Serial No. :- 3448 Circle :- Danapur Book No. :- 1 Deed No :- 3197

Serial No. :- 3448 Deed No. :- 3197

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

This document was presented for registration on 04/03/2025 by Rajesh Kumar Khetan. A Stamp Duty of Rs. 227580/-, Registration Fee of Rs. 26025/- and other Fees of Rs. 500/- have been paid in it. The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants, and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

This document has been registered as Deed No. 3197 in Book No. 1 Volume No. 86 on pages from 573 to 592 and has been preserved in total 18 page in database.

Signature with Date
Ravi Ranjan
Registering officer, Patna

Date : 04/03/2025 Application No. : 250500264257

दस्तावेज को जाँच किया गया
दस्तावेज में अंकित वर्णन
के अनुरूप पाया गया।
(अभिषेक कुमार)
उ०अ०नि०

SCANNED BY

(विकास एकरारनामा)

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक- 04/03/2025 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

(1) श्री राजेश कुमार खेतान (RAJESH KUMAR KHETAN), उम्र- 50 वर्ष पिता का नाम श्री जगदीश प्रसाद खेतान, निवासी- 4बी, दुर्गा गार्डेन अपार्टमेन्ट, टी.एन. बनर्जी रोड, छज्जूबाग, पोस्ट- जी. पी.ओ., थाना- गाँधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN.-AHEPK4675J Mobile No.- 9430694106

Aadhar No.-9688 9692 4353

Asha Devi Khetan 4/3/25

For Asha Construction
Asha Devi Khetan
4/3/25 Partner

For Asha Construction
R.C.C. Khetan

RAJESH KUMAR KHETAN (HUF)
R.C.C. Khetan
KARTA
04/03/2025

(2) of (HUF)

District Registry Office, Patna (2800)

Application No	2505001264257	Registration year	2025	Serial No	3448	Deed No	

Details Captured By Office

Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Details from UID (if Consent Yes) Aadhaar Photo	eKYC Details
Party Type : Executant Name : Rajesh Kumar Khetan Sign & R.K.Khetan Date 04/03/2025								Name : Rajesh Kumar Khetan Date & Time : 04-03-2025 01:39 PM Aadhaar : ********4353
Party Type : Executant Name : Asha Devi Khetan Sign & Asha Devi Khetan Date 4/3/25								Name : Asha Devi Khetan Date & Time : 04-03-2025 01:40 PM Aadhaar : ********9370
Party Type : Executant Name : Rajesh Kumar Khetan Huf Sign & Date R.K.Khetan 04/03/2025								Name : Rajesh Kumar Khetan Date & Time : 04-03-2025 01:39 PM Aadhaar : ********4353
Party Type : Claimant Name : Rajesh Kumar Khetan Authorized By Asha Construcion (Organisation) Sign & R.K.Khetan Date 04/03/2025								Name : Rajesh Kumar Khetan Date & Time : 04-03-2025 01:39 PM Aadhaar : ********4353
Party Type : Claimant Name : Asha Devi Khetan Authorized By Asha Construtuon (Organisation) Sign & Asha Devi Khetan Date 4/3/25								Name : Asha Devi Khetan Date & Time : 04-03-2025 01:40 PM Aadhaar : ********9370
Party Type : Identifier Name : Pravin Chaudhary Sign & प्रवीन चौधरी Date 04-03-25								Name : Praveen Chaudhary Date & Time : 04-03-2025 01:41 PM Aadhaar : ********1762
Party Type : Attesting Witness Name : Nishant Kumar Singh Sign & Date	N/A						N/A	

(2) श्री राजेश कुमार खेतान (कर्त्ता) (RAJESH KUMAR KHETAN (HUF), उम्र- 52 वर्ष पिता का नाम श्री जगदीश प्रसाद खेतान, निवासी-4बी, दुर्गा गार्डेन अपार्टमेन्ट, टी.एन. बनर्जी रोड, छज्जूबाग, पोस्ट- जी.पी.ओ., थाना- गाँधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN.-AAMHR6100A Mobile No.-9430694106

Aadhar No.-

(3) श्रीमती आशा देवी खेतान (ASHA DEVI KHETAN), उम्र- 52 वर्ष पिता का नाम स्व0 रामौतार चौधरी एवं पति का नाम श्री राजेश कुमार खेतान, निवासी-4बी, दुर्गा गार्डेन अपार्टमेन्ट, टी. एन. बनर्जी रोड, छज्जूबाग, पोस्ट- जी.पी.ओ., थाना- गाँधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक, जन्हें इसमें भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN.-AMQPK3776R Mobile No.- 9102991958

Aadhar No.-2041 6996 9370

एवं

विकासकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :-

आशा कंस्ट्रक्सन, (ASHA CONSTRUCTION) जो एक साझेदारी फर्म है, जो भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 के अंतर्गत संचालित है, जिसका कार्यालय-4बी, दुर्गा गार्डेन अपार्टमेन्ट, टी.एन. बनर्जी रोड, छज्जूबाग, पोस्ट- जी.पी.ओ., थाना- गाँधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार द्वारा साझेदार (1) श्री राजेश कुमार खेतान (RAJESH KUMAR KHETAN) उम्र-50 वर्ष, (Aadhar No.- 2041 6996 9370) पिता का नाम श्री जगदीश प्रसाद खेतान, निवासी- 4बी, दुर्गा गार्डेन अपार्टमेन्ट, टी.एन. बनर्जी रोड, छज्जूबाग, पोस्ट- जी.पी.ओ., थाना- गाँधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार एवं श्रीमती आशा देवी खेतान (ASHA DEVI KHETAN), उम्र- 52 वर्ष (Aadhar

Application No. [illegible] Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 3197 Serial No. : 3448 Book No. : 1 From Page : 573 To Page : 592

Sd/-
Registering Officer, Patna (2800)

For Asha Construction
Asha Devi Khetan
Partner
5/3/25

For Asha Construction
Asha Devi Khetan
Partner
5/3/25

RAJESH KUMAR KHETAN (HUF)
Partner
5/3/25

का नाम श्री राजेश कुमार खेतान, निवासी-4बी, दुर्गा गार्डेन अपार्टमेन्ट, टी.एन. बनर्जी रोड, छज्जूबाग, पोस्ट-जी.पी.ओ., थाना-गाँधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार, दोनों भारतीय नागरिक, जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/भूमि विस्तारक/ विकासकर्त्ता/ उन्नयनकर्त्ता/ भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN.-ACBFA6398Q. Mobile No.-(i) 9430694106

(ii)

यह कि आशा कंस्ट्रक्सन, (ASHA CONSTRUCTION) के साझेदार (1) श्री राजेश कुमार खेतान एवं (2) श्रीमती आशा देवी खेतान ने भूखण्ड स्वामीगण के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्या-1110 का अंश, रकवा-5 कट्ठा (पाँच कट्ठा) यानि 15.625 डिसमील अर्थात 6805 वर्गफीट जो आवासीय सहायक सड़क मोहल्ला-दानापुर पंचशील नगर (Danapur M.V.R. Serial No.-084, Zone-2, Year-2017), मौजा-दानापुर शहजादपुर, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला-पटना है, जिसका थाना नं0-21 (इक्कीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या-782 (सात सौ बेरासी), वो कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0-1110 (एक हजार एक सौ दस) का अंश में अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो0-10 रुपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से क्रमशः भाग भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-25894, जमाबंदी संख्या-16236, वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-26020, जमाबंदी संख्या-16237 एवं भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-26100, जमाबंदी संख्या- 16238 द्वारा भुगतान किया जाता है जिसपर आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) को अपने पटती जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा था तथा सुख से जीवन बिताने

For Asha Construction
Asha Devi Khetan
4/3/25 Partner

For Asha Construction
RAJESH KUMAR KHETAN (HUF)
04/03/2025

हेतु आवासीय बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तों पर एकरार करते हैं।

1. यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूस्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा-5 कट्ठा (पाँच कट्ठा) यानि 15.625 डिसमील अर्थात 6805 वर्गफीट जो आवासीय सहायक सड़क मोहल्ला-दानापुर पंचशील नगर (Danapur, M.V.R. Serial No.-084, Zone-2, Year-2017), मौजा- दानापुर शहजादपुर, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला-पटना है। जिसका थाना नं0-21 (इक्कीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या-782 (सात सौ बेरासी), वो सर्वे प्लॉट नं0-1110 (एक हजार एक सौ दस) का अंश में अवस्थित है जो दानापुर नगर परिषद् निजामत के सक्षम प्राधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका रकवा-15.625 डिसमील होता है जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भू-विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्नलिखित शर्तो पर विकास हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है-

-::चौहद्दी::-

उत्तर :- सहायक रास्ता
दक्षिण :- कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं0-1110 का अंश
पूरब :- कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं0-1110 का अंश हाल खरीदार
पश्चिम :- कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं0-1110 का अंश हाल खरीदार

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति 5 कट्ठा (पाँच कट्ठा) यानि 15.625 डिसमील अर्थात 6805 वर्गफीट जमीन में से रकवा-2 कट्ठा जमीन, जमीन मालिक संख्या-1 (श्री राजेश कुमार खेतान) की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक संख्या-1 ने निबंधित वसीका द्वारा श्री गजेन्द्र कुमार पिता का नाम श्री राजा राम राय, निवासी मोहल्ला- नासरीगंज, थाना- दानापुर, पोस्ट- दीघा, जिला- पटना, वहीसिंघत पॉवर ऑफ एटर्नी होल्डर

मिनजानिब (1) श्री श्याम बाबू राय, (2) श्री मुनेश्वर प्रसाद दोनों के पिता का नाम श्री साधु राय एवं (3) श्री भोला प्रसाद पिता का नाम स्व0 तुलसी राय, सभी निवासी महल्ला- गोला रोड, गजाधर चक, थाना- दानापुर, पोस्ट- दानापुर, जिला- पटना के है जिसका पावर ऑफ एटर्नी रजिस्ट्री तारिख- 28.12.2010ई0, पुस्तक संख्या-04, जिल्द संख्या- 07, पेज संख्या-527 से 532 तक सीडी नं0-5, वसीका संख्या-2334 है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर हुआ है से दिनांक-30.03.2012 को क्रय किया है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में बुक नं0-1, जिल्द नं0-199, पेज नं0-536 से 549 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-11381, सिरियल नं0-13309, टोकन नं0- 14127 द्वारा हुआ है, रकवा-1 कट्ठा 10 धुर जमीन, जमीन जमीन मालिक संख्या-2 (श्री राजेश कुमार खेतान (कर्त्ता)) की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक संख्या-2 ने निबंधित वसीका द्वारा श्री गजेन्द्र कुमार पिता का नाम श्री राजा राम राय, निवासी मोहल्ला- नासरीगंज, थाना- दानापुर, पोस्ट- दीघा, जिला- पटना, वहैसियत पॉवर ऑफ एटर्नी होल्डर मिनजानिब (1) श्री श्याम बाबू राय, (2) श्री मुनेश्वर प्रसाद दोनों के पिता का नाम श्री साधु राय एवं (3) श्री भोला प्रसाद पिता का नाम स्व0 तुलसी राय, सभी निवासी महल्ला- गोला रोड, गजाधर चक, थाना- दानापुर, पोस्ट- दानापुर, जिला- पटना के है जिसका पावर ऑफ एटर्नी रजिस्ट्री तारिख- 28.12.2010ई0, पुस्तक संख्या-04, जिल्द संख्या- 07, पेज संख्या-527 से 532 तक सीडी नं0-5, वसीका संख्या-2334 है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर हुआ है से दिनांक-30.03.2012 को क्रय किया है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में बुक नं0-1, जिल्द नं0-199, पेज नं0-550 से 563 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-11382, सिरियल नं0-13310, टोकन नं0- 14134 द्वारा हुआ है एवं रकवा-1 कट्ठा 10 धुर जमीन, जमीन जमीन मालिक संख्या-2 (श्रीमती आशा देवी खेतान) की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक संख्या-3

ने निबंधित वसीका द्वारा श्री गजेन्द्र कुमार पिता का नाम श्री राजा राम राय, निवासी मोहल्ला- नासरीगंज, थाना- दानापुर, पोस्ट- दीघा, जिला- पटना, वहैसियत पॉवर ऑफ एटर्नी होल्डर मिनजानिब (1) श्री श्याम बाबू राय, (2) श्री मुनेश्वर प्रसाद दोनों के पिता का नाम श्री साधु राय एवं (3) श्री भोला प्रसाद पिता का नाम स्व0 तुलसी राय, सभी निवासी महल्ला- गोला रोड, गजाधर चक, थाना- दानापुर, पोस्ट- दानापुर, जिला- पटना के है जिसका पावर ऑफ एटर्नी रजिस्ट्री तारिख-28.12.2010ई0, पुस्तक संख्या-04, जिल्द संख्या-07, पेज संख्या-527 से 532 तक सीडी नं0-5, वसीका संख्या-2334 है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर हुआ है से दिनांक-30.03.2012 को क्रय किया है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में बुक नं0-1, जिल्द नं0-199, पेज नं0-564 से 577 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-11383, सिरियल नं0-13311, टोकन नं0-14133 द्वारा हुआ है तब से सभी जमीन मालिकगण अपने-अपने क्रय की गयी सम्पत्ति है स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए बिहार सरकार को लगान भुगतान कर अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से रसीद कटाते चले आ रह है।

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग भूस्वामीगण शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहकर करते चले आ रहे हैं और इनका कोई आपसी विवाद या झंझट नही है। यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष भूस्वामीगण लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व-अधिकार के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में हैं एवं अपने-अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का उन्नयन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

For Asha Construction
Asha Devi
Partner

RAJESH KUMAR KHETAN (MUR)
For Asha Construction
Asha Devi
Partner

3. यह कि भूखण्ड भूस्वामीगण अपने स्वेच्छा से ऊपर वर्णित भूखण्ड के रचनात्मक विकास के साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिली पूर्णतः आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैट एवं कार पार्किंग का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उपरोक्त दोनों पक्षों के बीच आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता की हालत में नफा नुकसान सोच-समझकर बिना जोर दबाव से विकास एकरारनामा निष्पादित किया जा रहा है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 60.00 प्रतिशत (साठ प्रतिशत) हिस्सा (फ्लैट एवं पार्किंग) भूस्वामीगण/ प्रथम पक्ष का होगा जो विकासकर्त्ता भूखण्ड भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) को पूर्ण रूप से विकसित कर मूलभूत सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा 40.00 प्रतिशत (चालीस प्रतिशत) विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा। अर्थात सतही मंजिल एवं प्रथम मंजिल पर दोनों पक्षों का उनके हिस्से (60-40 प्रतिशत) के अनुसार सामान रूप में आधा-आधा हिस्सा होगा तथा उसके ऊपर वाले मंजिल पर दोनों पक्ष आपसी सहमति से 60%-40% हिस्सा आपस में बाँट लेंगे। इसके पश्चात् परम निर्मित क्षेत्र में किसी भी तरह का निर्माण होता है तो उस निर्माण में भी दोनेां पक्षों की हिस्सेदारी बराबर की होगी।

5. यह कि विकासकर्ता एवं जमीन मालिकगण के बीच यह भी एकरार हुआ है कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूर्ण करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से 60.00 प्रतिशत (साठ प्रतिशत) हिस्सा जो जमीन मालिकगण को मिलेगा जिसे जमीन मालिकगण आपसी सहमति 60.00 प्रतिशत (साठ प्रतिशत) हिस्सा को आपस में बाँट लेंगे।

RAJESH KUMAR KHETAN (HUF)
For Asha Construction
For Asha Construction
Asha Devi Khetan
Asha Devi Khetan
Partner
Partner

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिए गये निर्णय एवं शर्तों के अनुसार फ्लैटों के निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य एवं विकास में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेंगे, सम्पूर्ण सरकारी लेवी, चुंगी वगैरह सहित।

7. यह कि इस एकरारनामा के निबंधन के पूर्व जमीन मालिकगण के नाम से बहुमंजिली ईमारत का नवशा नगर परिषद दानापुर निजामत से पारित हो चुका है जिसका बिल्डिंग प्लान नं0-172/22-23 है जिसके स्वीकृति के पश्चात् बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

8. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैटों के क्रेता अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं पार्किंग एरिया का बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

9. यह कि इस विलेख में वर्णित भूखण्ड को, भूखण्ड भूस्वामीगण द्वारा पूर्णतया खाली अवस्था में दखल कब्जा देने, दाखिल खारिज एवं हाल का मालगुजारी रसीद का मूल प्रति या छायाप्रति प्रदान करने के पश्चात् ही विकासकर्त्ता नक्शा स्वीकृति का कार्य आरम्भ करेंगे।

10. यह कि भूस्वामीगण ने विकासकर्त्ता को यह आश्वासन दिया एवं विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) अपनी उपस्थिति में खुद करायेंगे, जिससे कि विकासकर्त्ता को निर्माण कार्य करने में सहयोग हो और बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) करने में जो भी लागत होगी उसका खर्च विकासकर्त्ता वहन करेंगे।

11. यह कि 60:40 प्रतिशत बाँटने के बाद यदि सम्मिलित एरिया का कोई फ्लैट बचेगा जो आपस में विभाजित नहीं हो सकता है उसे बाजार दर पर उक्त फ्लैट को प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष जो चाहे एक-दूसरे को नगद भुगतान कर ले सकते है या किसी तीसरे को बेचकर आपस में रूपया बाँट लेगें।

12. यह कि भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता के बीच यह तय हुआ है कि उपरोक्त वर्णित सम्पति को विकास एकरारनामा की तिथि एवं सुपूर्द करने की तिथि से 03 (छः) माह के भीतर संबंधित विभाग यथा पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत या सक्षम प्राधिकार से विकासकर्ता अनिवार्य रूप से नक्शा स्वीकृति कराने एवं रेरा एवं पार्यावरण विभाग से स्वीकृति की तिथि से 42 माह के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगें इसके अतिरिक्त 12 महीने का अतिरिक्त समय (ग्रेस पीरियड) के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। (प्रथम पक्ष के वजह से इस विलेख में अंकित सम्पत्ति पर किसी तरह का वाद विवाद या कानूनी अड़चन एवं किसी तरह के आपदा को छोड़कर निर्माण के समय की गणना की जायेगी।)

13. यह कि भवन निर्माण सामग्री जैसे-ईट, बालू, गिट्टी, छड़ एवं सिमेंट वगैरह विकासकर्त्ता द्वारा अपने हिस्से एवं भूस्वामीगण के हिस्से में मानक के अनुसार एक जैसा उपयोग में लायेगें। अगर ऐसा नहीं करते है तो भूस्वामीगण द्वारा कार्य रोक दिया जाएगा।

14. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उपरोक्त दोनों पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ सभी सुविधाओं सहित, फ्लैटों को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी

For Asha Construction
Partner

अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें।

15. यह कि निर्माण कार्य में द्वितीय पक्ष को कार्य संपन्न हेतु सभी तरह की कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण कराने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन सुचारू रूप हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने 40 प्रतिशत परम निर्मित हिस्से पर ही लेंगे और संबंधित प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत होने एवं निर्माण कार्य प्रारंभ होने के दौरान अपने हिस्से के फ्लैट बेचने या लीज करने के लिए स्वतंत्र होंगे। किसी भी परिस्थिति में विकासकर्ता के ऋण की देनदारी विकासकर्त्ता की ही होगी।

16. यह कि सरकारी नीतियों अथवा न्यायालय के आदेशानुसार यदि निर्माण कार्य रूक जायेगा तब वैसे हालात में विकासकर्त्ता अपने खर्च पर कानूनी सहायता प्राप्त करेंगे, स्वत्व संबंधित मामलों को छोड़कर खर्च की देनदार प्रथम पक्ष की नहीं होगी। उपरोक्त कारणों के चलते विकास कार्य जितना दिन बंद रहेगा उतनी अवधि बढ़ा कर गणना की जायेगी। यह कि उक्त परिसर में किसी कार्य के चलते देय नुकसान, मजदूर कानून क्षतिपूर्ति अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने या खर्च के लिए प्रथम पक्ष की जवाबदेही नहीं होगा।

17. यह कि सभी निर्माण संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, वास्तुकार, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। जिसपर आने वाला खर्च विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

18. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंजिली इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्य हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि देकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

19. यह कि सभी मूल कागजात भूस्वामीगण अपने दखल कब्जा में रखेंगे और भविष्य में विकासकर्ता द्वारा किसी भी वित्तीय संस्थान द्वारा ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में वित्तीय संस्थान को आवश्यक सभी भूमि संबंधित कागजातों को अवलोकन हेतु समय-समय पर प्रस्तुत करने का वादा करते है। किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने जमीन संबंधी कागजतों को बंधक नहीं रखेगे।

20. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के अतिरिक्त सटे हुए दूसरा भूखण्ड विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को मिलता है तो वैसी स्थिति में भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष) से लिखित सहमति लेकर ही साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर सकते हैं।

21. यह कि दोनों पक्ष जमीन मालिकगण एवं विकासकर्ता के बीच यह भी सहमति हुई कि विकासकर्ता सम्पुर्ण निर्मित क्षेत्र पर भारत सरकार एवं बिहार सरकार के द्वारा निर्माण के दौरान लागु होने वाले सभी तरह के टैक्स का वहन द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) करेंगे एवं भूस्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच यह तय हुआ हैं कि सरकारी नियमानुसार निर्माण कार्य सम्पूर्ण होने के बाद भविष्य में जो भी टैक्स भूस्वामीगण के लिये निर्धारित किया जायेगा वो सभी टैक्स भूस्वामीगण स्वयं देगें।

For Asha Construction
Partner

22. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैटों में बिजली कनेक्सन, जेनेरेटर का लाईन होगा जो प्रत्येक फ्लैटों से जोड़ा जायेगा।

23. यह कि निर्माण कार्य पूरा करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक सभी फ्लैटधारियों का एक एसोशियेशन बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देख-रेख करेंगे।

24. यह कि भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) अपने 60 प्रतिशत हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग एवं छत तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) 40 प्रतिशत हिस्से में फ्लैट एवं पार्किंग एवं छत पर काबिज रहेंगे।

GOVT. VALUATION OF SCHEDULE-I PROPERTY

(i) Total land measuring **6805 Sq.ft. approx i.e. 15.625 Decimals**
@ Rs.7,25,000/-Per Decimal i.e. Rs.1,13,29,000/-

Total- Rs.1,13,29,000/-

(Rupees One Crore Thirteen Lakhs Twenty-Nine Thousan only).

FEATURES AND SPECIFICATIONS OF APARTMENT

1. BUILDING	:	Earth Quake resistant as per Zone – 4.
2. FOUNDATION	:	As per Structural consultant's design/ drawing
3. WALL FINISHING	:	All internal walls will be plastered and finished with P.O.P. & primer.
4. EXTERNAL WALLS:		Building Exterior to be finished with combination of good quality ACP/ Reflective Glass and acrylic/Texture paints.
5. FLOORING	:	Good Quality Vitrified Tiles flooring all over the Flats Common Area- Granite flooring with combination of other materials as per design.
6. TOILETS	:	Ceramic Wall Tiles up to Chaukhat level & flooring with anti skid tiles. All white sanitary of Cera/ Parryware or equivalent & wall hanging Commode wherever feasible CP Fittings will be Grohe/Jaquar or equivalent make
7. WINDOWS	:	All windows frames will be UPVC with glass

RAJESH KUMAR KHETAN (HUF) Partner

8. DOOR : Main Door-Hardwood Rest-30mm thick Flush door shutters fitted in hard wooden frame and painted two coats of synthetic enamel paint over a coat of Primer

9. ELECTRICAL : (a) concealed PVC conduits with Copper Wire (Finolex/ Havell's/RR Cable) and One electrical metere in each flat from JSEB

(b) Modern Electric Switches of Roma/Philips or Equivalent.

(c) One Power Plug (15 AMP)

(d) Each shop/office/flat shall be provided with separate three phase meter located at Convenient location at extra cost as per BSEB rules.

10. WATER SUPPLY : Through Deep Tube Well and overhead tank.

11. TELEPHONE & Cable: One Telephone point (riot connection) shall be provided from a common junction to every shop/offices/flats

12. LIFT : Standard Make (Otis/ Johnson/ Kone)

13. SAFETY : Fire Safety as per Govt. Rules.

14. GENERATOR : Eicher/Mahendra/Kirloskar

15. WATERPROOF : water proofing of roof top.

16. SECURITY : C.C.T.V. surveillance available at the reception counter

NOTE: The specifications are tentative and subject to minor modification.

SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT)

Value Additions:

Amenities:

Provision for Cable point and Telephone point

Name Plate Directory at Main Entrance

Flat no. on each flat

Fire fighting system as per norm

24 Hrs. Water Supply through Deep Borewell

Branded Silent DG Set for Power Back Up

Branded Passenger Lift of ISI Mark

Power back Up for Lift, Water Pump, Common Areas and Flat

Intercom connectivity

For Asha Construction
Asha Devi
Partner
4/3/25
RAJESH KUMAR KHETAN (HUF)
R-1C-10
4/03/25

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने-अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक-...04/03/2025.... को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. प्रवेश चौधरी
रामौतार प्रसाद चौधरी
लाल बाजार देवरिया
प० चम्पारण

2. Shishant Kumar Singh
S/o. Prem Bhushan Singh
R/o Lalonipur
Patna- Bihar

भूस्वामीगण का हस्ताक्षर

(1) R.K. Chetan 04/03/2025

RAJESH KUMAR KHETAN (HUF)
(2) R.K. Chetan 04/03/2025
KARTA

(3) Asha Devi Khetan
4/3/25

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Asha Construction
(1) R.K. Chetan 04/03/2025
Partner

For Asha Construction
(2) Asha Devi Khetan
4/3/25 Partner

This deed is drafted by me according to the directions of the Land Owners and the Builder, and on basis of the available papers and documents

ADVOCATE
Enrollment No.-5167/2015

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...duty paid under Indian Stamp Act Rs. 227580
... Stamp duty paid under Municipal Act. Rs. 0

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper Rs. 0
Amt. Paid Through Bank Challan Rs. 253605

Registration Fee

A1	1000 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0
A9	0 DD	0 I	5000 K1c	0 Mb	25
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0	
				Total	26025

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

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 26525

Sd/-
Ravi Ranjan
Registering Officer
Patna (2800)

Date : 04/03/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna (2800) on Tuesday, 4th March 2025 by Rajesh Kumar Khetan S/O Jagdish Prasad Khetan by profession Others, Status - Executant.

GR-IC-Khetan
14/03/2025
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 04/03/2025

Sd/-
Ravi Ranjan
Registering Officer
Patna (2800)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Rajesh Kumar Khetan, Asha Devi Khetan, Rajesh Kumar Khetan Huf and Identified by the person (1. Name Pravin Chaudhary, Age 47, Sex Male, S/O Ramautar Chaudhary, BETTIAH WEST CHAMPARAN) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 04/03/2025

Sd/-
Ravi Ranjan
Registering Officer
Patna (2800)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna (2800) in Book 1 Volume No. 86 on pages on 573 - 592 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 3197/2025 is printed on the front page of the document.

Date : 04/03/2025

Sd/-
Ravi Ranjan
Registering Officer
Patna (2800)

Application No : 250500264257 Book No : 1 Year : 2025 S.No.3448 Deed No. : 3197