Serial No. 15154 Deed No. 14034

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

This document was presented for registration on **11/09/2023** by **Jagmohan Singh**
A stamp duty of Rs. **2081000/-** and other fees of Rs. **61000/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **14034** in Book No. **1**, Volume No. **319** on pages from **355** to **375** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **49 / Year 2023**

11|9|2023
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, **Patna**

Date: 11/09/2023 Token No:-15285/2023

EXAMINED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज़ दिनांक 30/08/2023 को (1) श्री जगमोहन सिंह (आधार न0– 9097 1421 3148) एवं (2) श्री विश्वमोहन सिंह (आधार न0– 4516 6015 9808) दोनों के पिता का नाम स्व. देव प्रसाद सिंह, दोनों निवासी– एल.सी.टी. घाट, मैनपुरा, पोस्ट– जी.पी.ओ., थाना– पाटलिपुत्रा, जिला– पटना, राज्य– बिहार, नागरिकता– भारतीय, जिन्हें आगे जगीन 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) जिसे आगे प्रथम पक्ष कहा गया है।

Vishwamohan Singh 30-8-23

Jag Mohan Singh 30/8/23

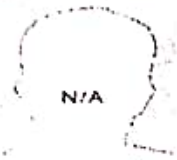
मो०नं० 8002350441

For SAI AANIKET INFRA LLP
30/08/2023
Designated Partner

For SAI AANIKET INFRA LLP
30.08.23
Designated Partner

District Registry Office, Patna

Token Number 15285 Reg. Year 2023 Serial Number 15154 Deed Number 14

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Lit.
Claimant	Manoj Kumar (Partner)						
Sig.	Manoj Kumar 11.09.23						
Claimant	Sujay Kumar (Partner)						
Sig.	11/09/2023						
Presented by	Jagmohan Singh						
Sig.	Jagmohan Singh 11-9-23						
Executant	Jagmohan Singh		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	Jagmohan Singh 11-9-23						
Executant	Vishwamohan Singh						
Sig.	Vishwamohan Singh 11-9-23						
Identified by	Gajendra Mohan Singh						
Sig	Gajendra Mohan Singh 11-9-23						



Jagmohan Singh
11-9-23



प्रकार [illegible] विश्वासी आयी
[illegible] एवं [illegible] को जाना
जाच किया गया और प्रमाण
[illegible] प्रेषा को
दी।

11/9/23

एवं

मेसर्स साईं आनिकेत इन्फ्रा एल.एल.पी., (PAN-ADIFS9605E) निबंधित कार्यालय– 'प्रतिभा निवास', इस्ट जगनपुरा, पोस्ट– न्यू जगनपुरा, थाना– रामकृष्णा नगर, पटना–800027, जिला– पटना, कॉरपोरेट ऑफिस– आनिकेत ग्रुप, गुन्दर साह लेन–2, पासपोर्ट ऑफिस के पीछे, अशियाना नगर, पटना–800014, थाना– शास्त्रीनगर,, जिला– पटना, बिहार, है जो लिमिटेड लैबलिटी पार्टनरशीप ऐक्ट–2008 के अंतर्गत संचालित है, जिसका LLPIN No. AAJ-0662 है द्वारा अधिकृत पार्टनर्स (1) श्री सुजय कुमार, (DIN-06728430) (आधार न0– 2866 2951 5766) पिता का नाम स्व. रमेश सिंह, निवासी– 'प्रतिभा निवास', इस्ट जगनपुरा, पोस्ट– न्यू जगनपुरा, थाना– रामकृष्णा नगर, पटना–800027, जिला– पटना (2) श्री मनोज कुमार, (DIN-07025823) (आधार न0– 2179 9008 6031) पिता का नाम– स्व. गीता प्रसाद सिंह, निवासी– वार्ड नं.–7, ग्राम– बरहपुर, पोस्ट– मोर, थाना– मोकामा, जिला– पटना, पिन–803302 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता, उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

मो0 नं0– 9431003974.

यह कि जमीन मालिक मौजा– मैनपुरा, सर्वे थाना– फुलवारी, बाद थाना– दीघा, वर्तमान– पाटलिपुत्रा, जिला– पटना के थाना नं.– 2 (दो), तौजी नं.– 5732, खाता नं0– 732 (सात सौ बत्तीस), सर्वे प्लौट नं0– 708 (सात सौ आठ) का अंश में कुल एराजी– 8 कट्ठा 16 धुर (आठ कट्ठा सोलह धुर) जो 27.5 डिसमील के समतुल्य है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के कंडिका–5 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खानदानी/खतियानी सम्पति है। लेख्य सम्पति सर्वे खतियान में जुगेश्वर वो अवधबिहारी महतो पेसरान गोवीन महतो कौम अवधिआ कुरमी साकीनदेह बहीरसे बराबर कुल एराजी– 55 डिसमील दर्ज है। सर्वे खतियानी रैयत जुगेश्वर वो अवधबिहारी

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner
30.08.23

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner
30/8/23

Vyasmohan Singh
30-8-23

Mohan Singh
30/8/23

महतो लेख्य प्लौट नं0– 708 के कुल एराजी– 55 डिसमील के साथ अन्य सम्पति पर संयुक्त रुप से कब्जा दखल में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य प्लौट नं0– 708 के कुल एराजी– 55 डिसमील का 1/2 (आधा) हिस्सा 27.5 डिसमील यानी 8 कट्ठा 16 धुर जमीन के साथ अन्य सम्पति अवधबिहारी महतो के हिस्से में मिली जिसपर अवधबिहारी महतो निर्विवाद रुप से शान्तिपूर्वक कब्जा दखल में रहते हुए अपने दो पुत्र यथा बिरजन सिंह एवं रखु सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई पिता की पूर्ण सम्पति पर कब्जा दखल में आए और तत्पश्चात् रखु सिंह अपने तीन पुत्र यथा देव प्रसाद सिंह वो कपिलदेव सिंह एवं चन्द्रिका सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसी बीच चन्द्रिका सिंह भी अपने पुत्र लाल बाबु सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात् बिरजन सिंह वल्द अवधबिहारी सिंह, देव प्रसाद सिंह वल्द रखु सिंह, कपिलदेव सिंह वल्द रखु सिंह एवं लाल बाबु सिंह वल्द स्व0 चन्द्रिका सिंह अपने पूर्वज अवधबिहारी सिंह के हिस्से में मिली पूर्ण सम्पति पर संयुक्त रुप से कब्जा दखल में रहते हुए आपस में एक लिखित यादास्त बंटवारा के माध्यम से आपस में दिनांक– 14.01.1969 को बंट गये, जिसके अनुसार सिडियुल– 2 में वर्णित सम्पति देव प्रसाद सिंह के हिस्से में मिली जिसमें लेख्य सम्पति सहीत अन्य सम्पति भी निहित है। देव प्रसाद सिंह अपने हिस्से में मिली साम्पति पर कब्जा दखल में रहते हुए अपने पीछे अपनी पत्नी उर्मिला देवी एवं अपने दो पुत्र जगमोहन सिंह एवं विश्वमोहन सिंह (जमीन मालिकगण) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। पति की मृत्यु के पश्चात् उर्मिला देवी अपने दो पुत्र जगमोहन सिंह एवं विश्वमोहन सिंह के साथ पति की पूर्ण सम्पति पर स्वामी के रूप में दखल कब्जे में रहते हुए एक लिखित यादास्त पारिवारिक बंटवारा के गाध्यम से अपने दोनों पुत्रो के बीच मौजा– मैनपुरा में स्थित सम्पति को बांट दी, जिसके अनुसार लेख्य साम्पति में 1/2 (आधा) हिस्सा के साथ अन्य सम्पति जगमोहन सिंह के हिस्से में मिली एवं लेख्य सम्पति में 1/2 (आधा) हिस्सा के साथ अन्य सम्पति विश्वमोहन सिंह के हिस्से में मिली। अपने–अपने हिस्से में मिली सम्पति पर दोनों भाई (लेख्यकारीगण) निर्विवाद रुप से शान्तिपूर्वक कब्जा दखल में रहते हुए अपना–अपना नाम बिहार सरकार अंचल कार्यालय पटना सदर में दर्ज कराकर जगमोहन सिंह जमाबंदी संख्या– 11166 पर एवं

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner
30.08.23

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

Jag Mohan Singh Vishwamohan Singh
30/8/23 30-8-23

विश्वमोहन सिंह जमाबंदी संख्या– 11165 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्यकारीगण लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

3. लेख्य प्रकारः– भूखंड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुबंध।

4. भूखंड पर मल्टीकम्पलेक्स निर्माण पूरा होने पर कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र जमीन मालिक का होगा एवं 50 प्रतिशत विस्तारक का होगा।

5. भूखंड का विवरणः– कुल क्षेत्रफल– 8 कट्ठा 16 धुर (आठ कट्ठा सोलह धुर) जो 27.5 डिसमील के समतुल्य है जिसमे बहुत पुराना मकान पिछे तरफ 1500 वर्गफिट भूतल पर, 1500 वर्गफिट प्रथम तल एवं 1500 वर्गफिट द्वितीय तल पर पक्का बना भवन का कुल क्षेत्रफल– 4500 वर्गफिट है एवं आगे तरफ बहुत पुराना 600 वर्गफिट में बना पक्का छतनुमा दुकान तथा 480 वर्गफिट में एस्बेस्टस छतनुमा गैराज बहुत पुराना बना है, जो मौजा– मैनपुरा, सर्वे थाना– फुलवारी, बाद थाना– दीघा, वर्तमान– पाटलिपुत्रा, जिला– पटना के थाना नं.– 2 (दो), तौजी नं.– 5732, खाता नं0– 732 (सात सौ बत्तीस), सर्वे प्लौट नं0– 708 (सात सौ आठ) का अंश है, जो जिला निबंधन कार्यालय पटना के अन्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो0– 5 रूपये, अलावे शेष, अंचल कार्यालय पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी संख्या– 11165 एवं 11166 पर लगान भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार हैः–

चौहद्दी

उत्तर–	पटना दीघा रोड
दक्षिण–	गली
पूरब–	पार्ट प्लौट नं0– 708
पश्चिम –	प्लौट नं0– 707

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 619 एवं जोन– 4 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 10,40,50,000/– (दस करोड़ चालीस लाख पचास हजार) रूपया जिसमे जमीन का मूल्य मो. 9,62,50,000/– (नौ करोड़ बासठ लाख पचास हजार) रूपया एवं मकान का मूल्य मो. 63,00,000/– (तीरसठ लाख) रूपया तथा दुकान का मूल्य मो. 10,20,000/– (दस लाख बीस हजार) रूपया वो गैराज का मूल्य मो. 4,80,000/– (चार लाख अस्सी हजार) रूपया है।

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

30.08.23

30/8/2023

Vishwamohan Singh
30-8-23

Vishwamohan Singh
30/8/23

खेसरा पंजी अपेक्षित है।

6. यह कि नक्सा स्वीकृति के एक महीना के भीतर विस्तारक एवं भूखंड स्वामी अपने–अपने हिस्से का निर्धारण कर लेगे एवं अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 1000/– रू0 स्टॉम्प पर आगे–पीछे, उत्तर–दक्षिण सभी दिशाओं के फ्लैट का निष्पादन करेगें।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला व्यावसायिक/आवासीय ईमारत बनवाना चाहते है। अतः प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत निर्माण हेतु जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासक/द्वितीय पक्ष के बीच निम्नलिखित तथ्यों और शर्तो के आधार पर प्रथम पक्ष द्वारा एकरारनामा किया जाता है जिसका प्रथम पक्ष बिहार सरकार एवं रेरा के नियमों/कर का अक्षरशः पालन/भुगतान करने को बाध्य होंगे।

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋण–भार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परंतु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान की है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।
2. यह कि इस एग्रीमेंट के बाद उभय पक्ष इस परियोजना के कुशल एवं अकुशल कर्मचारियों, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह की सहायता प्रदान करेगें तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेगें जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मेटैरियल जमा करने हेतु एंवं अन्य बिकास पूर्व कार्य जगीन मापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।
3. यह कि प्रथम पक्ष एकरारनामा सम्पन्न होने के साथ लेख्य प्लौट/सम्पति द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौप देंगे।
4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगें और इस

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

Vijay Mohan Singh
30/8/23

कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि उक्त भूखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होगें, साथ ही प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने निर्माण कार्य में किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेगें।

6. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित फ्लैट/दुकान/ऑफिस/पार्किंग में प्रथम पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा एवं द्वितीय पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नही है, जैसे कोई अन्य भाई, भतिजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या– 6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर इस भुखंड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु स्वीकृत होने वाले नक्शे पर आवश्यकतानुसार हस्ताक्षर करेंगें तथा स्वीकृत नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेगें तथा प्रथम पक्ष रजिस्टर्ड एग्रीगेंट के पूर्व विकासक को अपनी उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत ऑनलाइन अद्यतन जमाबंदी रसीद एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र उपलब्ध करा देंगे।

10. प्रथम पक्ष सहमत है कि वर्त्तमान समय में लागू परिस्थिति या नियम/आदेश के अतिरिक्त अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य किसी अपरिहार्य कारणवश बंद होने पर, जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद, न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

Jag Mohan Singh Vaishnavi
30/8/23

30.8.23

हो, वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटना या छोड़ना पड़ता है जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो उभय पक्ष की रजामंदी से होगा।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण कार्य का निरीक्षण स्वयं या प्रतिनिधि के माध्यम से कर सकते है और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेगें तथा अधिकृत या वैध कार्य बंद कराने का अधिकार जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष नक्शा स्वीकृती के पश्चात् रेरा निबंधन होने की तिथि से 4 वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नही मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 (छह) माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 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 निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को 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 विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय पत्र हेतु एकरारनामा एवं बिक्रय–पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा साथ ही प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को किसी से बेच सकतें हैं या अपने पास रख सकतें हैं उसमें द्वितीय पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा।

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner
30.08.23

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner
30/8/2023

Jag Mohan Singh Vaishnavi
30-8-23
30/8/23

16. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सेट बैक, सिढ़ी, लिफ्ट इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

17. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि इस कम्पलेक्स का नाम "आनिकेत उर्मिला कम्पलेक्स" रहेगा।

18. सभी तरह के खर्चों का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

19. बिल्डर के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पम्प, सिवरेज, अग्निसमन की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे तथा विधुत कनेक्शन विधुत विभाग से स्वयं अपने खर्च पर सभी सदस्य एवं जमीन मालिक लेवेंगे।

20. 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 विकासक के खर्च पर पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से यानि 50 प्रतिशत के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे तथा उसी अनुपात में प्रथम पक्ष या उनके क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

21. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक–ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैट/दुकान/ऑफिस/पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

22. यह कि विकासक को उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए मिलता है तो वैसी स्थिति में विकासक उक्त प्लौट

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner

30.08.23

30/8/2023

Brij Mohan Singh Vidyawalan Singh
30/8/23

30-8-23

के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है तथा उक्त प्लौट पर विकास करने हेतु नक्शा स्वीकृति के बाद उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए विकासक को मिलता है तो विकासक उक्त प्लौट से बाद में मिले प्लौट पर आने–जाने के लिए रास्ता का उपयोग करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

23. यह कि जमीन मालिक इस विलेख में वर्णित भूखंड से संबंधित सभी कागजात जो आवश्यक हो ससमय अपने खर्च पर प्राप्त कर विकासक को उपलब्ध करायेंगे साथ ही जमीन मालिक भूखंड को पूर्ण रूप से जमीन के आगे भाग में चल रहे दुकान/गैराज को खाली कराकर विकासक को सौंप देंगे एवं पिछे भाग में बने मकान में रह रहे जमीन मालिक खाली कर विकासक को सौप देंगे तत्पश्चात् विकासक मकान को ध्वस्त/नष्ट करने का कार्य करेगे जिसमे व्यय/आय दोंनो विकासक की होगी।

24. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति आपस मे मिलजुल कर अथवा कोर्ट के तहत किया जाएगा।

For SAI AANIKET INFRA LLP
Designated Partner
30.08.23

For SAI AANIKET INFRA LLP
30/08/2023
Designated Partner

एनेक्चर

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरणः–

1. फाउंडेशन आर0सी0सी0 पाईलिंग भूकम्प रोधी ।
2. स्ट्रक्चर आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ (उच्च कोटि का) बिड़ला गोल्ड/बिड़ला सम्राट ।
4. छत आर0सी0सी0
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स (कजारिया/जॉनसन/ सोमानी)।
6. प्लास्टर दिवाल सिमेंट मोर्टार (1:6) सिलिंग सीमेन्ट (1:4)
7. दरवाजा हार्डउड (कपुर सखुआ) लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर।
8. खिड़की एल्युमिनियम/UPVC फ्रेम शीशा लगा।
9. रसोई घर ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स
10. वाथरूम दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग/फ्लोरिंग टाईल्स।
11. विद्युत वायरिंग कॉन्सिल्ड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फिटींग स्वीच के साथ (एंकर / हॉवेल्स या उसके समतुल्य)।

12. दीवाल फिनिशिंग अंदर से वालपुटी ।
13. टी0 वी0 प्वाईट, सभी कमरों में एक प्वाइन्ट
14. टेलिफोन प्वाइंट, सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट
15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
16. जेनेरेटर ध्वनि रहित (महिन्द्रा/क्रिलोसकर या उसके समतुल्य) एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा ।
17. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का (ओटिस/कोने/जॉनसन)।
18. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
19. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़, सिमेंट एवं ईंट (ISI) मार्क का होगा।
20. दुकान/ऑफिस में सिर्फ लोहे का सटर लगा रहेगा।

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 सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षरः–

1. Gajendra Mohan Singh
S/o Jagmohan Singh
L.C.T Ghat Maipura
Patna-800001
30/8/23

① Jag Mohan Singh 30/8/23

② Vishwamohan Singh 30-8-23

2. Amit Kumar
S/o Binod Kumar
R/o Krishna Vihar Colony,
Jagampura, Patna-24
Akisk
30/8/23

(प्रथम पक्ष)
भू–स्वामी का हस्ताक्षर
For SAI AANIKET INFRA LLP
30/08/2023
Designated Partner

For SAI AANIKET INFRA LLP
Manoj Kumar 30.08.23
Designated Partner

(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:– AK
(अमीत कुमार)
जगनपुरा, पटना।

प्रारुप तैयार किया।
Sanjeev 30/08/2023
(संजीव कुमार)
समाहरणालय, पटना।

जिला अवर निबंधक पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

e under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

tamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 2081000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 2142000/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	60000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	60000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 61000

Registering Officer
Patna

Date: 11/09/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 11th September 2023 by Jagmohan Singh Late Dev Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Jagmohan Singh
11-9-23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/09/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Gajendra Mohan Singh' age '41' Sex 'M', 'Jagmohan Singh', resident of 'L.C.T. Ghat, Mainpura, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 11/09/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 319 on pages on 355 -375, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-49 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Registering Officer
Patna

Date : 11/09/2023

Token No. : 15285 **Year : 2023 S.No. : 15154** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 14034**

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781837
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:05 PM
GRN No.	:	BHR20230800966450E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011479
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	279000 (Two Lakh Seventy Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty 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.)	:	299500 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Five Hundred Only)

IN 2300784858

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781854
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:06 PM
GRN No.	:	BHR20230800966450E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011480
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	279000 (Two Lakh Seventy Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)

IN 2300784875

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781868
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:07 PM
GRN No.	:	BHR20230800966450E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011481
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	279000 (Two Lakh Seventy Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)

IN 2300784889

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781874
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:09 PM
GRN No.	:	BHR20230800966450E, BHR20230800977117E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011482
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)

जिला शहर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2300784895

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781884
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:10 PM
GRN No.	:	BIHR20230800977117E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011483
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)

जिला उपनिबंधक का साधारण पटना

IN 2300784905

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781904
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:11 PM
GRN No.	:	BIHR202308009771 17E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011484
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2300784925

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781913
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:12 PM
GRN No.	:	BHR20230800977117E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011485
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	299000 (Two Lakh Ninety Nine Thousand Only)

IN 2300784934

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300781812
Certificate Issue Date	:	01-Sep-2023 03:03 PM
GRN No.	:	BHR20230800966450E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300011478
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	48000 (Forty Eight Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	48000 (Forty Eight Thousand Only)

IN 2300784833

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300831246
Certificate Issue Date	:	11-Sep-2023 02:43 PM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300012063
Party Name	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purchased by	:	SAI AANIKET INFRA LLP
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

IN 2300834426

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.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.

