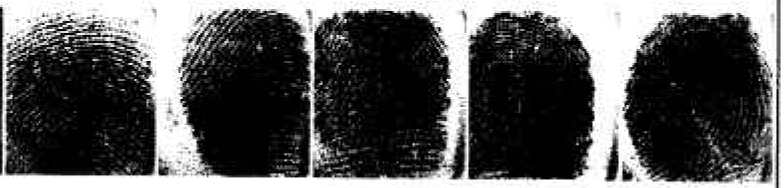
श्रीमती संध्या शर्मा उम्र– 48 वर्ष, पति– श्री श्याम किशोर शर्मा

निष्पादक का हस्ताक्षर

Scanned by me

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 256	Reg. Year 2023	Serial Number 280	Deed Number 279

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Presented By	Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Sig. Simanchal Infratech Pvt. Ltd. 05/01/2023 Director		
Claimant	Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Sig. Simanchal Infratech Pvt. Ltd. 05/01/23 Director		
Executant	Sandhya Sharma Sig. संध्या शर्मा 05/01/2023		
Identified By	Sanjay Kumar Sig. Sanjay Kumar 05/01/2023		

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 3900sop051

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

05/01/2023

जाति–भुमिहार, पेशा–गृहणी, निवासी– हनुमान नगर, थाना– सुरसण्ड, जिला– सीतामढ़ी, राज्य– बिहार, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है। पैन नं0–BGEPS6838R,
आधार नं0– 2624 1465 8279, मोबाईल नं0– 9122516699

एवं

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0– लि0 निबंधन कार्यालय पूर्णिया जो कंपनी एक्ट 2013 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– U-45200BR2016PTC032419 है एवं PAN-AAXCS5343L है वो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्री नगर पूर्णिया, थाना– खजॉची हाट, जिला– पूर्णियॉ (बिहार), पिन कोड– 854301, द्वारा प्रबंध निदेषक **श्री संजीव मिश्रा (Sri Sanjeev Mishra)** उम्र– 42 वर्ष, पिता श्री राधेश्याम मिश्रा, निवासी ग्राम– रामपुर, थाना– छातापुर, जिला– सुपौल, राज्य– बिहार, पिन कोड– 852131, नागरिकता– भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलेपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मोबाईल नं0– 7766900814

यह कि जमीन मालिक का जमीन **मुहल्ला– आदिवासी भादो टोला, मौजा– माधोपाड़ा, परगना हवेली** थाना– **के0 हाट,** थाना नं0– **108,** अंचल कार्यालय– पूर्णियाँ पूर्व एवं नगर निगम कार्यालय– **पूर्णियाँ,** निबंधन कार्यालय का नाम– **सदर पूर्णियाँ,** जिला– **पूर्णियाँ,** राज्य– **बिहार,** तौजी नं0– **8/5,** नवैयत कायमी। नगर निगम वार्ड नं0– **43,** जमाबन्दी नं0– **1580/4D** लेख्यकारी के स्वयं नाम पर दर्ज है। आवासीय नीजी रास्ता श्रेणी की खाली भूमि है।

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	रकवा
72	**285**	**18 डी0 900 वर्गकड़ी**
बहत्तर	**दो सौ पचासी**	**अठारह डी0 नौ सौ वर्गकड़ी जमीन मात्र।**

जिसका प्रचलित आवासीय निजी रास्ता श्रेणी की खाली भूमि है कुल मूल्य– **15,12,000/– (पन्द्रह लाख बारह हजार)** रुपये है जिसपर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि हम लेख्यकारी के नाम से खरीद केवाला रजिस्ट्री तारीख 31.03.2012 ई0 दलील नं0– 6451, जिल्द नं0– 72, पेज नं0– 182 से 188 तक, सी0डी0 नं0– 12, टोकन नं0– 6737, भूबाय श्री बागेश्वर यादव पिता स्व0 जगरनाथ यादव, निवासी– बेलौरी, थाना सदर, जिला– पूर्णियाँ वाले से खरीदकर दखलकार चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

निष्पादक का हस्ताक्षर
संध्या कुमारी
05/01/2023

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-I में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार इस डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट निष्पादन तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत/Duplex/Triplex/ विला/दुकान/होटल इत्यादि प्रकार का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निश्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे। और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दषा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूची-I की जमीन पर **नगर निगम पूर्णियाँ/ सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप विला डुप्लेक्स, बहुमंजिला इमारत, फ्लैट, दुकान, ऑफिस स्पेस, शोरूम, रेस्टुरेन्ट, रेसिडेन्सियल होटल एवं मॉल इत्यादि बनाएंगे और आवेदन एवं स्वीकृति हेतु अगर प्रथम पक्ष की अनुमति या हस्ताक्षर जहाँ–जहाँ जरूरत होगी प्रथम पक्ष करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला Duplex/Flat/Villa की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार,** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन भवन में जमीन मालिक का 35 % (पैंतीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता (बिल्डर) का 65 % (पैंसठ प्रतिशत) हिस्सा होटल, रेस्टूरेन्ट और परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 35 % (पैंतीस प्रतिशत) हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–II में वर्णन के अनुरूप होगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर
संख्या 17 जाँच / 05/01/2023

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे जो Branded/I.S.I अनुमोदित होगा।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनो के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन पर बहुमंजलिये इमारत निर्माण करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-I में वर्णित है।

9. यह कि (विकासकर्त्ता) डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) एवं निर्माण कार्य में होने वाले कुल राशि डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** निजामत और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक/विकासकर्त्ता (डेवलपर) अपने हस्ताक्षर एवं जमीन मालिक के संयुक्त से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित सभी खर्च का भुगतान डेवलेपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

निष्पादक का हस्ताक्षर
05/01/2023

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा स्वीकृति से **03 वर्ष (तीन वर्ष)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। इसके बाबजूद भी डेवलपर वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत बनाने में विलम्ब करेंगे तो अनुसूचित–1 में वर्णित कुल भूखण्ड पर 20,000/–रू0 प्रतिमाह जमीन मालिक को डेवलपर भुगतान करेंगे। विलम्ब की समय सीमा छः महीना की होगी। इसके बाबजूद भी अगर भवन निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो यह एग्रीमेन्ट स्वतः रद्द समझा जायेगा और भूखण्ड स्वामी अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड को अपने दखल कब्जा में ले लेगें और भूखण्ड स्वामी स्वयं स्वीकृत नक्शा के अनुरूप भवन का निर्माण एवं बिक्री करेंगे या अपने पास रखेंगे, इसमें विकासकर्त्ता को कोई आपत्ति या विरोध नहीं है और न होगा एवं विकासकर्त्ता का लागत पूंजी किसी भी सूरत में भूखण्ड स्वामी वापस करने के लिए पाबंद नहीं होगें। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि से गिनी जाएगी। यदि किसी कारणवश संरचना में रूकावट आती है तो डेवलपर जो खरीददार से राशि लिया गया है इसमें जमीन मालिक का किसी तरह की जिम्मेवारी नहीं होगी। यदि उक्त अवधि में जमीन संरचना निर्माण में जमीन मालिक किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न करेंगे तो यह कानूनन नाजायज वो बातिल समझा जायेगा।

13. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्त्ता सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व (संषोधन) अधिनियम 2011 की धारा 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निर्विरोध स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक्–पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह है कि डेवलपर अपने हिस्से के 65 %: (पैसठ प्रतिशत) भाग को किसी भी खरीददार/खरीदारों के नाम से बेचने हेतु बातचीत तय करेंगे, बैंक या किसी अन्य वाणिज्यिक सरकारी या गैर सरकारी संस्था या विभाग के अपने हिस्से के संबंध में बातचीत तय करेंगे और बहुमंजिला इमारत बनाने में कोई अन्य कार्य भी करेंगे। इसी प्रकार प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से का 35 %: (पैंतीस प्रतिशत) भाग को बेचने, ऋण लेने या मोरगेज करने, हस्तान्तरित करने या दानपत्र करने के लिए स्वतंत्र हैं इसमें डेवलपर का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा।

यह कि भविष्य में डेवलपर 65 %: (पैसठ प्रतिशत) एवं जमीन मालिक 35 %: (पैंतीस प्रतिशत) मेनटेनेन्स खर्च देना होगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर

05/01/2023

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 35 %: (पैंतीस प्रतिशत) सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलेपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 65 %: (पैसठ प्रतिशत) भूखण्ड हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

साथ ही नगर निगम पूर्णिया से नक्शा स्वीकृत होने के बाद उभय पक्ष यानी दोनो पक्ष आपसी सहमति से Share Distribution के लिए एकरारनामा अलग से करेगें। उसके पश्चात् ही अपने–अपने हिस्से को आवश्यकता अनुसार अग्रेतर कार्रवाई करेंगें।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संषोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 35 %: (पैंतीस प्रतिशत) का अधिकार होगा जिसका नक्शा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलेपर दोनों द्वारा संयुक्त रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenement के द्वारा जो **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलेपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

A. यह कि डेवलपर (विकासकर्त्ता) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

निष्पादक का हस्ताक्षर

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है कि विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की षर्तो के अनुरुप मनोबंध करना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस, डेप्लेक्स/विला आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलेपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बषर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस षर्त के साथ कि डेवलेपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements/दुकान/ऑफिस स्पेस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 65 %: (पैंसठ प्रतिशत) हिस्से को आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक का जमीन बर्बाद न हो इसका भी ख्याल रखा जायेगा। अन्यथा F.A.R के अनुसार निर्माण करके देना होगा।

J. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्षा अथवा अन्तर्गत या खण्ड–खण्ड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेच और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

निष्पादक का हस्ताक्षर

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **पूर्णियाँ नगर निगम** विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर निगम पूर्णियाँ/संबंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). कि जमीन मालिक ने घोशणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन को इमारत निर्माण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित भूखण्ड डेवलेपर को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का पूर्ण अधिकार होगा।

सत्यापित 05/01/2023

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 65 % (पैंसठ प्रतिशत) बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन **"eHOMES PANORAMA"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"eHOMES PANORAMA"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णियाँ/संबंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं डेवलेपर अपने हिस्से की इमारतो की बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलेपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि** से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलेपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

कार्यालय जिला ... पूर्णियाँ

संख्या 11 ... 05/01/2023

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त परम निर्मित क्षेत्र पर सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का संयुक्त अधिकार होगा।

26. यह कि विकासकर्त्ता **पूर्णियाँ नगर निगम** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करेगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे **नगर निगम पूर्णियाँ** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **नगर निगम पूर्णियाँ** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि डेवलेपर यदि उपरोक्त प्रोजेक्ट पर काम करने के लिए लोन लेते हैं तो बिल्डर मोरगेज के तौर पर अपनी प्रोपर्टी को रखेंगे इसमें जमीन मालिक का जमीन किसी तरह से मोरगेज एवं प्रभावित नहीं होगा। साथ ही यदि 36 महीना (छत्तीस महीना) एवं ग्रेस पीरियड छः माह के बाद भी किसी कारणवश जमीनदार को पोजीशन नहीं दे पाते है तो प्रत्येक माह अंकेन रूपये 20,000/- रू0 प्रति माह के हिसाब से जमीन मालिक को डेवलेपर भुगतान करेंगे।

31. यह कि अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड हर प्रकार के वाद-विवाद मुकदमा, अधिग्रहण इत्यादि से बिल्कुल मुक्त एवं पाक साफ है। अगर वर्णित भूखण्ड से द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) को किसी प्रकार का क्षति उठाना पड़ता है। या कोई अन्य हिस्सेदार या दावेदार उक्त भूखण्ड के निश्वत अधिकार संबंधि दावा करते है तो वह भूखण्ड स्वामी को हिस्से से सामंज्सय किया जायेगा, विकासकर्त्ता का हिस्सा किसी तरह से प्रभावित नहीं होगा।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

05/01/2023

अनुसूची-I

यह आवासीय नीजी रास्ता श्रेणी की जमीन जो यह कि जमीन मालिक का जमीन **मुहल्ला– आदिवासी भादो टोला, मौजा– माधोपाड़ा, परगना हवेली** थाना– **के0 हाट**, थाना नं0– **108**, अंचल कार्यालय– पूर्णियाँ पूर्व एवं नगर निगम कार्यालय– **पूर्णियाँ**, निबंधन कार्यालय का नाम– **सदर पूर्णियाँ**, जिला– **पूर्णियाँ**, राज्य– **बिहार**, तौजी नं0– **8/5**, नवैयत कायमी। नगर निगम वार्ड नं0– **43**, जमाबन्दी नं0– **1580/4D** लेख्यकारी के स्वयं नाम पर दर्ज है।

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	रकवा
72	285	18 डी0 900 वर्गकड़ी
बहत्तर	दो सौ पचासी	अठारह डी0 नौ सौ वर्गकड़ी जमीन मात्र।

यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– महेन्द्र यादव वगैरह

दक्षिण :– सदानंद यादव

पूरब :– सिमाना मौजा बेलौरी

पश्चिम :– कृष्णा देवी व लालू साह

उपरोक्त खाता–खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है एक ही रास्ता होगा इसमें जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। साथ ही डेवलेपर अगल–बगल, आगे–पीछे जो भी जमीन खरीदते हैं डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी।

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016 के न्युनतम दर, जिसका मुल्य मो0 **15,12,000/– (पन्द्रह लाख बारह हजार)** रूपये है।

सेवा/ठामी 05/01/2023

अनुसूची–II

निर्मित होने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

1. फाउन्डेशन	:–	आर.सी.सी.पाईलिंग,स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	:–	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर सिमेन्ट
3. सिविल वर्क	:–	प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ/फ्लाईएस
4. छत्त	:–	आर.सी.सी.सिमेन्ट
5. फर्स	:–	वैट्री फाईड टाईल्स/मार्बल
6. प्लास्टर	:–	सिमेन्ट मोर्टार (1:5), सीलिंग (1:4),
7. दरवाजा	:–	Good Quality
8. खिड़की	:–	U.P.V.C
9. रसोई घर	:–	ग्रेनाईड का वर्किंग प्लेटफार्म,स्टील सिंक तथा दिवाल में टाईल्स 2.5फीट और डायनिंग रूम में भी एक बास वेसिंग रहेगा।
10. बाथरूम	:–	दिवार में सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग,चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन/हिन्द वेयर/इस्को/जगुआर
11. विद्युत वायरिंग	:–	एंकर/ऐवलस का कैन्सिल्ड पी.वी.सी./फिनोलेक्स कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित एंकर/रोमा का फिटिंग स्वीच
12. दिवाल फिनिसिंग	:–	अन्दर में वालपुट्टी एवं बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट
13. टी.भी प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो एवं ड्राइंग रूम में एक–एक प्वाईट
14. टेलीफोन प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो में एक प्वाईट
15. सिवरेज	:–	सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. जेनरेटर	:–	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए डी.जी.सेट अशोक लिलंड।
17. समरसेवुल पम्प	:–	बहुमंजिलीय इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
18. आउटर वाल	:–	स्टेन्ड्रेड एज पर डिजाईनर
19. लिफ्ट	:–	ओटिस/कोने/जॉन्सन
20. छड़/सरिया	–	टाटा/जिन्दल/इलेक्ट्रोस्टील/सेल/श्याम स्टील
21. सिमेन्ट/ईट	:–	लफार्ज/नोविभको सिमेन्ट एवं ईट प्रथम श्रेणी/फ्लाईएस/सिमेन्ट ब्रीक्स

संलग्न शामी 05/01/2023

(द्वितीय पक्ष)
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
05/01/2023
Director

(प्रथम पक्ष)
भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

संध्या शर्मा
05/01/2023

उपर्युक्त specification में promoters/architect द्वारा निर्मित करने पर जमीन मालिक से अनुमोदन करा लेंगे। डेवलेपर एवं जमीन मालिक गुणवत्ता मात्रा का मिलकर निर्णय करेंगे।

जमीन मालिक का 35 % (पैंतीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता (बिल्डर) का 65 % (पैसठ प्रतिशत) का निर्माण एक ही गुणवता एवं सभी तरह का कार्य एक समान एक प्रकार (Same to Same) होगा।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर –

1. Sanjay Kumar
S/o Sri Bani lal Shekhar
of Sipahi tola
Purnea
PAN- FWVPK9868Q
05/01/2023

(प्रथम पक्ष)
भू–स्वामी का हस्ताक्षर

संध्या शर्मा
05/01/2023

2. अर्चना देवी
पति - पवन मिश्रा
ग्रा० माधोपारा उर्दूटोला
बेलौरी
जि० पूर्णिया
05/01/2023

3. Sanjay Kumar
S/o Sri Bani lal Shekhar
of Sipahi tola
Purnea
05/01/2023

(द्वितीय पक्ष)
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director
05/01/2023

संध्या शर्मा
05/1/2023

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR48937618654320V
Certificate Issued Date	:	05-Jan-2023 01:34 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpdccb09/ PURNEA SRO/ BR-PUR/ PRN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPDCCB0980589521781570V
Purchased by	:	SIMANCHAL INFRATECH PVT LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SIMANCHAL INFRATECH PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SIMANCHAL INFRATECH PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	30,240(Thirty Thousand Two Hundred And Forty only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	50,740 (Fifty Thousand Seven Hundred And Forty only)

Cooperative Bank, Purnea * PURNEA * SHCIL ACC

संध्या शर्मा
05/01/2023

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
05/01/2023
Director

सहायक जिला अवर निबंधक पूर्णिया

Do not write or type below this line

0017640107

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

नजरी - नक्शा

मौजा - माधोपुर

थाना नं॰ 108 | खाता 72 | खेसरा 285 | रकबा 18 डी॰ [illegible]

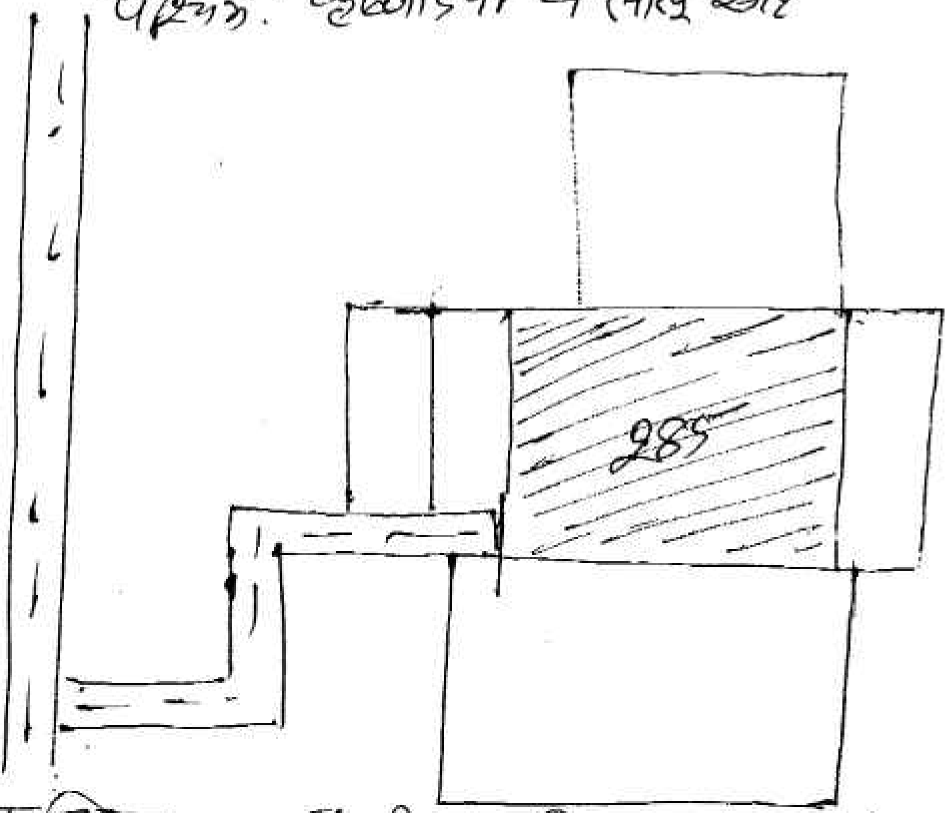
अर्थात 9 [illegible]

उत्तर : सोहेन्द्र यादव वगैरह

दक्षिण : सुरेन्द्र यादव

पूरब : सिमाना मौजा बेलारी

पश्चिम : कृष्णा देवी व लालू साह



प्रमाणित किया जाता है कि अन्तर्निहित मुख्य मार्ग से 50 मीटर की त्रिज्या के भीतर खेत की स्थिति इस नजरी-नक्शा में दर्शायी गई है

लेख्यकारी : संध्या शर्मा
05/01/2023

[illegible] Infratech Pvt. Ltd.

लेख्यकारी :
Director
05/01/2023

?ROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **अपॉइंटमेंट की तिथि से दो दिन पहले तक अपॉइंटमेंट रद्द कर सकते हैं। इस हेतु biharregd.bihar.gov.in पर लिंक दिया हुआ है।**
- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 3900	Office Name	: Purnea Sadar
Name of Presentent	: SANJEEV MISHRA	Reference No	: 390020230105052
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: PURNEA EAST
Appointment Date	: 05-01-2023 00:00:00	Appointment Time	: 14:46 PM
Booking Date	: 05-01-2023 00:00:00	Local Body	: Urban
Deed Type	: Model Deed		

OK

Payment Details

Payment Mode	: Stock Holding
GRN/STK No.	: IN-BR48937618654320V

- **No appointment will be cancelled automatically.**
- **कोई अपॉइंटमेंट स्वतः रद्द नहीं होगा।**

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 30240
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

- **Cancel appointment for registration of deed upto two days before date of appointment. from the site biharregd.bihar.gov.in**

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

05/01/2023

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. 31240/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	50740/-

Registration Fee

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 05/01/2023

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Thursday, 05th January 2023 by Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Radheyshyam Mishra by profession Others. Status - Claimant

Director 05/01/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:05/01/2023**

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar' age '40' Sex 'M', 'Bani Lal Sharma', resident of 'Sipahi Tola,ps-K.Hat, Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 05/01/2023

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar in Book 1 Volume No. 5 on pages on 561 -569, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-1 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 05/01/2023

Registering Officer
Purnea Sadar

Serial No. 12049 Circle:-:Purnea East Book No. :- 1 Deed No. 11864

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR 157895

Deed No. 11864

Simanchal Infratech Pvt Ltd
निदेशक Sanjeev Mishra
for Sale deed

Indradev Prasad Sah
STAMP VENDER
CIVIL COURT
NO-154/76 PURNEA

पूर्णिया कोषागार न्यायगृह
निर्गत तिथि
10 JUN 2022

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 04/07/2022 को Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु प्रस्तुत किया गया। इसमें रु0 161280 मुद्रांक शुल्क एवं रु0 41370 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसकी निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 11864 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 216 के पृष्ठ सं0 204 से 216 तक CD 33 में आज निबंधित एवं कुल 13 पृष्ठों में संधारित किया गया

बिहार सरकार

SCORE 4.1

दिनांक- 04/07/2022 अभिस्वीकृति सं0 12255 / 2022

नीतीश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

कार्यालय जिला अवर निबंधक पूर्णियाँ

दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का मूल्यांकन प्रचलित दर के अनुरूप है तथा इस पर प्रभार्य मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है

Scanned by me
Abhishek
D. Op.

विक्रय—पत्र

Sale Deed & Structure

1. लेख्यकारी (विक्रेता) का नाम :—

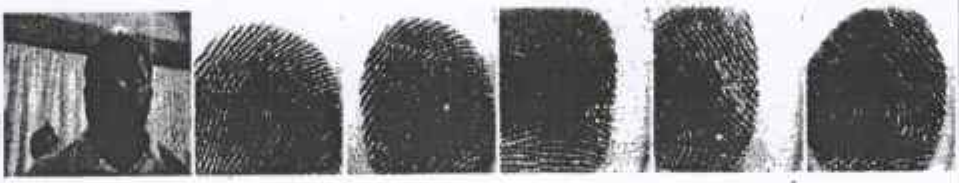
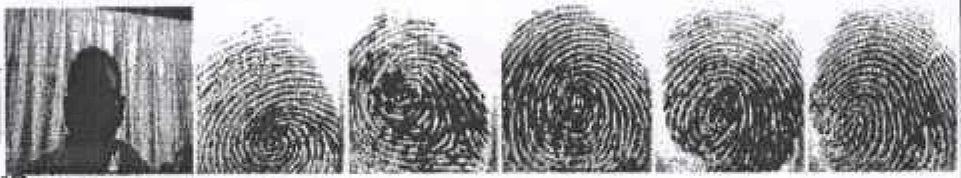
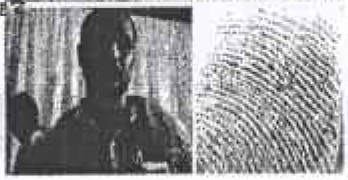
श्री जनक सहनी, उम्र— 82 वर्ष

जनक सहनी

Director
4/7/22

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 12255	Reg. Year 2022	Serial Number 12049	Deed Number 11864

PresType	Name	Photo / Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Presented By Sig.	Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Simanchal Infratech Pvt. Ltd. Director 04/07/2022	
Claimant Sig.	Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Simanchal Infratech Pvt. Ltd. Director 04/07/2022	
Executant Sig.	Janak Sahani जनक साहनी जैनेन्द्र नारायण झा 04/07/2022	
Identified By Sig.	Jainendra Narayan Jha जैनेन्द्र झा 04/07/2022	

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 3900sop051

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
04/07/2022
Director

पिता का नाम– हट्ठु सहनी, निवासी– बेलौरी, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, राष्ट्रीयता भारतीय। पैन नं0– OYQPS6626L आधार नं0– 5411 9577 0167, मो0– 7782888323

2. लेख्यधारी (क्रेता) का नामः–

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक श्री संजीव मिश्रा उम्र– 40 वर्ष, पिता का नाम– श्री राधेश्याम मिश्रा, निवास स्थान– गायत्री नगर, थाना– के0 हाट, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, राष्ट्रीयता– भारतीय। पैन नं0– AAXCS5343L, मो0– 7766900814

3. विलेख का प्रकार–

निर्विवाद बिक्रय पत्र (Absolute Sale Deed)

4. वास्तविक मुल्य– मो0 20,16,000/–(बीस लाख सोलह हजार) है।

बिक्री मुल्य– मो0 12,00,000/–(बारह लाख) रूपये है।

(बिक्री जमीन)

5. (क) बिक्री सम्पत्ति का विवरणः–

रकवा– 25 डीसमल 200 वर्गकड़ी अर्थात 12 कट्ठा जमीन मात्र।

भूमि का वर्गः– अविकसित आवासीय श्रेणी की खाली जमीन है।

मोहल्ला– रामघाट क्षेत्र, मौजा– बेलौरी, नगरनिगम पूर्णियाँ, थाना– सदर, थाना नं0– **107,** अंचल कार्यालय– पूर्णियाँ पूर्व एवं निबंधन कार्यालय का नाम– **सदर, पूर्णियाँ,** जिला– **पूर्णियाँ,** राज्य– **बिहार,** तौजी नं0– **8/5,** नवैयत कायमी। नगरनिगम वार्ड नं0– 43, जमाबंदी नं0– **1417** लेख्यकारी के स्वयं नाम पर दर्ज है।

सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	रकवा डी0 – वर्गकड़ी
327	2007	25 – 200
तीन सौ सताईस	दो हजार सात	पच्चीस डी0 दो सौ वर्गकड़ जमीन मात्र।

चौहद्दी :–

उत्तरः– दिलीप चौधरी

दक्षिणः– पूनम देवी व रामोतार यादव व जनक सहनी

पूरबः– जनक सहनी

पश्चिमः– पूनम देवी

लेख्य सम्पत्ति लाल रंग से रेखांकित एक नजरी नक्शा इस

Seemanchal Infratech Pvt. Ltd.

04/07/2022

कार्यालय जिला ... पूर्णियाँ

निष्पादक का हस्ताक्षर

04/07/2022

संदर्भ

यह कि लेख्य सम्पत्ति कंडिका–5 में वर्णित है जिसे विक्रेता क्रेता के पक्ष में विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते है। **उपरोक्त वर्णित भूमि हम लेख्यकारी के स्वयं नाम से खरीद केवाला रजिस्ट्री तारिख 23/10/1981 ई0 जिसका दलिल नं0 17986 जिल्द नं0 58 पेज नं0 165 से 168 भू–बाया बैजनाथ घोष पिता स्व0 काली प्रसन्नो घोष उर्फ काली प्रसाद घोष साकिन खजाँची हाट थाना खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ वाले से खरीदकर दखलकार रहते हुए पूर्ण स्वामित्व के साथ स्वस्थ एवं स्थिर मन से बिक्री किया।** इस तरह बिक्रेता अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्ता की हैसियत से परिवार के आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति विक्रय करने का पूर्ण अधिकार विक्रेता धारित करते हैं।

विक्रेता की तत्काल कई प्रकार के आवश्यक कानूनी, पारिवारिक खर्चो की पूर्ति करने हेतु दुसरा कोई विकल्प नहीं रहने के कारण अपने परिवार के अन्य कनीय तथा वरीय सदस्यों के हित में इस विलेख की सम्पत्ति का विवरण शीर्षक में वर्णित सम्पत्ति के बिक्रय करने की घोषणा कर प्रचार किया। जिस पर अन्य ग्राहको के साथ क्रेता से भी बातें हुई। लेकिन इस विलेख के क्रेता के बराबर अथवा इससे अधिक मूल्य देने के लिए अन्य कोई दुसरा ग्राहक तैयार नही हुए। फलतः बिना किसी लोभ, प्रलोभन, दबाव, धमकाव के तथा पूर्ण मानसिक संतुलन एवं शारीरिक स्वस्थता की स्थिति में कंडिका–4 में वर्णित प्रतिफल, रूपये में अपने लाभ–हानियाँ को भली–भाँति समझ–बूझकर क्रेता के साथ बिक्रय की बातचीत पक्की की है जो प्रचलित बाजार मूल्य के समतुल्य है।

उपरोक्त सम्पत्ति किसी भी प्रकार के विघ्न, प्रतिबंध, ऋण भार एवं बाधा आदि से पूर्णतया मुक्त एवं स्वतंत्र है तथा बिक्रेता इसे क्रेता को बेचने एवं हस्तान्तरित करने हेतु सहमत हो चुके हैं और इस सम्पत्ति को बिक्रय करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है। बिक्रेता को प्रतिफल के रूप में **मो0 12,00,000/–(बारह लाख) रूपये** मात्र प्राप्त होना निश्चित हुआ है। बिक्रेता, क्रेता से उक्त प्रतिफल की धनराशि इस विलेख पर हस्ताक्षर के पूर्व प्राप्त कर चुके है।

यह विक्रय विलेख साक्ष्य हैं कि:–

1. यह कि उक्त वर्णित ढंग से प्रतिफल की धनराशि प्राप्त कर लेने के पश्चात् विक्रेता क्रेता को संपत्ति का विवरण कंडिका– 5 में अंकित भू–खण्ड हमेशा के लिए मूल्य के बदले विक्रय एवं हस्तांतरित करते हैं। इस सम्पत्ति से सम्बन्धित सभी सुखाधिकार तथा धन प्राप्ति का अधिकार या अन्य वे सभी अधिकार जो विक्रेता को प्राप्त थे या भविष्य में होते वो सभी क्रेता को प्राप्त हो गये हैं।
2. यह कि उक्त सम्पत्ति (कंडिका– 5 में वर्णित) को धारण एवं भोग करने का अधिकारों का त्याग क्रेता के पक्ष में करते हुए, सम्पत्ति क्रेता को सौंप दी हैं तथा कब्जा प्रदान कर दिया हैं।

...Infratech Pvt. Ltd.
04/08/2022
Director

कार्यालय जिला ... पूर्णियाँ

निष्पादक का हस्ताक्षर

क्रेता अब इस सम्पत्ति को बिना किसी प्रतिबन्ध, विघ्न, ऋण भार एवं बाधा रहित सम्पत्ति का पूर्ण उपभोग स्वामी के रूप में स्वेच्छानुसार कर सकेगा।

3. यह कि विक्रेता या अन्य कोई व्यक्ति विक्रेता के माध्यम से विक्रय सम्पत्ति के संबंध में किसी प्रकार के अधिकार, उन्मुक्ति या विशेषाधिकार का दावा करता हैं, तो वह दावा इस विक्रय विलेख के आधार पर अवैधानिक, अमान्य व शून्य होगा।

4. यह कि यदि विक्रेय विलेख में किसी प्रकार की त्रुटि होने के कारण क्रेता को सम्बन्धित सम्पत्ति अथवा उसके कुछ भाग अथवा उसके साम्पत्तिक अधिकारों से वंचित होना पड़ता हैं, तो विक्रेता, क्रेता को उस सीमा तक हानि या हानियों, जो वास्तविक रूप से होंगी, की क्षतिपूर्ति अपनी तत्कालीन अन्य अस्तित्व में रहने वाली चल या अचल या दोनों सम्पत्तियों के द्वारा करने का उत्तरादायी होगा।

5. यह कि विक्रेता, इस सम्पत्ति को क्रेता द्वारा धारण या उपभोग करने के सम्बन्ध में भविष्य में समय–समय पर किये जाने वाले आवश्यक कार्यों का दायित्व क्रेता को हस्तांतरित करते हैं।

6. यदि विक्रय विलेख के पंजीकरण के पश्चात् किसी प्रकार की देयता विक्रय तिथि के पूर्व की इस सम्पत्ति पर निकलती हैं अथवा किसी व्यक्ति, संस्था अथवा शासन द्वारा किसी प्रकार का शुल्क, टैक्स लगान, किराया अथवा अन्य देय उस अवधि के मांगे जाते हैं, तब विक्रेता उक्त राशि को स्वयं जमा करेगा। ऐसा न करने पर क्रेता उक्त राशि को विक्रेता अथवा उसकी सम्पत्ति से वसूल लेगें।

7. यह कि लेख्य संपत्ति किसी भी प्रकार से न तो विवादग्रस्त और न सरकार द्वारा अर्जित ही है, यह पूर्ण रूपेन निर्विवाद हैं।

8. यदि किसी कारण यह विक्रय विलेख सक्षम अधिकारी, न्यायालय, फोरम अथवा अन्य द्वारा निरस्त अथवा शून्य घोषित कर दिया जाता हैं तब क्रेता, विक्रेता से प्रतिफल की राशि बैंक दर पर ब्याज सहित तथा अन्य प्रकार की क्षतियों की राशि वसूल पाने का अधिकारी होंगे।

9. यह कि हमलोग निम्न साक्षियों की उपस्थिति में नामांकित विक्रेता, क्रेता के पक्ष में विक्रय विलेख के समस्त विवरणों एवं अनुच्छेदों के प्रति विलेख में अंकित आज की तिथि को अपना हस्ताक्षर बनाता हूँ।

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति/भूमि सभी प्रकार के ऋण–भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के लेख्यकारी जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

Director 4/7/22

निष्पादक का हस्ताक्षर

इस प्रकार लेख्यकारी ने अपने तन–मन की पूर्ण स्वस्थ्यता में अपनी स्वेच्छा से विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे।

1 पहचानकर्त्ता का हस्ताक्षर :–

जैनेन्द्र नारायण झा
S/o श्री धीरेन्द्र नारायण झा
आदमपुर निवास
नवरतन हाता पूर्णियाँ
4/7/22

2.गवाह

वीरेन्द्र सिंह
राम सिंह
पनोरमा/ सिटी
पूर्णिया
04/07/2022

बिक्रेता का हस्ताक्षर
मैं प्रमाणित करता/करती हूँ
हस्तान्तरण बेनामी हस्तान्तरण [illegible] है।

जनक शाहनी
जैनेन्द्र नारायण झा

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director
4/7/22

क्रेता का हस्ताक्षर
मैं प्रमाणित करता/करती हूँ
कि यह हस्तान्तरण बेनामी
हस्तान्तरण नही है।

04/07/2022

जनक सहनी द्वारा
प्रारूप कर्ता जैनेन्द्र झा
4/7/22

कार्यालय जिला निबंधक
पूर्णियाँ

3685

जॉच प्रतिवेदन – पत्र

मौजा	थाना	थाना नं0	अंचल कार्यालय	जिला	वार्ड नं0
बेलौरी	सदर	100/1	पूर्णियाँ पूर्व	पूर्णियाँ	43

खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा डी0 – वर्गकड़ी
327	2007	25 – 200

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

जनक साहनी
जैनेन्द्र झा
4/7/22

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director
4/7/22

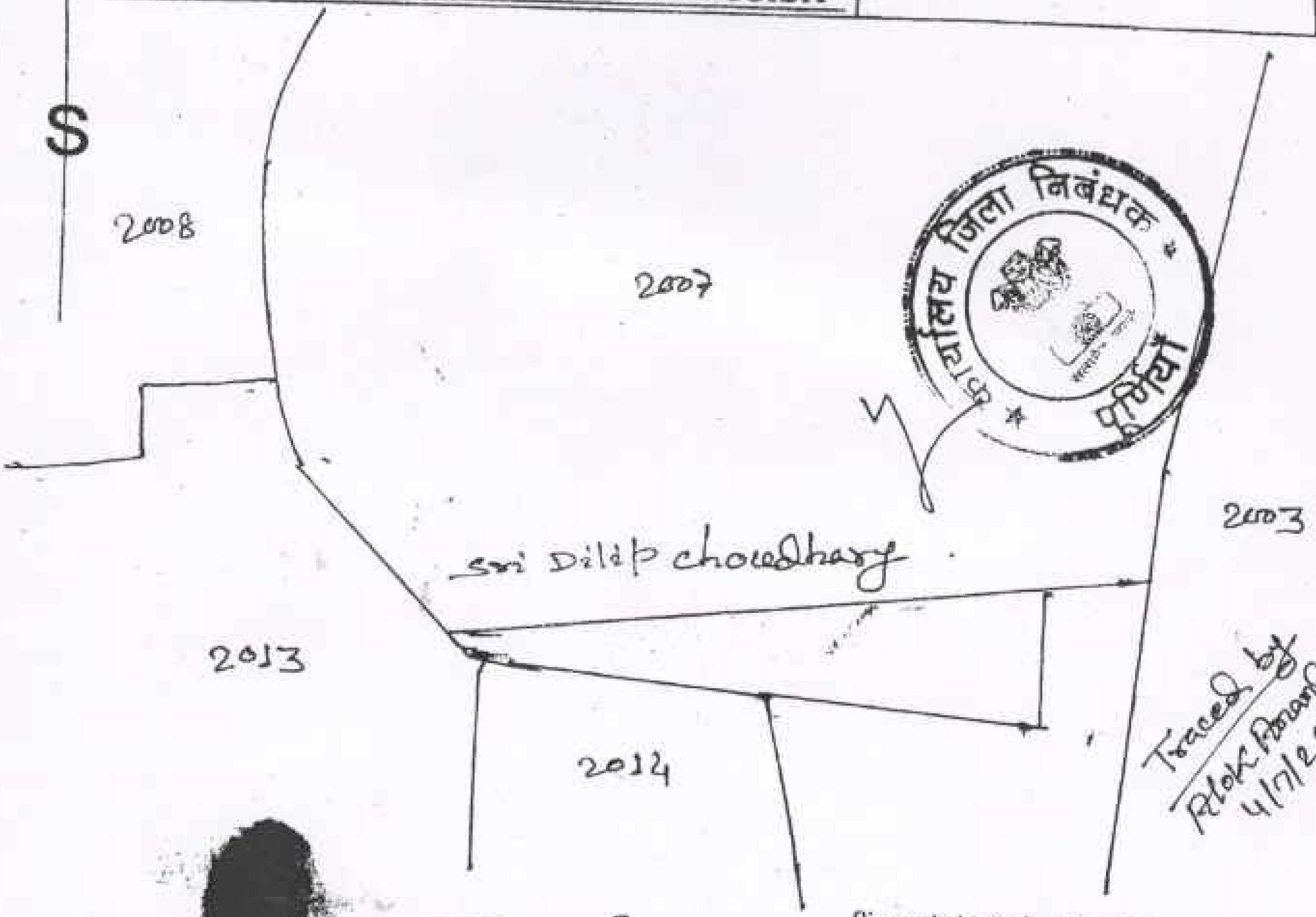
लेख्यधारी का हस्ताक्षर

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

NAZRI - MAP

MOUZA:- Belouri. THANA:- Sadar. THANA NO.:- 107. CHADAR NO.:- 02. KHATA NO.:- 327. KHESRA NO.:- 2007 Part. AREA:- 25 Disimal 200 sq. Kari. LAGGI:-04 $\frac{1}{2}$ Hand TOUZI NO.:-8/5 PARGANA:- Haweli DISTRICT:- Purnea SURVEY:-1954-57	MEASUREMENT:- NORTH:- SOUTH:- EAST:- WEST:- BOUNDARY:- NORTH:- Sri Dilip choudhary SOUTH:- Smt. Poonam Devi & Sri Ramautar Yadav & Sri Janak Sahni EAST:- Sri Janak Sahni WEST:- Smt. Poonam Devi PURCHASER'S NAME:- Simanchal Infratech Private Limited

NOTE:- Salable land shown in red color:-



Traced by Alok Anand 4/7/22

Signature of Vender

4/7/22

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

4/7/22

Director

signature of vendee

This is certify that the interior land area is shown in this Nazri Map covered by 50 Meter radius

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR36505581793839U
Certificate Issued Date	:	04-Jul-2022 01:10 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpdccb09/ PURNEA SRO/ BR-PUR/ PRN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPDCCB0955804850108768U
Purchased by	:	SANJEEV MISHRA
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SANJEEV MISHRA
Stamp Duty Paid By	:	SANJEEV MISHRA
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	95,500(Ninety Five Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	24,000 (Twenty Four Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	550 (Five Hundred And Fifty only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,20,550 (One Lakh Twenty Thousand Five Hundred And Fifty only)

Co-Operative Bank, Purnea ★ PURNEA ★ SHCIL ACC

सत्यमेव जयते

नैतिक साहनी
वा० जैनेन्द्र झा
04/07/2022

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
04/07/2022
Director

Do not write or type below this line

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

001288/012

VOID VOID VOID

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- अपॉइंटमेंट की तिथि से दो दिन पहले तक अपॉइंटमेंट रद्द कर सकते हैं। इस हेतु biharregd.bihar.gov.in पर लिंक दिया हुआ है।
- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 3900	Office Name	: Purnea Sadar
Name of Presentent	: SANJEEV MISHRA	Reference No	: 390020220704093
Type of Documents	: Sale / Conveyance	Circle Name	: PURNIA
Appointment Date	: 04-07-2022 00:00:00	Appointment Time	: 12:45 PM
Booking Date	: 04-07-2022 00:00:00	Local Body	: Urban
Deed Type	: Model Deed		

Payment Details

Payment Mode	: Stock Holding
GRN/STK No.	: IN-BR36505581793839U

- **No appointment will be cancelled automatically.**
- **कोई अपॉइंटमेंट स्वतः रद्द नहीं होगा।**

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

21/07/2022

Director

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 95500
Registration Fee	: 24000
S.R and Processing Fee	: 550

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

- **Cancel appointment for registration of deed upto two days before date of appointment. from the site biharregd.bihar.gov.in**

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

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. '23'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	120960/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	40320/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	500/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	202150/-

Registration Fee (FEE PAID)

A1	40320	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	40320

LLR + Proc Fee

LLR	500
Proc.Fee	50
Total	550

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41370

Date: 04/07/2022

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Monday, 04th July 2022 by Sanjeev Mishra For Simanchal Infratech Private Ltd Radheshyam Mishra by profession Business. Status - Claimant

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director 04/07/2022

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:04/07/2022**

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and identified by the person (Identified by 'Jainendra Narayan Jha' age '47' Sex 'M', 'Dhirendra Narayan Jha' resident of 'Post Company Ke Peichhe, Navratan Hata, Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

Date : 04/07/2022

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar in Book 1 Volume No. 216 on pages on 204 -216, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-33 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Purnea Sadar

Date : 04/07/2022

Token No. : 12255 Year : 2022 S.No. : 12049 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11864