Serial No. :- 5578 Circle :- Purnea East Book No. :- 1 Deed No. :- 5514

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

PRANSHI EMPIRE LLP Through Authorised Partner Shree Harsh Bhalotia s/o Sanjay Bhalotia of Flat No - B-603 Royal Garden Apartment, Near Telephone Tower Nagashwar Colony, Boring Road Patna

AK 738746

Govt. of Bihar Development Agent

District Registry Office, Purnea Sadar

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **21/03/2025** by **Harsh Bhalotia Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization)**. A Stamp Duty of **Rs. 972740/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 1000/-** 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. **5514** in Book No. **1** Volume No. **114** on pages from **548** to **559** and has been preserved in total **10** page in database.

Signature with Date
Ravindra Kumar
Registering officer, **Purnea Sadar**

Date : **21/03/2025** Application No. : **250500333546**

पूर्णिया कोषागार बजगृह
निर्गत
22 FEB 2025
कोषागार पदाधिकारी

Serial No. :- 5578 Deed No. :- 5514
19-03-2025
AMRENDRA YADAV
Stamp Vender Purnea
L.No 229,95

पूर्णिया जिला निबंधन कार्यालय

दस्तावेज जाँच.

प्र० लि०

CORE SOFTWARE

उन्नयन मनोबंध

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 20/03/2025 ई० को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया।

District Registry Office, Purnea Sadar (3900)

Application No	250500333546	Registration year	2025	Serial No	5578	Deed No	514

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Amit Kumar Kedia **Sign & Date** 21-03-25								**Name :** Amit Kumar Kedia **Date & Time :** 21/03/2025 03:05 PM **Aadhaar :** ********8404
Party Type : Executant **Name :** Punit Kumar Kedia **Sign & Date** 21-03-25								**Name :** Punit Kumar Kedia **Date & Time :** 21/03/2025 03:04 PM **Aadhaar :** ********1398
Party Type : Executant **Name :** Navneet Kumar Kedia **Sign & Date** 21-03-25								**Name :** Navneet Kumar Kedia **Date & Time :** 21/03/2025 03:03 PM **Aadhaar :** ********5541
Party Type : Claimant **Name :** Harsh Bhalotia Authorized By:Pranshi Empire Llp (Organization) **Sign & Date** 21-03-2025								**Name :** Harsh Bhalotia **Date & Time :** 21/03/2025 03:01 PM **Aadhaar :** ********7922
Party Type : Identifier **Name :** Kanhaiya Lal Choudhary **Sign & Date** 21-03-25								**Name :** Kanhaiya Lal Choudhary **Date & Time :** 21/03/2025 03:02 PM **Aadhaar :** ********7733
Party Type : Attesting Witness **Name :** Krishna Kumar Singh **Sign & Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

20/03/25

(1) **श्री अमित कुमार केडिया (Shree Amit Kumar Kedia)** उम्र– 53 वर्ष, (आधार नं0– 8714 8580 8404, पैन नं0– AEJPK1401N, मोबाईल नं0– 8651035200) पिता का नाम मोहन कुमार केडिया, पेशा– व्यापार इत्यादि, जाति– अग्रहरि वैश्य (अग्रवाल), निवास स्थान– गुलाबबाग सोनौली सड़क वार्ड नम्बर 38 थाना सदर जिला पूर्णियाँ, पिन– 854326, भारतीय नागरिक।

(2) **श्री पुनीत कुमार केडिया (Shree Punit Kumar Kedia)** उम्र– 51 वर्ष, (आधार नं0– 3177 0645 1398, पैन नं0– ALGPK4531K, मोबाईल नं0– 9431060555) पिता का नाम मोहन कुमार केडिया, पेशा– व्यापार इत्यादि, अग्रहरि वैश्य (अग्रवाल), निवास स्थान– मीडिय विद्यालय के पास, गुलाबबाग थाना सदर जिला पूर्णियाँ, पिन– 854326, भारतीय नागरिक।

(3) **श्री नवनीत कुमार केडिया (Shree Navneet Kumar Kedia)** उम्र– 48 वर्ष, (आधार नं0– 3325 0082 5541, पैन नं0– AEJPK1399H, मोबाईल नं0– 7004209019) पिता का नाम मोहन कुमार केडिया, पेशा– व्यापार इत्यादि, अग्रहरि वैश्य (अग्रवाल), निवास स्थान– सनौली रोड गुलाबबाग थाना सदर जिला पूर्णियाँ, पिन– 854326, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI EMPIRE LLP) PAN-ABFFP2978J, LLP Identification No.–ACG-5446 जो एक साझेदारी फर्म है, जिसका कार्यालय द्वारा आनन्द भालोटिया, प्रथम तल्ला, भारहिया कोठी, देवी दयाल स्कूल के बगल में, पीरमुहानी, कदमकुआँ, पटना– 800003, जिसके अधिकृत पार्टनर, **श्री हर्ष भालोटिया,** उम्र– 33 वर्ष, (आधार नं0– 3131 0584 7922, मोबाईल नं0– 9999662614) पिता का नाम संजय भालोटिया पेशा– व्यापार इत्यादि, निवास स्थान– फ्लैट संख्या– B-603, रायल गार्डन अपार्टमेंट, टेलीफोने टावर के पास, नागेश्वर कॉलोनी बोरिंग रोड, पटना जी.पी.ओ. पटना राज्य– बिहार– 800001, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/ विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष

Navneet Kr. Kedia 20/3/25

Punit Kumar Kedia 20/3/25

Harsh Bhalotia 20/3/25

Application No.: 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

PRANSHI EMPIRE LLP

20/03/25

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

यह कि भूखण्ड स्वामी का अनुसूची–1 में वर्णित कुल एराजी 105.720 डिसमिल भूमि पर भूस्वामी अलग–अलग स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल–कब्जा में है।

यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का अनुसूची–1(एक) में वर्णित मौजा– **हॉसदा**, महल्ला– **रमैली चॉप**, अंदर नगर निगम क्षेत्र पूर्णियाँ, वर्त्तमान नगर निगम वार्ड नं0– 35, प्रगना– **हवेली**, थाना– **सदर, नगर निगम** पूर्णियाँ, अंचल कार्यालय– **पूर्णियाँ सदर पूर्व**, अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियाँ सदर**, वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0–8/5, खाता सं0– 254 (दो सौ चौवन), खेसरा सं0– 890 (आठ सौ नब्बे) में 01 एकड़ 05 डिसमिल 720 वर्गकड़ी** भूमि पर भूस्वामी स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित है।

यह कि अनुसूची –1(एक) में वर्णित भूमि भूस्वामी को दो किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) के द्वारा अमित कुमार केडिया की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी अमित कुमार केडिया ने 1. श्री मोहन कुमार केडिया, पिता का नाम राम कुमार केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, 2. श्री प्रकाश कुमार केडिया, पिता नन्द किशोर केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, बजरिये मुख्तारनामा आम मिनजानीब प्रदीप कुमार भरतीया, पिता का नाम स्व0 प्रभु दयाल भारतीया, निवास स्थान– जवाहर चौक, सीतामढ़ी, थाना– सीतामढ़ी सदर, जिला–पूर्णियाँ मोख्तारनामा आम का पॉवर नम्बर– IV दलील नम्बर 314 जिल्द सं0– 4, पेज सं0– 376 से 387 तक, सीडी– 01, टोकन नं0– 10083 निबंधन तिथि– 24/07/2010 ई0 निबंधन कार्यालय सीतामढ़ी में निबंधित पॉवर द्वारा शक्ति प्रदत से पहला वैय खरीद किये हैं। जिसमें पहला किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 19/09/2023 ई0 वो निबंधित दिनांक 20/09/2023 ई0 के माध्यम से एराजी 33 डिसमिल 840 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0–1, जिल्द सं0 – 358, पृष्ठ संख्या– 492 से 501 तक, सी0डी0– 55, टोकन नं0– 20556, सिरियल सं0– 20422, दस्तावेज सं0– 20164 सन् 2023 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है वो दुसरा किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 22/09/2023 ई0 वो

Amit Kr. Kedia. Navneet Kr Indra. 20/3/25 20/3/25 20/3/25

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

निबंधित दिनांक 25/09/2023 ई0 के माध्यम से एराजी 01 डिसमिल 400 वर्गकडी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0– 1, जिल्द सं0– 364, पृष्ठ संख्या– 123 से 132 तक, सीडी– 56, टोकन नंबर– 20832, सिरियल सं0– 20736, दस्तावेज सं0– 20478 सन् 2023 ई0 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है और खरीदगी के रोज से भूस्वामी अपने खरीदगी एराजी पर शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते है और खरीदगी केवाला संख्या 20164 के आधार पर अमित कुमार केडिया ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 7781/2023–2024 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 31 पृष्ठ संख्या 96 कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या– 214113400205941 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है तथा खरीदगी केवाला संख्या 20478 के आधार पर अमित कुमार केडिया ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 7817/2023–2024 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 31 पृष्ठ संख्या 97 कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या– 214113400205942 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है और बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पूर्णियाँ पूर्व से राजस्व रसीद अपने नाम से कटाते चले आ रहे है, तथा वर्णित भूमि भूस्वामी को दो किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) के द्वारा पुनीत कुमार केडिया की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी पुनीत कुमार केडिया ने 1. श्री मोहन कुमार केडिया, पिता का नाम राम कुमार केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, 2. श्री प्रकाश कुमार केडिया, पिता नन्द किशोर केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, बजरिये मुख्तारनामा आम मिनजानीब प्रदीप कुमार भरतीया, पिता का नाम स्व0 प्रभु दयाल भारतीया, निवास स्थान– जवाहर चौक, सीतामढ़ी, थाना– सीतामढ़ी सदर, जिला–पूर्णियाँ मोख्तारनामा आम का पॉवर नम्बर– IV दलील नम्बर 314 जिल्द सं0– 4, पेज सं0– 376 से 387 तक, सीडी– 01, टोकन नं0– 10083 निबंधन तिथि– 24/07/2010 ई0 निबंधन कार्यालय सीतामढ़ी में निबंधित पॉवर द्वारा शक्ति प्रदत्त से पहला वैय खरीद किये हैं। जिसमें पहला किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 19/09/2023 ई0 वो निबंधित दिनांक 20/09/2023 ई0 के माध्यम से एराजी 33 डिसमिल 840 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0–1, जिल्द सं0 – 358, पृष्ठ संख्या– 482 से 491 तक, सी0डी0– 55, टोकन नं0– 20560, सिरियल सं0– 20421, दस्तावेज सं0– 20163 सन् 2023 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है वो दुसरा किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 22/09/2023 ई0 वो निबंधित दिनांक 25/09/2023

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

Designated Partner
20/07/26

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

Navneet Infrastructure Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
20/7/25

ई0 के माध्यम से एराजी 01 डिसमिल 400 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0– 1, जिल्द सं0 – 364, पृष्ठ संख्या– 153 से 162 तक, सीडी– 56, टोकन नंबर– 20829, सिरियल सं0– 20739, दस्तावेज सं0– 20481 सन् 2023 ई0 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है और खरीदगी के रोज से भूस्वामी अपने खरीदगी एराजी पर शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते है और खरीदगी केवाला संख्या 20163 के आधार पर पुनीत कुमार केडिया ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 7775/2023–2024 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 31 पृष्ठ संख्या 94 कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या– 214113400205939 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है तथा खरीदगी केवाला संख्या 20481 के आधार पर पुनीत कुमार केडिया ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 7779/2023–2024 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 31 पृष्ठ संख्या 95 कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या– 214113400205940 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है और बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पूर्णियाँ पूर्व से राजस्व रसीद अपने नाम से कटाते चले आ रहे है, तथा वर्णित भूमि भूस्वामी को दो किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) के द्वारा नवनीत कुमार केडिया की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी नवनीत कुमार केडिया ने 1. श्री मोहन कुमार केडिया, पिता का नाम राम कुमार केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, 2. श्री प्रकाश कुमार केडिया, पिता नन्द किशोर केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, बजरिये मुख्तारनामा आम मिनजानीब प्रदीप कुमार भरतीया, पिता का नाम स्व0 प्रभु दयाल भारतीया, निवास स्थान– जवाहर चौक, सीतामढ़ी, थाना– सीतामढ़ी सदर, जिला–पूर्णियाँ मोख्तारनामा आम का पॉवर नम्बर– IV दलील नम्बर 314 जिल्द सं0– 4, पेज सं0– 376 से 387 तक, सीडी– 01, टोकन नं0– 10083 निबंधन तिथि– 24/07/2010 ई0 निबंधन कार्यालय सीतामढ़ी में निबंधित पॉवर द्वारा शक्ति प्रदत से पहला वैय खरीद किये हैं। जिसमें पहला किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 19/09/2023 ई0 वो निबंधित दिनांक 20/09/2023 ई0 के माध्यम से एराजी 33 डिसमिल 840 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0–1, जिल्द सं0– 358, पृष्ठ संख्या– 512 से 521 तक, सी0डी0– 55, टोकन नं0– 20554, सिरियल सं0– 20421, दस्तावेज सं0– 20166 सन् 2023 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है वो दुसरा किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 22/09/2023 ई0 वो निबंधित

Application No : 250500333546, 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 : 1514, Serial No : 5578, Book No : 1, From Page : 518, To Page : 559

BRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

पृष्ठ संख्या– 143 से 152 तक, सीडी– 56, टोकन नंबर– 20828, सिरियल सं0– 20738, दस्तावेज सं0– 20480 सन् 2023 ई0 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है और खरीदगी के रोज से भूस्वामी अपने खरीदगी एराजी पर शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते है और खरीदगी केवाला संख्या 20166 के आधार पर नवनीत कुमार केडिया ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 8144/2023–2024 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 31 पृष्ठ संख्या 99 कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या– 214113400205945 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है तथा खरीदगी केवाला संख्या 20480 के आधार पर नवनीत कुमार केडिया ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 8140/2023–2024 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 31 पृष्ठ संख्या 98 कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या– 214113400205944 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है और बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पूर्णियाँ पूर्व से राजस्व रसीद अपने नाम से कटाते चले आ रहे है, तथा शान्ति पूर्वक काबिज एवं दखलकार हुए और हैं।

उपर्युक्त वर्णित खरीदगी छः कीता केवाला से तीनों भूखण्ड स्वामिगण मवाजी **01 (एक) एकड़ 05 (पाँच) डीसमिल 720 (सात सौ बीस) वर्गकड़ी** जमीन वास्ते विकास कार्य हेतु दिया।

यह कि इस विलेख के अनुसुची– 1 (एक) में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

इस प्रकार भूखण्ड स्वामी अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि सम्बन्धी व्यवस्था करके वो कराकर इससे उत्पन्न आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं। इस प्रकार अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तान्तरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष को अनुसूची– 1(एक) में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामि बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शान्ति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो आज भी हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि **प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI EMPIRE LLP)** जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, यूप प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

Application No.: 2595003335646, 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.: 3514 / Serial No.: 5518 Book No.: 1 From Page : 548 To Page : 559

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)
20/03/25

Navneet Kr Kedia 20/3/25
Pranshi Empire LLP 20/3/25
P. Mukherjee 20/3/25

यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामि ने अनुसूची–1(एक) में वर्णित भूमि के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक–साफ है एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। भूस्वामी के अनुसूची में वर्णित सम्पत्ति पर उनके अधिकार वो दखल से संबंधित अभिलेखों का अध्ययन कर द्वितीय पक्ष भूस्वामी प्रथम पक्ष के अधिकार से पूर्णतः आश्वस्त हुए और इस निष्कर्श पर पहुँचे कि प्रथम पक्ष का अनुसूची से संबंधित इस अनुबंध को निष्पादित करने में कोई वैधानिक अथवा अवैधानिक अवरोध नहीं है फिर भी यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामि पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामि का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – 1(एक) में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधणों पर किया जायेगा:–

1. यह कि भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष अनुसूची – 1(एक) की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर सक्षम प्राधिकार रेरा एवं नगर निगम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट अधिनियम 2013/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम "क" प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।
2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्रीवाल (चहार दीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।
3. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना भेजी जाएगी।
4. यह कि भूखण्ड स्वामिगण यह भी सहमत है कि डेवलपर के अधिकृत वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विधटित)/पूर्णियाँ नगर निगम/नगर परिषद पूर्णियाँ [illegible]

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 518 To Page : 559
Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

Designated Partner
20/03/25

प्राधिकारी और अंचल अधिकारी पूर्णियाँ पूर्व से व्यवसायिक उपयोग हेतु लगान निर्धारण से कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से या आवश्यकता होने पर जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर लेकर जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची –1 (एक) में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने या जमीन मालिकगण के हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। उसमें भू–स्वामी का भी निर्धारित अंश रहेगा।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिगण, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष को विकास एकरारनामा किये गये जमीन पर मिले एफ.ए.आर का **41 प्रतिशत** हिस्सा होगा एवं द्वितीय पक्ष का **59 प्रतिशत** हिस्सा होगा साथ ही जो कि अतिरिक्त FAR के तहत EWS/LIG का निर्माण विकासक द्वारा किया जायेगा, उस भाग में जमीन मालिक की कोई हिस्सेदारी नहीं होगी।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण घोषणा करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिगण के अलावे किसी अन्य व्यक्ति का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वे जबावदेही भूखण्ड स्वामिगण की है वो रहेगी वो इसका [illegible] निर्माणाधीन इमारत में अपने डेवलपर्स/भवन निर्माता/उन्नायकर्त्ता/ विकासकर्ता का हिस्सा से नहीं होगा।

Application No. : 250000333546 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. : 3514 Serial No. : 3578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

9. यह कि अनुसूची–1(एक) में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामिगणत्व होगा तथा तीनों भू–स्वामीगण का हिस्सेदारी में पृथक–पृथक सम्पूर्ण फ्लैट अथवा दुकान आवंटित होगा।

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्बत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति मिलने वो रेरा प्राप्त होने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **चार वर्ष** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला/व्यवसायिक/आवासीय इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा में दे देगें।

12. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत या प्राकृतिक आपदा के कारण निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की निर्धारित समय में गणना नहीं की जाएगी।

13. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता करेगें। द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेहीं नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण की होगी तथा अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण पूर्ण रूप से जबावदेह होगें।

Navneet Kr Modi 20/03/26

Ravi W. Wadhwa 20/03/26

Ravindra Kr Wadhwa 20/03/26

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

Designated Partner
20/03/26

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

14. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक कर्ज (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूँजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

16. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस अनुबंध के अनुपालनार्थ आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामिगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्थानान्तरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगी, देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर संबंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स एवं कोई अन्य टैक्स प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष को हीं भुगतान करने हेतु आदेश दिया जाता है, तो उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष उनके हिस्से का रकम वसुल कर सकता है तथा दोनों पक्षों में जिस पक्ष के कारण विलम्ब शुल्क देय होता है तो ऐसी स्थिति में विलम्ब शुल्क

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

18. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर भूखण्ड/स्वामिगणयों को कुल परम निर्मित व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र का 41 प्रतिशत हिस्सा वो 41 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण का और कुल परम निर्मित व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र का 59 प्रतिशत हिस्सा वो 59 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश सभी ब्लाकों मंजिलों के बढ़ोतरी में भी हिस्सा द्वितीय पक्ष का बरकरार रहेगा।

19. यह कि भूखण्ड स्वामिगण ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक ऑनर एसोसिएशन सभी फ्लैट स्वामिगणयों द्वारा बनाया जाएगा। जिसमें सभी फ्लैट स्वामिगणयों मिलकर ऑनर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट का रख – रखाव एवं देखभाल करेंगें और इसमें होने वाले खर्च का वहन ऑनर एसोसिएशन के खाता में जमा राशि से किया जायेगा।

20. यह कि भूखण्ड स्वामिगण सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्त्तक एवं भू–स्वामिगण अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप 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 सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

21. भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यकतानुसार कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री करने हेतु निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

22. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगें।

23. यह कि दोनों पक्ष मिलकर अनुसूची–1 में बनने वाले बहुमंजिला भवन

Application No. : 250500333546 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : A Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 05114 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

24. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर उभयपक्ष निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliatin Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

26. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013/ समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामिगणत्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पूर्णियाँ नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैर सरकारी संस्थाओं, सरकारी– गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं कि गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न हीं भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़ें तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्त्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण या इनके उत्तराधिकारी से अदालत में कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेगें।

28. यह कि विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अन्य भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बँटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेगें उन्हें बेचेगें आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित [illegible] जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे उचित समझे बेचें और

Application No. : 250500333548 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कारवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक/भू–स्वामी को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बँटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा संभावित है, जिसे उभय पक्षकार भी स्वीकार करते हैं।

29. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सीढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर सभी रहने वालों का सामान्य रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी का दावा नहीं होगा।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

मवाजी 01 एकड़ 05 डिसमिल 720 वर्गकड़ी (एक एकड़ पाँच डिसमिल सात सौ बीस वर्गकड़ी) मौजा– **हॉसदा,** (Hasda) महल्ला– **रमैली चॉप,** अंदर नगर निगम पूर्णियाँ, वार्ड नं0– **35,** पगरना– **हवेली,** थाना– **सदर पूर्णियाँ,** अंचल कार्यालय– **पूर्णियाँ पूर्व,** अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियाँ सदर,** वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला – पूर्णियाँ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0 –8/5, खाता सं0– 254 (दो सौ चौवन), खेसरा सं0– 890 (आठ सौ नब्बे) का अंश** जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 210/– रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– सदर पूर्णियाँ पूर्व है, जिसका सम्पूर्ण विवरण निम्नलिखित हैः–

खाता सं0	खेसरा सं0	एराजी ए0–डी0–वर्गकड़ी
254 दो सौ चौवन	890 अंश आठ सौ नब्बे	01– 05 – 720 एक एकड़ पाँच डीसमिल सात सौ बीस वर्गकड़ी जमीन मात्र।

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– खेसरा संख्या 891 वो 892
दक्षिण :– आशा केडिया वो विकास केडिया
पूरब :– एन0 एच0 57
पश्चिमः– खेसरा संख्या 885 वो 891

Application No. : 250[illegible]3546 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. : 5914 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

दक्षिणः– 93 फीट 00 ईंच वो 156 फीट 00 ईंच
पूरब :– 156 फीट 06 ईंच वो 31 फीट 06 ईंच
पश्चिमः– 207 फीट 00 ईंच

SCORE SOFTWARE
PRANSHI EMPIRE LLP

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

जमीन का मूल्यांकन – मो0 4,86,32,000/– चार करोड़ छियासी लाख बत्तीस हजार रूपये मात्र।

श्रेणी– व्यवसायिक प्रधान सड़क

अनुसूची – II

(परियोजना का विवरण)

प्रस्तावित आवासीय/व्यवसायिक बहुमंजिला निर्माण हेतु विवरणः–

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : ईटवर्क, सीमेन्ट मोर्टर के साथ, कंक्रीट सीमेंट प्रथम कोटी
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : भिट्रीफाईड टाईल्स आई.एस.आई.मार्क (सोमानी या समकक्ष)
6. दरवाजा : हार्डउड लकड़ी उका चौखट, प्लश डोर प्राइमर
7. खिड़की : लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम शीशा लगा।
8. रसोईघर : ग्रीन मार्बल का वर्किन प्लेट फार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
9. बाथरूम : दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाईल्स गरम–ठंडा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के एवं प्रथम कोटी का फिटिंग। (जैगुआर या समकक्ष)

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559
Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

10. विद्युत बायरिंग: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित आई.एस.आई. स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटींग स्वीच के साथ

11. सिवरेज : उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

12. जनरेटर : Silent Geneator (500W light in every flat and Lift and common Area)

13. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।

14. जल आपूर्त्ति की व्यवस्था– स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।

15. पानी टंकी आवश्यकतानुसार

16. फायर निमयानुसार

17. CCTV and Intercom

18. Hall and Master Bedroom – TV Point

19. Swimming Pool (Min Size 20 feet*40 feet)

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ का पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण है।

दिनाक:–

Navneet Kr Verma 20/03/25

Ravi Kr. Verma 20/03/25

Ajay Kr. Verma 20/03/25

Designated Partner 20/03/25

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

Application No. : 250508333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

पहचानकर्त्ता का हस्ताक्षर

कन्हैया लाल यादव
स्व ओम प्रकाश यादव
हसि मंडिर रोड
पुलिस थाना पूर्णिया
9934443147
20/03/25

भूखण्ड स्वामि का हस्ताक्षर
(प्रथम पक्ष)

Pwr W. Nedee.
20/03/25
Pwr W. Nedee
20/03/25
Navin et lm. Nedee.
20/03/25

गवाह का हस्ताक्षर

कृष्णा कु० सिंह
पिता राम जी सिंह
सा० रुकमाबेर खागा
थाना सदर
जिला पूर्णिया
मो० 9631962798
20/03/25

प्रोपक
उमेश प्र० यादव

उ० प्र० यादव

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
(द्वितीय पक्ष)

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

20/03/2025

Designated Partner

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

नजरी–नक्शा

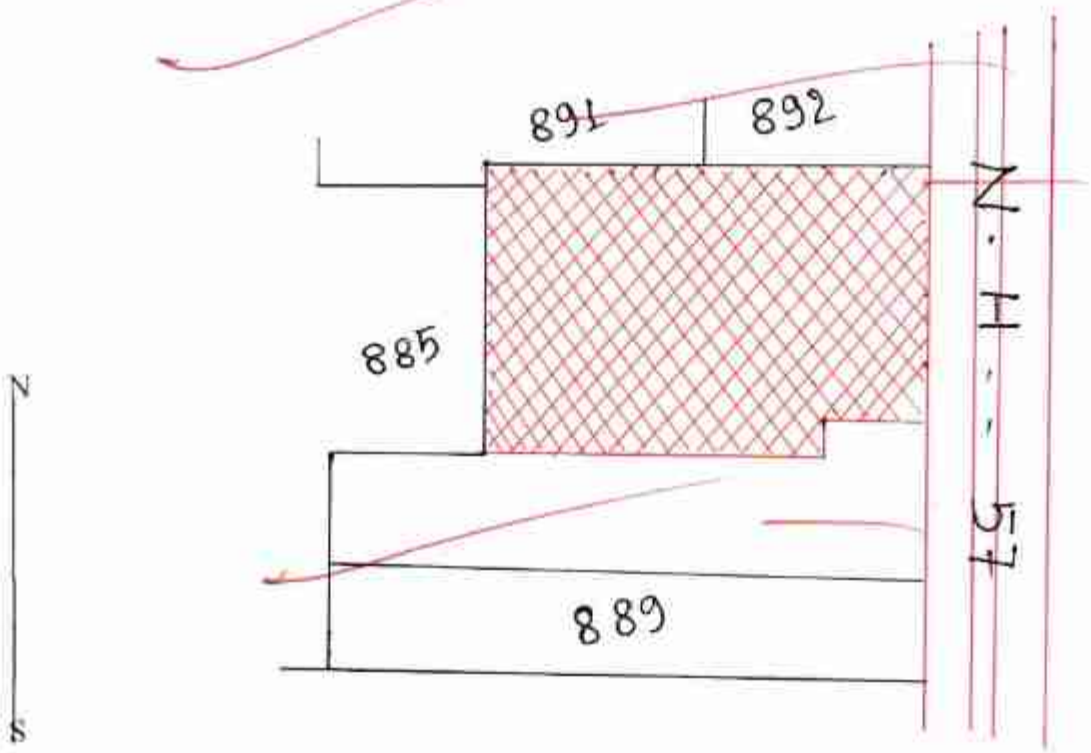
मौजा– हॉसदा, थाना– सदर, अंचल– सदर पूर्णियाँ पूर्व, थाना नम्बर– 240, तौजी नम्बर– 8/5

खाता	खेसरा	रकवा ए0–डी0–वर्गकड़ी
254	890	01– 05– 720

एक एकड़ पाँच डीसमिल
सात सौ बीस वर्गकड़ी जमीन

–चौहद्दी–

उत्तर :– खेसरा संख्या 891 वो 892
दक्षिण :– आशा केडिया वो विकाश केडिया
पूरब :– एन0 एच0 57 पक्की सड़क
पश्चिम :– खेसरा संख्या 885 वो 891



प्रमाणित किया जाता है कि अन्तरित भू–भाग से 50/200 मीटर के घिरे क्षेत्र कि त्रिज्या कि स्थित इस नजरी नक्शा में दर्शायी गयी है ।

Application No. : 250500333648 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

Extract of Minutes of the meeting of the partners of **PRANSHI EMPIRE LLP** on 17th March, 2025 at the registered office of the Firm at 11:30 am

---

A. **Authorisation to Partner for entering into Development Agreement.**

The Chairperson informed that the partnership firm **"PRANSHI EMPIRE LLP"** needs to authorize a partner to act as an Authorised Signatory to carry all work related Development Agreement with Amit Kedia, Navneet Kedia & Punit Kedia.
The resolution was passed as under :

"**RESOLVED THAT Mr. Harsh Bhalotia**, Partner of the Firm, is hereby Authorised to sign and present for Development Agreement with **Shree Amit Kedia , Shree Navneet Kedia & Shree Punit Kedia** for the land. Details of the land are :

Mauja : Hasda, Thana : Sadar, District : Purnia, Thana no. 240, Anchal : Sadar purnia East , Nagar Nigam Ward no : 35, Khata No. 254, Khesra : 890, Area : 105.720 decimal.

VOTE OF THANKS

There being no other business to transact, the meeting was terminated with a vote of thanks to the chair.

For, **PRANSHI EMPIRE LLP**

PRANSHI EMPIRE LLP

Application No. : 250500333546 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. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Co-Operative Bank, PURNEA, SHCIL ACC

Certificate No.	:	IN-BR-2500571766
Certificate Issue Date	:	20-Mar-2025 02:50 PM
GRN No.	:	BHR20250300323842E, BHR20250300558443E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2500014210
Party Name	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purchased by	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purpose	:	Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	972640 (Nine Lakh Seventy Two Thousand Six Hundred Forty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	993640 (Nine Lakh Ninety Three Thousand Six Hundred Forty Only)

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

IN 2500574033

Application No.: 250500333546 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 5514 Serial No. : 5578 Book No. : 1 From Page : 548 To Page : 559

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://erisbandhan.bihar.gov.in or using eriSbandhan 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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 972640**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 100**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.1000
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	20000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 21000

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Date : 21/03/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar (3900) on Friday, 21st March 2025 by Harsh Bhalotia Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization) by profession , Status - Claimant.

Harsh Bhalotia
21-03-2025

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 21/03/2025

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Amit Kumar Kedia, Punit Kumar Kedia, Navneet Kumar Kedia and Identified by the person (1. Name Kanhaiya Lal Choudhary, Age 45, Sex Male, S/O Om Prakash Choudhary, SARDAR TOLA SATSANG MANDIR, ABDULLANAGAR, PURNIA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 21/03/2025

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar (3900) in Book 1 Volume No. 114 on pages on 548 - 559 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 5514/2025 is printed on the front page of the document.

Date : 21/03/2025

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Application No : 250500333546 Book No : 1 Year : 2025 S.No.5578 Deed No. : 5514

Serial No. 25284 Circle:-:Purnea East Book No. :- 1 Deed No. 25030

भारतीय गैर-न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

Pranshi Empire LLP Through Authorised Partner Shree Harsh Bhalotia s/o Sanjay Bhalotia Flat No B-604 Royal Garden Apartment, Near Eli Phone Tower, Nageshwar Colony Boring Road Patna G.P. Patna

AL 970920

Deed No. 25030

29-08-2024

AMRENDRA YADAV

Stamp Vendor Purnea

LNo-220/95

बिहार BIHAR

दर्यो कोषागार 2 जिला पूर्णिया

जगत तिथि:-

07 /UG 2024

कोषागार पदाधिकारी

100 × 1 = 100/-

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णिया सदर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 19/10/2024 को Harsh Bhalotiya For Pranshi Empire Llp द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 489000 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 26000 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके नाम उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है। इसे दस्तावेज सं0 25030 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 449 के पृष्ठ सं0 533 से 556 तक CD 69 में आज निबंधित एवं कुल 24 पृष्ठों में रजिस्टरित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE-4.1

टोकन नं. 25496 / 2024

दिनांक– 19/10/2024

नीतीश कुमार

निबंधन सहायक

जिला कार्यालय पूर्णिया

Scanned by me

SCORE SOFTWARE

सभारित रोक सूचि से मिलान किया

D.A.C. निबंधित

PRANSHI EMPIRE LLP

Authorised Partner

19/10/24

उन्नयन मनोबंध

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 19/10/2024 ई0 को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया।

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 25496 Reg. Year 2024 Serial Number 25284 Deed

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle
Presented By	Harsh Bhalotiya For Pranshi Empire Llp				
Sig.	PRANSHI EMPIRE LLP Harsh Bhalotiya Designated Partner 19/10/24				
Claimant	Harsh Bhalotiya For Pranshi Empire Llp				
Sig.	PRANSHI EMPIRE LLP Harsh Bhalotiya Designated Partner				
Executant	Asha Kedia 19/10/24				
Sig.	Asha Kedia 19/10/24				
Executant	Bikash Kedia				
Sig.	19/10/24				
Identified By	Prakash Kumar Kedia				
Sig.	19/10/24				

(1) श्रीमती आशा केडिया
(आधार नं- 3632
मोबाईल नं- 9330C
पेशा- गृहिणी इत्यादि,
6A, ब्लॉक- 5 सिल्वर
कोलकता, थाना- नॉर्थ
भारतीय नागरिक।

(2) श्री विकाश

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

PRANSHI EMPIRE LLP
Harsh Bhalotiya
Designated Partner
19/10/24

(1) **श्रीमती आशा केडिया (Smt. Asha Kedia)** उम्र – 50 वर्ष, (आधार नं0– 3632 2080 6684, पैन नं0– AJFPK7524H, मोबाईल नं0– 9330001121) पति का नाम प्रकाश कुमार केडिया, पेशा– गृहिणी इत्यादि, जाति– अग्रवाल, निवास स्थान– फ्लैट सं0– **6A**, ब्लॉक– 5 सिल्वर स्पिंग– 5, जे बी एस हलदेन आवन्यू कोलकता, थाना– नॉर्थ 24 परगना, थापा, वेस्ट बंगाल–700105, भारतीय नागरिक।

(2) **श्री विकाश केडिया (Shree Bikash Kedia)** उम्र – 54 वर्ष, (आधार नं0– 3810 3820 8418, पैन नं0– AEPPK2853Q, मोबाईल नं0– 9330101121) पिता का नाम स्व0 नन्द किशोर केडिया, पेशा– कास्तकारी इत्यादि, जाति– अग्रवाल, निवास स्थान– फ्लैट संख्या– 4EB, मनीकरम 3B, आर. एम. मल्लिक गार्डेन लेन, सॉल्टलेक स्टेडियम के सामने बेलियाघाटा, वेस्ट बंगाल– 700010, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI Empire LLP) PAN-ABFFP2978J, LLP Identification No. –ACG-5446 जो एक साँझेदारी फर्म है, जिसका कार्यालय द्वारा आनन्द भलोटिया, प्रथम तल्ला, भारहिया कोठी, देवी दयाल स्कूल के बगल में, पीरमुहानी, कदमकुआँ, पटना– 800003, जिसके अधिकृत पार्टनर, **श्री हर्ष भालोटिया**, उम्र– 33 वर्ष, (आधार नं0– 3131 0584 7922, मोबाईल नं0– 9999662614) पिता का नाम संजय भालोटिया पेशा– व्यापार इत्यादि, निवास स्थान– फ्लैट संख्या– B-603, रायल गार्डन अपार्टमेंट, टेलीफोने टावर के पास, नागेश्वर कॉलोनी बोरिंग रोड, पटना जी.पी.ओ. पटना राज्य– बिहार– 800001, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता 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 हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामी का अनुसूची–1 में वर्णित कुल एराजी 52.861 डिसमिल भूमि पर भूस्वामी अलग–अलग स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल–कब्जा में है।

Asha Kedia 19/10/24

19/10/24

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पुरुलिया

यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का अनुसूची–1(एक) में वर्णित मौजा– **हॉसदा**, महल्ला– **रमैली चॉप**, अंदर नगर निगम क्षेत्र पूर्णियाँ, वर्त्तमान नगर निगम वार्ड नं0– 35, प्रगना– **हवेली**, थाना– **सदर, नगर निगम** पूर्णियॉ, अंचल कार्यालय– **पूर्णियाँ सदर पूर्व**, अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियाँ सदर**, वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला– पूर्णियॉ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0–8/5, खाता सं0– 254 (दो सौ चौवन), खेसरा सं0– 890 (आठ सौ नब्बे) में 52 डिसमिल 861 वर्गकड़ी** भूमि पर भूस्वामी स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित है।

यह कि अनुसूची –1(एक) में वर्णित भूमि भूस्वामी की दो किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) के द्वारा आशा केडिया की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी ने 1. श्री प्रकाश कुमार केडिया, पिता नन्द किशोर केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियॉ, राज्य– बिहार, 2. श्री मोहन कुमार केडिया, पिता का नाम राम कुमार केडिया, निवास स्थान– मीडिल विद्यालय के पास, गुलाबबाग, थाना– सदर, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार, बजरिये मुख्तारनामा आम मिनजानीब प्रदीप कुमार भरतीया, पिता का नाम स्व0 प्रभु दयाल भारतीया, निवास स्थान– जवाहर चौक, सीतामढ़ी, थाना– सीतामढ़ी सदर, जिला–पूर्णियाँ मोख्तारनामा आम का पॉवर नम्बर– IV दलील नम्बर 314 जिल्द सं0– 4, पेज सं0– 376 से 387 तक, सीडी– 01, टोकन नं0– 10083 निबंधन तिथि– 24/07/2010 ई0 निबंधन कार्यालय सीतामढ़ी में निबंधित पॉवर द्वारा शक्ति प्रदत से पहला वैय खरीद किये हैं। जिसमें पहला किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 19/09/2023 ई0 वो निबंधित दिनांक 20/09/2023 ई0 के माध्यम से एराजी 50 डिसमिल 761 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0–1, जिल्द सं0 – 358, पृष्ठ संख्या– 472 से 481 तक, सी0डी0– 55, टोकन नं0– 20542, सिरियल सं0– 20420, दस्तावेज सं0– 20162 सन् 2023 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है वो दुसरा किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में

19/10/24

Asha Kedia 19/10/24

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

स्ताक्षर दिनांक 22/09/2023 ई0 वो निबंधित दिनांक 25/09/2023 ई0 के माध्यम से एराजी 02 डिसमिल 100 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0– 1, जिल्द सं0 – 364, पृष्ठ संख्या– 133 से 142 तक, सीडी– 56, टोकन नंबर– 20830, सिरियल सं0– 20737, दस्तावेज सं0– 20479 सन् 2023 ई0 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है और खरीदगी के रोज से भूस्वामी अपने खरीदगी एराजी पर शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील हुई वो रहती चली आती है और है और अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पूर्णियाँ पूर्व से दाखिल खारिज कराकर राजस्व रसीद अपने नाम से कटाती चली आ रही है तथा विकाश केडिया को तीसरा किता दान–पत्र में हस्ताक्षर दिनांक 18/10/2024 ई0 वो निबंधित दिनांक 18/10/2024 ई0 के माध्यम से एराजी 26 डिसमिल 430 वर्गकड़ी भूमि दान में प्राप्त हैं, जिसका बुक संख्या 01 जिल्द संख्या 448 पृष्ठ संख्या 294 से 303 तक सी0डी0 69 टोकन नम्बर 25388 सिरियल नम्बर 25202 दस्तावेज संख्या 24950 सन् 2024 ई0 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में दान–पत्र निबंधित है और दान के रोज से भूस्वामी अपने दान सुदा एराजी पर शान्ति पूर्वक काबिज एवं दखलकार हुए और हैं।

उपर्युक्त वर्णित खरीदगी दो कीता केवाला एवं एक कीता दान–पत्र से भूखण्ड स्वामिगण मवाजी 52 (बावन) डीसमिल 861 (आठ सौ एकसठ) वर्गकड़ी जमीन वास्ते विकास कार्य हेतु दिया।

यह कि इस विलेख के अनुसुची– 1 (एक) में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

इस प्रकार भूखण्ड स्वामी अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि सम्बन्धी व्यवस्था करके वो कराकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं। इस प्रकार अनुसूची–1 (एक) में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तान्तरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष को अनुसूची– 1(एक) में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के

PRANSHU EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24
19/10/24
19/10/24

–स्वामि बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शान्ति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि **प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI Empire LLP)** जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी, बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामि ने अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक–साफ है एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। भूस्वामी के अनुसूची में वर्णित सम्पत्ति पर उनके अधिकार वो दखल से संबंधित अभिलेखों का अध्ययन कर द्वितीय पक्ष भूस्वामी प्रथम पक्ष के अधिकार से पूर्णतः आश्वस्त हुए और इस निष्कर्श पर पहुँचे कि प्रथम पक्ष का अनुसूची से संबंधित इस अनुबंध को निष्पादित करने में कोई वैधानिक अथवा अवैधानिक अवरोध नहीं है फिर भी यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामि पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्त्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामि का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – 1(एक) में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगाः–

1. यह कि भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष अनुसूची – 1(एक) की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक
पलामू

भूखण्ड क्षेत्र पर सक्षम प्राधिकार रेरा एवं नगर निगम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट अधिनियम 2013/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम "क" प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्रीवाल (चहार दीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

3. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकारी अर्थात सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामिगण यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पूर्णियाँ नगर निगम/नगर परिषद् पूर्णियाँ निजामत/सक्षम प्राधिकारी और अंचल अधिकारी पूर्णियाँ पूर्व से व्यवसायिक उपयोग हेतु लगान निर्धारण से कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से या आवश्यकता होने पर जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर लेकर जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर

19/10/24

19/10/24

PRAHSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियां

अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची –1(एक) में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने या जमीन मालिकगण के हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिगण, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष को विकास एकरारनामा किये गये जमीन पर मिले एफ.ए.आर. का **41 प्रतिशत** हिस्सा होगा एवं द्वितीय पक्ष का **59 प्रतिशत** हिस्सा होगा साथ ही जो कि अतिरिक्त FAR के तहत EWS/LIG का निर्माण विकासक द्वारा किया जायेगा, उस भाग में जमीन मालिक की कोई हिस्सेदारी नहीं होगी।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण घोषणा करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिगण के अलावे किसी अन्य व्यक्ति का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामिगण की हैं वो रहेगी वो इसका निपटारा भूखण्ड स्वामिगण स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले 41 प्रतिशत हिस्से के द्वारा हीं करेगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर्स/भवन निर्माता/उन्नयकर्त्ता/विकासक का हिस्सा से नहीं होगा।

9. यह कि अनुसूची–1(एक) में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का

PRAMSHI EMPIRE LLP
Authorised Signatory

कार्यालय जिला निबंधक पटना

निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामिगणत्व होगा।

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति मिलने वो रेरा प्राप्त होने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **चार वर्ष** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला/व्यवसायिक/आवासीय इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा में दे देगें।

12. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत या प्राकृतिक आपदा के कारण निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की निर्धारित समय में गणना नहीं की जाएगी।

13. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता करेगें। द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेहीं नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण की

PRANSHU EMPIRE LLP
Designated Partner

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

होगी तथा अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण पूर्ण रूप से जबावदेह होगें।

14. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक कर्ज (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूँजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुंकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

16. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस अनुबंध के अनुपालनार्थ आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामिगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामिगणत्व स्थानान्तरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर

19/10/24

Asha Regde 19/10/24

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी, देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे।अगर संबंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स एवं कोई अन्य टैक्स प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष को हीं भुगतान करने हेतु आदेश दिया जाता है, तो उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष उनके हिस्से का रकम वसुल कर सकता है।

18. यह कि 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 भूखण्ड/स्वामिगणयों को कुल परम निर्मित आवासीय क्षेत्र का 41 प्रतिशत हिस्सा वो 41 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण का और कुल परम निर्मित व्यवसायिक क्षेत्र का 59 प्रतिशत हिस्सा वो 59 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश सभी ब्लाकों मंजिलों के बढ़ोतरी में भी हिस्सा द्वितीय पक्ष का बरकरार रहेगा।

19. यह कि भूखण्ड स्वामिगण ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक ऑनर एसोसिएशन सभी फ्लैट स्वामिगणयों द्वारा बनाया जाएगा। जिसमें सभी फ्लैट स्वामिगणयों मिलकर ऑनर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट का रख – रखाव एवं देखभाल करेंगें और इसमें होने वाले खर्च का वहन ऑनर एसोसिएशन के खाता में जमा राशि से किया जायेगा।

20. यह कि भूखण्ड स्वामिगण सहमत है और वचनबद्व है कि वे बिहार अपार्टमंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू–स्वामिगण अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24

19/10/24

19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक

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 सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

21. भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यकतानुसार कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

22. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होगें।

23. यह कि दोनों पक्ष मिलकर अनुसूची–1 में बनने वाले बहुमंजिला भवन का नाम आपसी सहमति से LAND MARK GOLD रखा जायेगा।

24. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर उभयपक्ष निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliatin Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

26. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013/ समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त्तें लागू होगी।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स

19/10/24

Alka Kedia 19/10/24

PRANSHI EMPIRE LLP
Authorised Partner
19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामिगणत्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पूर्णियाँ नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैर सरकारी संस्थाओं, सरकारी– गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं कि गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न हीं भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़ें तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्त्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण या इनके उत्तराधिकारी से अदालत में कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेगें।

28. यह कि विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अन्य भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बँटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेगें उन्हें बेचेगें आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट ईकाईयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले औा अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कारवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक/भू–स्वामी को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बँटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24

19/10/24

19/10/24

न्यायालय जिला पदाधिकारी पूर्णिया

भी हिस्सा संभावित है, जिसे उभय पक्षकार भी स्वीकार करते हैं।

29. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सीढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर सभी रहने वालों का सामान्य रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी का दावा नहीं होगा।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

मवाजी 52 डिसमिल 861 वर्गकड़ी (बावन डिसमिल आठ सौ एकसठ वर्गकड़ी) मौजा– **हॉसदा,** (Hasda) महल्ला– **रमैली चॉप,** अंदर नगर निगम पूर्णियाँ, वार्ड नं0– **35,** पगरना– **हवेली,** थाना– **सदर पूर्णियॉ,** अंचल कार्यालय– **पूर्णियॉ पूर्व,** अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियॉ सदर,** वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला – पूर्णियॉ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0 –8/5, खाता सं0– 254 (दो सौ चौवन), खेसरा सं0– 890 (आठ सौ नब्बे) का अंश** जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 10/– रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– सदर पूर्णियॉ पूर्व है, जिसका सम्पूर्ण विवरण निम्नलिखित हैः–

खाता सं0	खेसरा सं0	एराजी डी0 – वर्गकड़ी
254 दो सौ चौवन	890 आठ सौ नब्बे	52 – 861 बावन डीसमिल आठ सौ एकसठ वर्गकड़ी जमीन मात्र।

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– सर्वे खेसरा सं0 –885 एवं अमित कुमार केडिया
दक्षिण :– जेबीटी रियल स्टेट
पूरब :– एन0एच0 57 पक्की सड़क वो जेबीटी रियल स्टेट
पश्चिमः– सर्वे खेसरा सं0 –885 वो अमित कुमार केडिया

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

CORE SOFTWARE

—:: नापी ::—

उत्तर :— 245 फीट 00 ईंच वो 93 फीट 00 ईंच
दक्षिण :— 252 फीट 00 ईंच वो 93 फीट 00 ईंच
पूरब :— 62 फीट 06 ईंच वो 78 फीट 03 ईंच
पश्चिम:— 64 फीट 03 ईंच वो 78 फीट 03 ईंच

जमीन का मूल्यांकन — मो0 2,43,18,000/— दो करोड़ तैंतालीस लाख अठारह हजार रूपये मात्र।

श्रेणी— व्यवसायिक प्रधान सड़क

अनुसूची — II

(परियोजना का विवरण)

प्रस्तावित आवासीय/व्यवसायिक बहुमंजिला में भूखण्ड स्वामि के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण:—

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : ईटवर्क, सीमेन्ट मोर्टर के साथ, कंक्रीट सीमेंट प्रथम कोटी
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : भिट्रीफाईड टाईल्स आई.एस.आई.मार्क
6. दरवाजा : हार्डउड लकड़ी उका चौखट, प्लश डोर प्राइमर
7. खिड़की : लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम शीशा लगा।
8. रसोईघर : ग्रीन मार्बल का वर्किन प्लेट फार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
9. बाथरूम : दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लॉरिंग,

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24

कार्यालय जिला रजिस्ट्रार पूर्णिया

गरम–ठंडा पानी हेतु कनेक्सन
बिना गीजर के एवं प्रथम कोटी
का फिटिंग।

10. विद्युत वायरिंगः कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित आई.एस.आई. स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटींग स्वीच के साथ

11. सिवरेज : उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

12. जनरेटर : Silent Geneator

13. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।

14. जल आपूर्त्ति की व्यवस्था– स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।

15. पानी टंकी आवश्यकतानुसार

16. फायर निमयानुसार

17. CCTV and Intercom

18. Hall and Master Bedroom – TV Point

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुसचि दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ का पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांकः– 19/10/24

19/10/24

19/10/24

PRANSHI EMPIRE LLP
Partner
Designated Partner

19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

गवाहों का हस्ताक्षर

1.

PRADEEP KUMAR KEDIA
Block-5 Flat no.- 6A
SILVER spring Apartments
Bhapa
KOLKATA- 700105
Aadhar no.:- 3964 2906 1841
Mobile no:- 9330001121

2. 19/10/24

भूखण्ड स्वामि का हस्ताक्षर
(प्रथम पक्ष)

Asha Kedia
19/10/24

19/10/24

Amit JAISWAL
ASHOK JAISWAL
HASDA ROAD CHULABHORIA
PURNEA
19/10/24

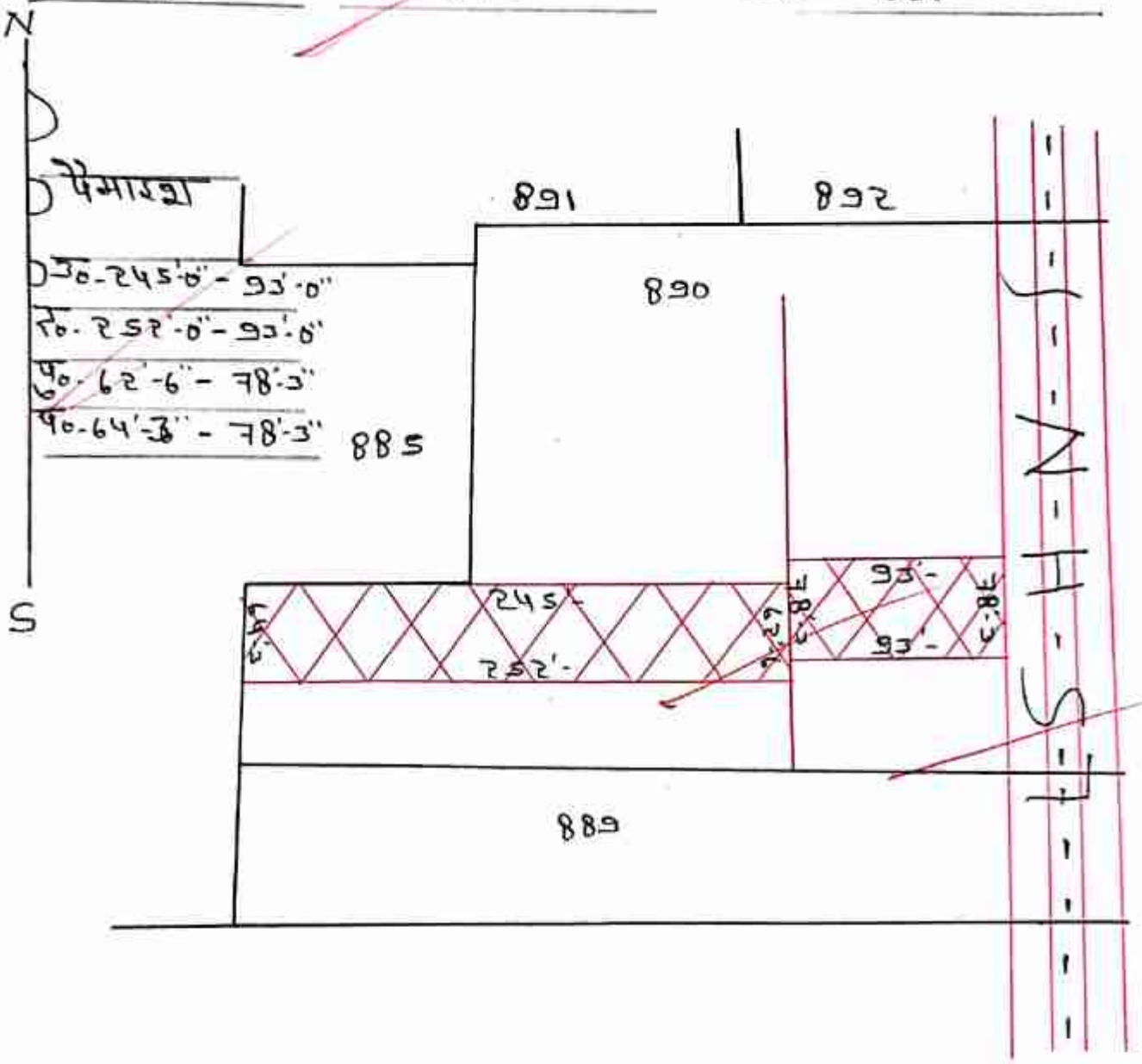
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
(द्वितीय पक्ष)

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
19/10/24

प्रारूपक
उमेश प्रसाद
सा० मरंगा
ला० नं० 4/01
ता० 19-10-2024

हासरा, थाना - सदर, थाना नं० - २५०, परगना - हवेली पूर्णियाँ, वार्ड नं० - ३५, चारर्द नं० - २, सर्वे - R.S. 1954-57 संकेत - ☒

R.S. खाता	-	खेसरा	-	डी० - वर्गकड़ी
254	-	890	-	52 - 861



Asha Kedia
19/10/24

PRANSHI EMPIRE LLP
Authorised Partner
Designated Partner
19/10/24

19/10/24

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

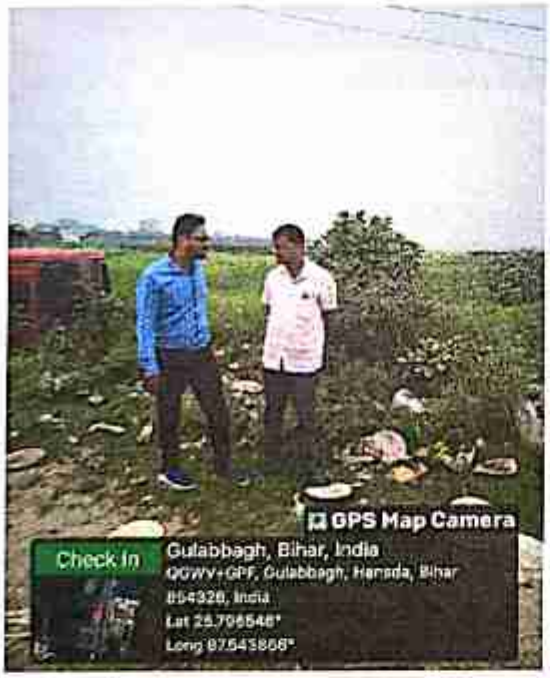
जाँच प्रतिवेदन - पत्र

मौजाः- लासथा थानाः- सदर

थाना नम्बरः- 240 अंचल कार्यालयः- सदर दुमरियाँ सर्व

खाता	खेसरा	रकवा
254	890	52.861

निर्देशानुसार, स्थल निरीक्षण किया। पलमार क्षेत्र दिखाया गया उक्त अक्षांश NH से सटे होने के कारण मूल्यांकन सधान धारा तेणी अंतर्गत मूल्यांकित किया गया है।



0/25/-

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Abha Kedia

19/10/24

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

19/10/24

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401925759
Certificate Issue Date	:	17-Oct-2024 03:51 PM
GRN No.	:	BHR20241000488857E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2400054278
Party Name	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purchased by	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purpose	:	Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	488000 (Four Lakh Eighty Eight Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25000 (Twenty Five Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	514000 (Five Lakh Fourteen Thousand Only)

Co-Operative Bank, Purnea
PURNEA
SHOP ACC

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
19/10/24

IN 2401932953

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.

कार्यालय पूर्णिया

PRANSHI EMPIRE LLP

YOUR DREAM HOME DOESN'T HAVE TO BE A DREAM.

Extract of Minutes of the meeting of the partners of **PRANSHI EMPIRE LLP** on 17th October, 2024 at the registered office of the Company at 11:30 am

A. **Authorisation to Partner for entering into Development Agreement.**

The Chairperson informed that the partnership firm **"PRANSHI EMPIRE LLP"** needs to authorize a partner to act as an Authorised Signatory to carry all work related Development Agreement with Smt. Asha Kedia & Shree Bikas Kedia. The resolution was passed as under:

"**RESOLVED THAT Mr. Harsh Bhalotia**, Partner of the Firm, is hereby Authorised Signatory for carrying on all work related Development Agreement with **Smt. Asha Kedia & Shree Bikas Kedia** for the land. Details of the land are:

Mauja : Hasda, Thana : Sadar, District : Purnia, Thana no. 240, Anchal : Sadar purnia East , Nagar Nigam Ward no : 35, Khata No. 254, Khesra : 890, Area : 52.861 decimal.

VOTE OF THANKS

There being no other business to transact, the meeting was terminated with a vote of thanks to the chair.

For, **PRANSHI EMPIRE LLP**

Bijay Kumar Chokhani

Pranshi Empire LLP

Bijay Kumar Chokhani

Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act: **Rs. 489000/-**

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

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 514000/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	25000	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-	25000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26000

Registering Officer
Purnea Sadar

Date: 19/10/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Saturday, 19th October 2024 by Harsh Bhalotiya For Pranshi Empire Llp Sanjay Bhalotiya by profession Others. Status - Claimant

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
19/10/24

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/10/2024**

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prakash Kumar Kedia' age '57' Sex 'M', 'Nadn Kishor Kedia', resident of 'Flat No 6a, Block-5, Silver Spring 5 Jbs Halden Avenue Kolkata, North 24 Parganas West Bengal 700105'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Purnea Sadar

Date : 19/10/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar In Book 1 Volume No. 449 on pages on 533 -556, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-69 year 2024 . The document no. is printed on the Front Page of the document.

कार्यालय जिला निबंधक

Registering Officer
Purnea Sadar

Date : 19/10/2024

Token No. : 25496 Year : 2024 S.No. : 25284 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 25030

Serial No. :- 5600 Circle :- Purnea East Book No. :- 1 Deed No. :- 5536

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

PRANSHI EMPIRE LLP Through Authorised Partner Shree Harsh Bhalotia s/o Sanjay Bhalotia of Flat-No-B-603, Royal Garden Apartment Near Telephone Bowar, Nageshwar Colony Boring Road, Patna for Development 100×12100/-

AK 738747

9-03-2025

SURENDRA YADAV Stamp Vender Purnea Lic No 229/95

पूर्णियाँ कोषागार बजगृह
दिनांक
27 FEB 2025
कोषागार पदाधिकारी

Serial No. :- 5600 Deed No. :- 5536

Govt. of Bihar
District Registry Office, Purnea Sadar
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **21/03/2025** by **Harsh Bhalotia Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization).** A Stamp Duty of **Rs. 486460/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 1000/-** 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. **5536** in Book No. **1** Volume No. **115** on pages from **219** to **236** and has been preserved in total **16** page in database.

Signature with Date
Ravindra Kumar
Registering officer, **Purnea Sadar**

Date : **21/03/2025** Application No. : **250500333221**

प्र० लि०

CORE SOFTWARE

Scanned by me

JBT Real Estate Developers LLP Designated Partner Ashish Kr. Mishra 20/03/25

उन्नयन मनोबंध

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 20/03/2025ई० को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया।

District Registry Office, Purnea Sadar (3900)

Application No	250500333221	Registration year	2025	Serial No	5600	Deed No	5136

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Ashish Kumar Mishra Authorized By Jbt Real Estate Developers Llp (Organization) **Sign &** Ashish Kumar Mishra **Date** 21-03-25								**Name :** Ashish Kumar Mishra **Date & Time :** 21/03/2025 02:58 PM **Aadhaar :** ********4784
Party Type : Claimant **Name :** Harsh Bhalotia Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization) **Sign &** **Date** 21-03-25								**Name :** Harsh Bhalotia **Date & Time :** 21/03/2025 03:00 PM **Aadhaar :** ********7922
Party Type : Attesting Witness **Name :** Krishna Kumar Singh **Sign &** **Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Party Type : Identifier **Name :** Kanhaiya Lal Choudhary **Sign &** **Date** 21.03.2025								**Name :** Kanhaiya Lal Choudhary **Date & Time :** 21/03/2025 02:59 PM **Aadhaar :** ********7733

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
बिहार सरकार

JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP, First Floor Mona Cinema Complex East Gandhi Maidan Patna-800004, PAN- AASFJ2327H, Authorised Person श्री आशीष कुमार मिश्रा (Shree Ashish Kumar Mishra) उम्र– 40 वर्ष, (आधार नं0– 5884 8415 4784 मोबाईल नं0– 9771416032) पिता का नाम अरूण कुमार मिश्रा, पेशा– व्यापार इत्यादि, जाति– ब्राह्मण, निवास स्थान– एच0एन0 231, एस0सी0 बोस लेन गौतम बुद्धा कॉलोनी, तिलकामाँझी जगदीशपुर, भागलपुर, पिन– 812001, राज्य– बिहार। भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI EMPIRE LLP) PAN-ABFFP2978J, LLP Identification No. –ACG-5446 जो एक साझेदारी फर्म है, जिसका कार्यालय द्वारा आनन्द भलोटिया, प्रथम तल्ला, भारहिया कोठी, देवी दयाल स्कूल के बगल में, पीरमुहानी, कदमकुआँ, पटना– 800003, जिसके अधिकृत पार्टनर, **श्री हर्ष भालोटिया,** उम्र– 33 वर्ष, (आधार नं0– 3131 0584 7922, मोबाईल नं0– 9999662614) पिता का नाम संजय भालोटिया पेशा– व्यापार इत्यादि, निवास स्थान– फ्लैट संख्या– B-603, रायल गार्डन अपार्टमेंट, टेलीफोने टावर के पास, नागेश्वर कॉलोनी बोरिंग रोड, पटना जी.पी.ओ. पटना राज्य– बिहार– 800001, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया हैं। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Ku. Mishra
Designated Partner
21-08-2025

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/08/25

यह कि भूखण्ड स्वामी का अनुसूची–1 में वर्णित कुल एराजी 52.861 डिसमिल भूमि पर भूस्वामी अलग–अलग स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल–कब्जा में है।

यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का अनुसूची–1(एक) में वर्णित मौजा– **हॉसदा**, महल्ला– **रमैली चॉप**, अंदर नगर निगम क्षेत्र पूर्णियाँ, वर्त्तमान नगर निगम वार्ड नं0– 35, प्रगना– **हवेली**, थाना– **सदर, नगर निगम** पूर्णियाँ, अंचल कार्यालय– **पूर्णियाँ सदर पूर्व**, अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियाँ सदर**, वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0–8/5, खाता सं0– 254 (दो सौ चौवन), खेसरा सं0– 890 (आठ सौ नब्बे) में 52 डिसमिल 861 वर्गकड़ी** भूमि पर भूस्वामी स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित है।

यह कि अनुसूची –1(एक) में वर्णित भूमि भूस्वामी को दो किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) के द्वारा **JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP** की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी **JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP** ने श्री विकाश केडिया, पिता का नाम स्व0 नन्द किशोर केडिया, निवास स्थान– फ्लैट नं0 4EB मनीकरम 3B आर एम मल्लिक गार्डेन लेन, सॉल्टलेक स्टेडियम के सामने बेलियाघाटा वेस्ट बंगाल– 700010 से पहला वैय खरीद किये हैं। जिसमें पहला किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 18/10/2024 ई0 वो निबंधित दिनांक 18/10/2024 ई0 के माध्यम से एराजी 50 डिसमिल 761 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0–1, जिल्द सं0– 448, पृष्ठ संख्या– 284 से 293 तक, सी0डी0– 69, टोकन नं0– 25354, सिरियल सं0– 25201, दस्तावेज सं0– 24949 सन् 2024 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है तथा उक्त केवाला के आधार पर **JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP** ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 5109/2024–2025 ई0 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 34 पृष्ठ संख्या 2 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है वो दुसरा किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 19/10/2024 ई0 वो निबंधित दिनांक 19/10/2024 ई0 के माध्यम से एराजी 02 डिसमिल 100 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0– 1, जिल्द सं0– 449, पृष्ठ संख्या– 579 से 588 तक, सीडी– 69, टोकन नंबर– 25464, सिरियल सं0– 25287, दस्तावेज सं0– 25033 सन् 2024 ई0 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
20/03/25

PRANSHU EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

है तथा उक्त केवाला के आधार पर **JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP** ने अंचल कार्यालय में नामान्तरण मुकदमा संख्या 5102/2024–2025 ई0 के द्वारा अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर भाग वर्त्तमान 33 पृष्ठ संख्या 80 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है और खरीदगी के रोज से भूस्वामी अपने खरीदगी एराजी पर शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते है और बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल पूर्णियाँ पूर्व से राजस्व रसीद अपने नाम से कटाते चले आ रहे है,

उपर्युक्त वर्णित खरीदगी दो कीता केवाला से भूखण्ड स्वामि मवाजी 52 (बावन) डीसमिल 861 (आठ सौ एकसठ) वर्गकड़ी जमीन वास्ते विकास कार्य हेतु दिया।

यह कि इस विलेख के अनुसुची– 1 (एक) में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

इस प्रकार भूखण्ड स्वामी अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि सम्बन्धी व्यवस्था करके वो कराकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं। इस प्रकार अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तान्तरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष को अनुसूची– 1(एक) में वर्णित सम्पति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामि बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शान्ति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि **प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI Empire LLP)** जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी, बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामि ने अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक–साफ है एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। भूस्वामी के अनुसूची में वर्णित सम्पत्ति पर उनके अधिकार वो दखल से संबंधित अभिलेखों

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
20/03/25

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

का अध्ययन कर द्वितीय पक्ष भूस्वामी प्रथम पक्ष के अधिकार से पूर्णतः आश्वस्त हुए और इस निष्कर्श पर पहुँचे कि प्रथम पक्ष का अनुसूची से संबंधित इस अनुबंध को निष्पादित करने में कोई वैधानिक अथवा अवैधानिक अवरोध नहीं है फिर भी यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामि पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्त्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामि का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – 1(एक) में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगाः–

1. यह कि भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष अनुसूची – 1(एक) की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर सक्षम प्राधिकार रेरा एवं नगर निगम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट अधिनियम 2013/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम "क" प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।
2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्रीवाल (चहार दीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।
3. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकारी अर्थात सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।
4. यह कि भूखण्ड स्वामिगण यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पूर्णियाँ नगर निगम/नगर परिषद् पूर्णियाँ निजामत/सक्षम प्राधिकारी और अंचल अधिकारी पूर्णियाँ पूर्व से व्यवसायिक उपयोग हेतु लगान निर्धारण से कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से या आवश्यकता होने पर जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर लेकर जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
20/03/25

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/ नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची –1 (एक) में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने या जमीन मालिकगण के हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिगण, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष को विकास एकरारनामा किये गये जमीन पर मिले एफ.ए.आर. का **41 प्रतिशत** हिस्सा होगा एवं द्वितीय पक्ष का **59 प्रतिशत** हिस्सा होगा साथ ही जो कि अतिरिक्त FAR के तहत EWS/LIG का निर्माण विकासक द्वारा किया जायेगा, उस भाग में जमीन मालिक की कोई हिस्सेदारी नहीं होगी।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण घोषणा करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिगण के अलावे किसी अन्य व्यक्ति का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामिगण की हैं वो रहेगी वो इसका निपटारा भूखण्ड स्वामिगण स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले 41 प्रतिशत हिस्से के द्वारा हीं करेगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर्स/भवन निर्माता/उन्नयकर्त्ता/ विकासक का हिस्सा से नहीं होगा।

9. यह कि अनुसूची–1(एक) में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामिगणत्व होगा।

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Kr. Mishra
Designated Partner
20/03/25

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति मिलने वो रेरा प्राप्त होने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **चार वर्ष** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला/व्यवसायिक/आवासीय इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा में दे देगें।

12. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत या प्राकृतिक आपदा के कारण निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की निर्धारित समय में गणना नहीं की जाएगी।

13. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता करेगें। द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेहीं नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण की होगी तथा अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण पूर्ण रूप से जबावदेह होगें।

14. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

JBT Real Estate Developers LLP
Authorised Signatory / Designated Partner

PRANSHI EMPIRE LLP
Authorised Signatory / Designated Partner

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक कर्ज (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूँजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

16. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस अनुबंध के अनुपालनार्थ आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामिगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरें पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामिगणत्व स्थानान्तरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगी, देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर संबंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स एवं कोई अन्य टैक्स प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष को हीं भुगतान करने हेतु आदेश दिया जाता है, तो उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष उनके हिस्से का रकम वसुल कर सकता है।

18. यह कि 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 भूखण्ड/स्वामिगणयों को कुल परम निर्मित आवासीय क्षेत्र का 41 प्रतिशत हिस्सा वो 41 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण का और कुल परम निर्मित व्यवसायिक क्षेत्र का 59 प्रतिशत हिस्सा वो 59 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश सभी ब्लाकों मंजिलों के बढ़ोतरी में भी हिस्सा द्वितीय पक्ष का बरकरार रहेगा।

19. यह कि भूखण्ड स्वामि ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक ऑनर एसोसिएशन सभी फ्लैट स्वामि द्वारा बनाया जाएगा। जिसमें सभी फ्लैट स्वामि मिलकर

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Kr. Mishra
Designated Partner
20/08/2020

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/08/2020

ऑनर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट का रख – रखाव एवं देखभाल करेंगें और इसमें होने वाले खर्च का वहन ऑनर एसोसिएशन के खाता में जमा राशि से किया जायेगा।

20. यह कि भूखण्ड स्वामि सहमत है और वचनबद्व है कि वे बिहार अपार्टमंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्त्तक एवं भू–स्वामिगण अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय मे निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

21. भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यकतानुसार कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

22. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि वचनबद्व है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होगें।

23. यह कि दोनों पक्ष मिलकर अनुसूची–1 में बनने वाले बहुमंजिला भवन का नाम आपसी सहमति से LAND MARK GOLD रखा जायेगा।

24. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर उभयपक्ष निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliatin Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

26. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013/ समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त्ते लागू होगी।

JBT Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Ashish Kr. Mishra
Designated Partner
20/03/18

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/18

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामिगणत्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पूर्णियाँ नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैर सरकारी संस्थाओं, सरकारी– गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं कि गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न हीं भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़ें तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिगण या इनके उत्तराधिकारी से अदालत में कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेवें।

28. यह कि विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अन्य भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बँटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेगें उन्हें बेचेगें आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट ईकाईयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कारवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक/भू–स्वामी को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बँटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा संभावित है, जिसे उभय पक्षकार भी स्वीकार करते हैं।

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Kr. Mishra
Designated Partner

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

29. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सीढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर सभी रहने वालों का सामान्य रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी का दावा नहीं होगा।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

मवाजी 52 डिसमिल 861 वर्गकड़ी (बावन डिसमिल आठ सौ एकसठ वर्गकड़ी) मौजा– **हॉसदा** (Hasda) महल्ला– **रमैली चॉप**, अंदर नगर निगम पूर्णियाँ, वार्ड नं0– **35**, पगरना– **हवेली**, थाना– **सदर पूर्णियॉ**, अंचल कार्यालय– **पूर्णियॉ पूर्व**, अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियॉ सदर**, वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला – पूर्णियॉ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0 –8/5, खाता सं0– 254 (दो सौ चौवन), खेसरा सं0– 890 (आठ सौ नब्बे) का अंश** जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 60/– रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– सदर पूर्णियॉ पूर्व है, जिसका सम्पूर्ण विवरण निम्नलिखित हैः

खाता सं0	खेसरा सं0	एराजी डी0–वर्गकड़ी
254	890 अंश	52 – 861
दो सौ चौवन	आठ सौ नब्बे	बावन डीसमिल आठ सौ एकसठ वर्गकड़ी जमीन मात्र।

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– आशा केडिया वो विकाश केडिया
दक्षिण :– खेसरा संख्या 889
पूरब :– एन0 एच0 57 पक्की सडक
पश्चिमः– खेसरा संख्या 885

–:: नापी ::–

उत्तर :– 333 फीट 04 ईंच
दक्षिणः– 352 फीट 00 ईंच
पूरबः– 78 फीट 03 ईंच
पश्चिमः– 60 फीट 09 ईंच वो 15 फीट 09 ईंच

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Kr. Mishra
20/03/25
Designated Partner

PRANSHI EMPIRE LLP
Authorised Signatory
Designated Partner

जमीन का मूल्यांकन – मो0 2,43,18,000/– दो करोड़ तैंतालीस लाख अठारह हजार रूपये मात्र।

श्रेणी– व्यवसायिक प्रधान सड़क

अनुसूची – II

(परियोजना का विवरण)

प्रस्तावित आवासीय/व्यवसायिक बहुमंजिला में भूखण्ड स्वामि के हिस्से के निर्माण हेतु विवरणः–

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : ईटवर्क, सीमेन्ट मोर्टर के साथ, कंक्रीट सीमेंट प्रथम कोटी
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : मिट्रीफाईड टाईल्स आई.एस.आई.मार्क
6. दरवाजा : हार्डउड लकड़ी उका चौखट, प्लश डोर प्राइमर
7. खिड़की : लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम शीशा लगा।
8. रसोईघर : ग्रीन मार्बल का वर्किन प्लेट फार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।

JBT Real Estate Developers LLP
Abhishek Kr. Mishra
Designated Partner

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

20

9. बाथरूम : दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लॉरिंग, गरम–ठंडा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के एवं प्रथम कोटी का फिटिंग।

10. विद्युत बायरिंग: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित आई.एस.आई. स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटींग स्वीच के साथ

11. सिवरेज : उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

12. जनरेटर : Silent Geneator

13. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।

14. जल आपूर्त्ति की व्यवस्था– स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।

15. पानी टंकी आवश्यकतानुसार

16. फायर निमयानुसार

17. CCTV and Intercom

18. Hall and Master Bedroom – TV Point

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुसचि दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ का पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

PANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

पचहानकर्त्ता का हस्ताक्षर

कन्हैया लाल चौधरी
स्व ईश्वर प्रसाद चौ.
ग्राम मंदिर टोल
गुलाबबाग। XVIII
J9 5454 3147
20/03/25

भूखण्ड स्वामि का हस्ताक्षर

(प्रथम पक्ष)

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Ku. Mishra
20/03/25
Designated Partner

गवाह का हस्ताक्षर

छवि कु० सिंह
पिता- राम जी सिंह
सा० - गुलाब बाग
थाना- सदर
जिला - पूर्णिया
9631962798
20/03/25

Prabhakar Kr Sah
S/O Binod Kr Sinha
Ward Kaveri Nagar
PS Kotwali
Purnea
20/03/25

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

(द्वितीय पक्ष)

PRANSHI LIMITED LLP
Designated Partner
20/03/25

प्रारूपक

उमेश प्रसाद यादव
अधिवक्ता
उ० प्र० यादव
पो० पूर्णिया
20/03/25

Application No. : 250500333221 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. : 5536 Serial No. : 5600 Book No. : 1 From Page : 219 To Page : 236

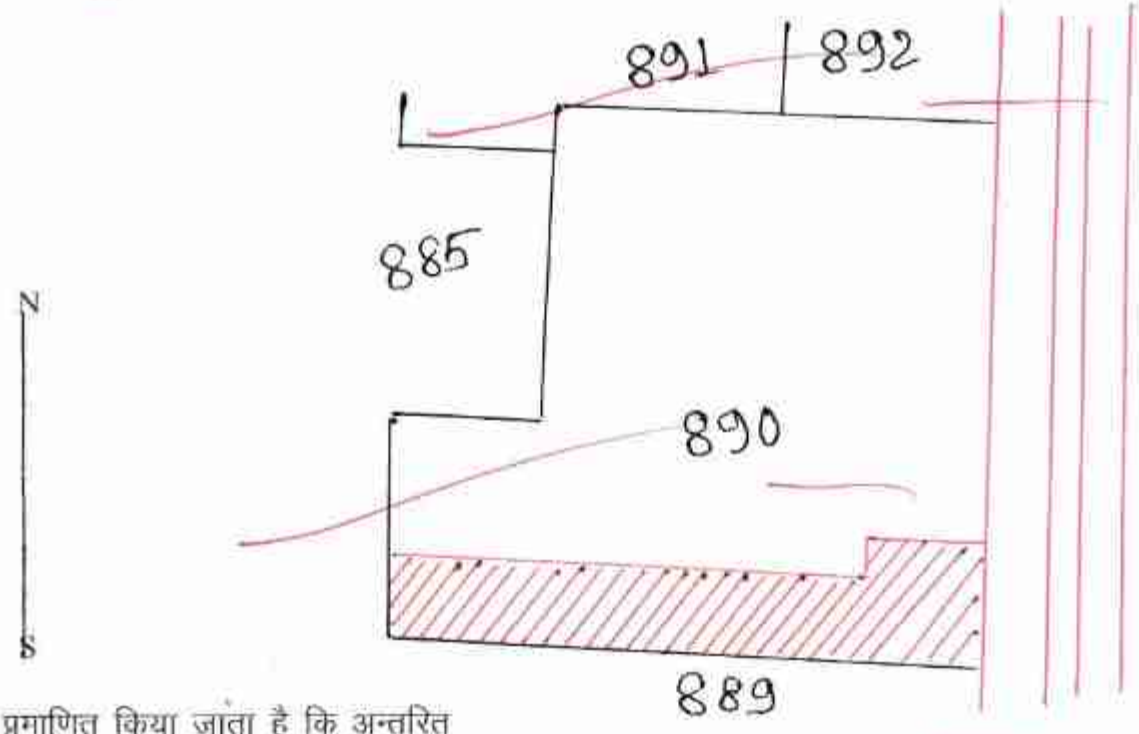
नजरी–नक्शा

मौजा– हॉसदा, थाना– सदर, अंचल– सदर पूर्णियाँ पूर्व, थाना नम्बर– 240, तौजी नम्बर– 8/5

खाता	खेसरा	रकवा डी0–वर्गकड़ी
254	890	52 – 861
दो सौ चौवन	आठ सौ नब्बे	बावन डीसमिल आठ सौ एकसठ वर्गकड़ी जमीन

–चौहद्दी–

उत्तर :– आशा केडिया वो विकाश केडिया
दक्षिण :– खेसरा संख्या 889
पूरब :– एन0 एच0 57 पक्की सड़क
पश्चिम :– खेसरा संख्या 885



प्रमाणित किया जाता है कि अन्तरित भू–भाग से 50/200 मीटर के घिरे क्षेत्र कि त्रिज्या कि स्थित इस नजरी नक्शा में दर्शायी गयी है ।

Ashish Kr. Mishra
20/03/25

PRAN... EMPIRE LLP
Authorised Signatory
20/03/25

Application No. : 250500333221 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. : 5536 Serial No. : 5600 Book No. : 1 From Page : 219 To Page : 236

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2500571781
Certificate Issue Date	:	20-Mar-2025 02:51 PM
GRN No.	:	BHR20250300323842E, BHR20250300558443E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2500014211
Party Name	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purchased by	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purpose	:	Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	486360 (Four Lakh Eighty Six Thousand Three Hundred Sixty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	507360 (Five Lakh Seven Thousand Three Hundred Sixty Only)

Co-Operative Bank, Purnea PURNEA SHCIL ACC

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
20/03/25

IN 2500574048

Application No. : 250500333221 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. : 5536 Serial No. : 5600 Book No. : 1 From Page : 219 To Page : 236

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.

PRANSHI EMPIRE LLP

YOUR DREAM HOME DOESN'T HAVE TO BE A DREAM

Extract of Minutes of the meeting of the partners of **PRANSHI EMPIRE LLP** on 17th March, 2025 at the registered office of the Firm at 11:30 am

A. **Authorisation to Partner for entering into Development Agreement.**

The Chairperson informed that the partnership firm **"PRANSHI EMPIRE LLP"** needs to authorize a partner to act as an Authorised Signatory to carry all work related Development Agreement with JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP.
The resolution was passed as under :

"**RESOLVED THAT Mr. Harsh Bhalotia**, Partner of the Firm, is hereby Authorised to sign and present for Development Agreement with **JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP** for the land. Details of the land are :

Mauja : Hasda, Thana : Sadar, District : Purnia, Thana no. 240, Anchal : Sadar purnia East , Nagar Nigam Ward no : 35, Khata No. 254, Khesra : 890, Area : 52.861 decimal.

VOTE OF THANKS

There being no other business to transact, the meeting was terminated with a vote of thanks to the chair.

For, **PRANSHI EMPIRE LLP**

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

Application No. : 250500333221 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. : 5536 Serial No. : 5600 Book No. : 1 From Page : 219 To Page : 236

JBT REAL ESTATE DEVELOERS LLP

Regd. Off : 1st Floor, Mona Cinema Complex, East Gandhi Maidan, Patna - 800004 (Bihar)
Ph : 8102223771/74, Fax: 0612-2675505, Email : nitin@bmwventures.com
LLP Identification No. : ABB-0523

CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTON PASSED AT THE BOARD MEETING OF JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP HELD ON MONDAY, 3RD MARCH, 2025 AT 11.00 A.M AT THE REGISTERED OFFICE OF THE COMPANY AT, 1ST FLOOR MONA CINEMA COMPLEX, EAST GANDHI MAIDAN, PATNA-800004

"**RESOLVED THAT** Consent of the Board be and is hereby authorize to Mr Ashish Kumar Mishra (Adhar No-5884-8415-4784) to sign, execute etc. necessary deeds and documents on behalf of the Company, for the purchase of the property situated at Mauza, Hasda, Thana-sadar, circle- Purnia East Revenue Thana-240, Tauzi No- 8/5 Moh-Ramaili Champ Dist Purnia- Ward No 35(Including any alteration/modification/ amendments, if any, in the same) and to do all such acts, deeds and formalities on behalf of the company as may be necessary in this behalf

Specimen Signature:

SL No	Name	Signature
1	Ashish Kumar Mishra	

"RESOLVED FURTHER THAT, certified true copy of above mentioned resolution shall be forwarded under the signature of any directors of the company to the concerned authorities.

Certified to be True Copy

For & on behalf of
JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP

Nitin Kishorepuria
Director
Din: 00626377

Application No. : 250500333221 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. : 5536 Serial No. : 5600 Book No. : 1 From Page : 219 To Page : 236

Scanned with OKEN Scanner

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 486360**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 100**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.1000
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	20000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 21000

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Date : 21/03/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar (3900) on Friday, 21st March 2025 by Harsh Bhalotia Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization) by profession , Status - Claimant.

Harsh Bhalotia
Designated Partner
2/03/2026

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 21/03/2025

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Ashish Kumar Mishra Authorized By Jbt Real Estate Developers Llp (Organization) and Identified by the person (1. Name Kanhaiya Lal Choudhary, Age 45, Sex Male, S/O Om Prakash Choudhari, SARDAR TOLA SATSANG MANDIR, PURNIA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Date : 21/03/2025

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar (3900) in Book 1 Volume No. 115 on pages on 219 - 236 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 5536/2025 is printed on the front page of the document.

Sd/-
Ravindra Kumar
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Date : 21/03/2025

Annex - II

Serial No. :- 22108 Circle :- Purnea East (Purnea Sadar) Book No. :- 1 Deed No. :- 21878

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

Pranshi Empire LLP Through Harsh Bhalotiya s/o Sanjay Bhalotiya of Flat-No B603 Royal Garden Apartment, Near Telephone Tower, Nageshwar Colony, Boring Road Patna. for Development

X 556882

AMRENDRA YADAV
Stamp Vendor Licence
L. No.-229/95

Serial No. 22108

- 5 AUG 2025

कोषागार पदाधिकारी

500 x 1 = 500

Govt. of Bihar
District Registry Office, Purnea Sadar

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/11/2025** by **Harsh Bhalotiya Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization)**. A Stamp Duty of **Rs. 473500/-**, Registration Fee of **Rs. 21000/-** and other Fees of **Rs. 1000/-** 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. **21878** in Book No. **1** Volume No. **452** on pages from **325** to **336** and has been preserved in total **12** page in database.

Scanned by me

Signature with Date
Uma Shankar Mishra
Registering officer, **Purnea Sadar**

Date : **03/11/2025** Application No. : **250501357723**

D. Op. दस्तावेज

03/11/2025

03.11

उन्नयन मनोबंध

यह उन्नयन मनोबंध / विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 03-11-2025 ई० को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया ।

SCORE SOFTWARE

D. O. लिपिक

JBT Real Estate Developers LLP
Ashish Kr Mishra
Designated Partner

District Registry Office, Purnea Sadar (3900)

Application No	250501357723	Registration year	2025	Serial No	22108	Deed No	21878

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Ashish Kumar Mishra Authorized By Jbt Real Estate Developers Llp (Organization) **Sign &** **Date**								**Name :** Ashish Kumar Mishra **Date & Time :** 03/11/2025 01:35 PM **Aadhaar :** ********4784
Party Type : Claimant **Name :** Harsh Bhalotiya Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization) **Sign &** **Date**								**Name :** Harsh Bhalotia **Date & Time :** 03/11/2025 01:36 PM **Aadhaar :** ********7922
Party Type : Identifier **Name :** Kanhaiya Lal Choudhary **Sign &** **Date**								**Name :** Kanhaiya Lal Choudhary **Date & Time :** 03/11/2025 01:37 PM **Aadhaar :** ********7733
Party Type : Attesting Witness **Name :** Aditya Raj **Sign &** **Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP, First Floor Mona Cinema Complex East Gandhi Maidan Patna-800004, PAN- AASFJ2327H, Authorised Person श्री आशीष कुमार मिश्रा **Shree Ashish Kumar Mishra** उम्र– 40 वर्ष, पिता का नाम अरूण कुमार मिश्रा **Arun Kumar Mishra** पेशा– व्यापार इत्यादि, जाति– ब्राह्मण, निवास स्थान– एन0एच0 231 एस0सी0 बोस लेन गौतम बुद्धा कॉलोनी, तिलकामाँझी जगदीशपुर भागलपुर पिन– 812001, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक।

आधार नम्बर– 5884 8415 4784

मोबाईल नम्बर– 9771416032

जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI EMPIRE LLP) PAN-ABFFP2978J, LLP Identification No.–ACG-5446 जो एक साझेदारी फर्म है, जिसका कार्यालय द्वारा आनन्द भालोटिया, प्रथम तल्ला, मारहिया कोठी, देवी दयाल स्कूल के बगल में, पीरमुहानी, कदमकुआँ, पटना– 800003, जिसके अधिकृत पार्टनर, **श्री हर्ष भालोटिया,** उम्र– 33 वर्ष, (आधार नं0– 3131 0584 7922, मोबाईल नं0– 9999662614) पिता का नाम संजय भालोटिया पेशा– व्यापार इत्यादि, निवास स्थान– फ्लैट संख्या– B-603, रायल गार्डन अपार्टमेंट, टेलीफोने टावर के पास, नागेश्वर कॉलोनी बोरिंग रोड, पटना जी.पी.ओ. पटना राज्य– बिहार– 800001, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासकर्त्ता 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 हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

यह कि भूखण्ड स्वामी का अनुसूची–1 में वर्णित कुल एराजी 51.333 डिसमिल भूमि पर भूस्वामी स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल–कब्जा में है।

यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का अनुसूची–1(एक) में वर्णित मौजा– **हॉसदा**, महल्ला– **रमैली चॉप**, अंदर नगर निगम क्षेत्र पूर्णियाँ, वर्तमान नगर निगम वार्ड नं0– 35, प्रगना– **हवेली**, थाना– **सदर**, **नगर निगम** पूर्णियाँ, अंचल कार्यालय– **पूर्णियाँ सदर पूर्व**, अवर निबंधन कार्यालय **पूर्णियाँ सदर**, वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार के **थाना सं0– 240, तौजी सं0–8/5, खाता सं0– 212 (दो सौ बारह), खेसरा सं0– 885 (आठ सौ पचासी) में 51 डिसमिल 333 वर्गकड़ी** भूमि पर भूस्वामी स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित है।

यह कि अनुसूची –1(एक) में वर्णित भूमि भूस्वामी को एक किता वैय वसिका (खरीदगी केवाला) के द्वारा भू–स्वामि की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामी ने 1. श्री उपेन्द्र शर्मा पिता स्व0 राजेन्द्र शर्मा निवास स्थान शास्त्रीनगर गुलाबबाग थाना सदर जिला पूर्णियाँ, राज्य बिहार वो 2. श्री गोपी शर्मा पिता स्व0 राजेन्द्र शर्मा निवास स्थान शास्त्रीनगर गुलाबबाग थाना सदर जिला पूर्णियाँ, राज्य बिहार वो 3. श्रीमती लक्ष्मी देवी पति श्री संजय दास पुत्री स्व0 राजेन्द्र शर्मा निवास स्थान दिलावरगंज पोस्ट किशनगंज थाना किशनगंज जिला किशनगंज राज्य बिहार से खरीद किये हैं। जिसका वैय वसिका (खरीदगी केवाला) में हस्ताक्षर दिनांक 17/09/2025 ई0 वो निबंधित दिनांक 17/09/2025 ई0 के माध्यम से एराजी 51 डिसमिल 333 वर्गकड़ी भूमि की खरीद किये हैं, जिसका बुक सं0–1, जिल्द सं0 – 399, पृष्ठ संख्या– 246 से 259 तक, सिरियल सं0– 19530, दस्तावेज सं0– 19315, एपलिकेशन संख्या– 250501215321 सन् 2025 जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ में केवाला निबंधित है और खरीदगी के रोज से भूस्वामी अपने खरीदगी एराजी पर शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते है

उपर्युक्त वर्णित खरीदगी केवाला से भूखण्ड स्वामि मवाजी **51 (एकावन) डीसमिल 333 (तीन सौ तैंतीस) वर्गकड़ी** जमीन वास्ते विकास कार्य हेतु दिया।

यह कि इस विलेख के अनुसुची– 1 (एक) में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

RANSHI EMPIRE LLP
Authorised Signatory

Ranshi Empire LLP
Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Application No. : 250501357723 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

इस प्रकार भूखण्ड स्वामी अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि सम्बन्धी व्यवस्था करके वो कराकर इससे उत्पन्न आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं। इस प्रकार अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तान्तरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष को अनुसूची– 1(एक) में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामि बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शान्ति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो आज भी हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि **प्राणषी ईम्पायर एल.एल.पी. (PRANSHI EMPIRE LLP)** जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी, बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामि ने अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक–साफ है एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। भूस्वामी के अनुसूची में वर्णित सम्पत्ति पर उनके अधिकार वो दखल से संबंधित अभिलेखों का अध्ययन कर द्वितीय पक्ष भूस्वामी प्रथम पक्ष के अधिकार से पूर्णतः आश्वस्त हुए और इस निष्कर्श पर पहुँचे कि प्रथम पक्ष का अनुसूची से संबंधित इस अनुबंध को निष्पादित करने में कोई वैधानिक अथवा अवैधानिक अवरोध नहीं है फिर भी यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामि पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामि का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – 1(एक) में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगा:–

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

1. यह कि भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष अनुसूची – 1(एक) की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर सक्षम प्राधिकार रेरा एवं नगर निगम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट अधिनियम 2013/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम "क" प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामि, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्रीवाल (चहार दीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

3. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकारी अर्थात सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामि यह भी सहमत है कि डेवलपर के अधिकृत वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विधटित)/पूर्णियाँ नगर निगम/नगर परिषद् पूर्णियाँ निजामत/सक्षम प्राधिकारी और अंचल अधिकारी पूर्णियाँ पूर्व से व्यवसायिक उपयोग हेतु लगान निर्धारण से कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से या आवश्यकता होने पर जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर लेकर जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामि अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची –1 (एक) में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने या जमीन मालिक के हस्ताक्षर के द्वारा सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची– 1(एक) में

PANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। उसमें भू–स्वामी का भी निर्धारित अंश रहेगा।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामि, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष को विकास एकरारनामा किये गये जमीन पर मिले एफ.ए.आर. का **41 प्रतिशत** हिस्सा होगा एवं द्वितीय पक्ष का **59 प्रतिशत** हिस्सा होगा साथ ही जो कि अतिरिक्त FAR के तहत EWS/LIG का निर्माण विकासक द्वारा किया जायेगा, उस भाग में जमीन मालिक की कोई हिस्सेदारी नहीं होगी।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि घोषणा करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामि के अलावे किसी अन्य व्यक्ति का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जवाबदेही भूखण्ड स्वामि की है वो रहेगी वो इसका निपटारा भूखण्ड स्वामि स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले 41 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर्स/भवन निर्माता/उन्नयकर्त्ता/ विकासक का हिस्सा से नहीं होगा।

9. यह कि अनुसूची–1(एक) में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामिगणत्व होगा ।

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्बत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति मिलने वो रेरा प्राप्त होने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **चार वर्ष** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया

PRAMSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला/व्यवसायिक/आवासीय इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा में दे देगें।

12. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत या प्राकृतिक आपदा के कारण निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की निर्धारित समय में गणना नहीं की जाएगी।

13. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता करेगें। द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि की होगी तथा अनुसूची– 1(एक) में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि पूर्ण रूप से जबावदेह होगें।

14. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक कर्ज (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूँजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

16. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस अनुबंध के अनुपालनार्थ आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामि की आवश्यकता किसी भी तरह के बसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्थानान्तरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी, देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर संबंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स एवं कोई अन्य टैक्स प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश दिया जाता है, तो उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष उनके हिस्से का रकम वसुल कर सकता है तथा दोनों पक्षों में जिस पक्ष के कारण विलम्ब शूल्क देय होता है तो ऐसी स्थिति में विलम्ब शूल्क विलम्बकर्त्ता पक्ष भुगतान करेंगे।

18. यह कि 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 भूखण्ड/स्वामि को कुल परम निर्मित व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र का 41 प्रतिशत हिस्सा वो 41 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि का और कुल परम निर्मित व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र का 59 प्रतिशत हिस्सा वो 59 प्रतिशत हिस्सा कार पार्किंग स्पेश सभी ब्लाकों मंजिलों के बढ़ोतरी में भी हिस्सा द्वितीय पक्ष का बरकरार रहेगा।

19. यह कि भूखण्ड स्वामि ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक ऑनर एसोसिएशन सभी फ्लैट स्वामिगणयों द्वारा बनाया जाएगा। जिसमें सभी फ्लैट स्वामिगणयों मिलकर ऑनर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगें और इसमें होने वाले खर्च का वहन ऑनर एसोसिएशन के खाता में जमा राशि से किया जायेगा।

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

20. यह कि भूखण्ड स्वामि सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्त्तक एवं भू–स्वामि अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामि होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप 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 सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

21. भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यकतानुसार कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामि की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री करने हेतु निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

22. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होगें।

23. यह कि दोनों पक्ष मिलकर अनुसूची–1 में बनने वाले बहुमंजिला भवन का नाम आपसी सहमति से LAND MARK GOLD रखा जायेगा।

24. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर उभयपक्ष निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliatin Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

26. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2013/ समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
08/11/25

Sd/
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामिगणत्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पूर्णियाँ क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पूर्णियाँ नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैर सरकारी संस्थाओं, सरकारी– गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं कि गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न हीं भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची– 1 (एक) में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़ें तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि या इनके उत्तराधिकारी से अदालत मे कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेगें।

28. यह कि विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अन्य भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बँटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेगें उन्हें बेचेगें आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट ईकाईयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। ऐसी कारवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक/भू–स्वामी को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बँटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा संभावित है, जिसे उभय पक्षकार भी स्वीकार करते हैं।

29. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सीढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर सभी रहने वालों का सामान्य रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी का दावा नहीं होगा।

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:–

मवाजी 51 डिसमिल 333 वर्गकड़ी (एकावन डिसमिल तीन सौ तैंतीस वर्गकड़ी) मौजा– हॉसदा (Hasda) महल्ला– रमैली चॉप, अंदर नगर निगम पूर्णियाँ, वार्ड नं0– 35, पगरना– हवेली, थाना– सदर पूर्णियाँ, अंचल कार्यालय– पूर्णियाँ पूर्व, अवर निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ सदर, वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला – पूर्णियाँ, राज्य– बिहार के थाना सं0– 240, तौजी सं0 –8/5, खाता सं0– 212 (दो सौ बारह), खेसरा सं0– 885 (आठ सौ पचासी) का अंश जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 100/– रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– सदर पूर्णियाँ पूर्व है, जिसका सम्पूर्ण विवरण निम्नलिखित है:–

खाता सं0	खेसरा सं0	एराजी डी0 – वर्गकड़ी
212	885	51 – 333
दो सौ बारह	आठ सौ पचासी	एकावन डीसमिल तीन सौ तैंतीस वर्गकड़ी जमीन मात्र।

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– खेसरा नम्बर 885 का अंश ।
दक्षिण :– खेसरा नम्बर 886 ।
पूरब :– स्वयं भू–स्वामि
पश्चिम:– खेसरा नम्बर 862 वो 861 एवं 859 ।

–:: नापी ::–

उत्तर :– 147 फीट 00 ईंच
दक्षिण:– 48 फीट 00 ईंच वो 90 फीट 00 ईंच
पूरब :– 90 फीट 00 ईंच वो 176 फीट 00 ईंच
पश्चिम:– 262 फीट 06 ईंच

03/11/2025
SCORE SOFTWARE में
स्थानित शेल्फ बुद्धि से मिलान किया
O.e O /लिपिक

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
03/11/25

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

जमीन का मूल्यांकन – मो0 2,36,14,000/– दो करोड़ छत्तीस लाख चौदह हजार रूपये मात्र।

श्रेणी– व्यवसायिक प्रधान सड़क

अनुसूची – II

(परियोजना का विवरण)

प्रस्तावित आवासीय/व्यवसायिक बहुमंजिला निर्माण हेतु विवरणः–

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : ईटवर्क, सीमेन्ट मोर्टर के साथ, कंक्रीट सीमेंट प्रथम कोटी
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : भिट्रीफाईड टाईल्स आई.एस.आई.मार्क (सोमानी या समकक्ष)
6. दरवाजा : हार्डउड लकड़ी उका चौखट, प्लश डोर प्राइमर
7. खिड़की : लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम शीशा लगा।
8. रसोईघर : ग्रीन मार्बल को वर्किन प्लेट फार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
9. बाथरूम : दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लॉरिंग,

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

BT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
03/11/25

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

गरम–ठंडा पानी हेतु कनेक्सन
बिना गीजर के एवं प्रथम कोटी
का फिटिंग। (जेगुआर या समकक्ष)

10. विद्युत बायरिंग: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित आई.एस.आई. स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटींग स्वीच के साथ

11. सिवरेज : उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

12. जनरेटर : Silent Geneator (500W light in every flat and Lift and common Area)

13. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।

14. जल आपूर्त्ति की व्यवस्था– स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।

15. पानी टंकी आवश्यकतानुसार

16. फायर निमयानुसार

17. CCTV and Intercom

18. Hall and Master Bedroom – TV Point

19. Swimming Pool (Min Size 20 feet*40 feet)

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
03/11/25

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ का पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांकः– 03/11/25

TRANSHLEMPIRE LLP
Designated Partner
03/11/25

JBT Real Estate Developers LLP
Designated Partner
03/11/25

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

गवाहों का हस्ताक्षर

1.

[illegible]

भूखण्ड स्वामि का हस्ताक्षर

(प्रथम पक्ष)

JBT Real Estate Services LLP

Ashish Kr. Mishra

Designated Partner

03/11/25

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

(द्वितीय पक्ष)

PRANSHI EMPIRE LLP

Designated Partner

03/11/25

Application No. : 250501357723 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. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

PRANSHI EMPIRE LLP

YOUR DREAM HOME DOESN'T HAVE TO BE A DREAM.

Extract of Minutes of the meeting of the partners of **PRANSHI EMPIRE LLP** on 13th October, 2025 at the registered office of the Firm at 11:30 am

---

A. **Authorisation to Partner for entering into Development Agreement.**

The Chairperson informed that the partnership firm **"PRANSHI EMPIRE LLP"** needs to authorize a partner to act as an Authorised Signatory to carry all work related Development Agreement with JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP.
The resolution was passed as under :

"RESOLVED THAT Mr. Harsh Bhalotia, Partner of the Firm, is hereby Authorised to sign and present for Development Agreement with **JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP** for the land. Details of the land are :

Mauja : Hasda, Thana : Sadar Purnia, District : Purnia, Thana no. 240, Anchal : Sadar purnia East , Nagar Nigam Ward no : 35, Tauji : 8/5, Khata No. 212, Khesra : 885, Area : 51.333 decimal.

VOTE OF THANKS

There being no other business to transact, the meeting was terminated with a vote of thanks to the chair.

For, **PRANSHI EMPIRE LLP**

PRANSHI EMPIRE LLP
Harsh Bhalotia
Designated Partner
Din: -0766743

PRANSHI EMPIRE LLP
Jyoti Singhania
Designated Partner
Din: -00536249

JBT REAL ESTATE DEVELOERS LLP

Regd. Off : 1st Floor, Mona Cinema Complex, East Gandhi Maidan, Patna - 800004 (Bihar)
Ph : 8002223774 Fax : (06) 2675600 Email : info@jbtrealestate.com
LLP Identification No : AAH-0521

CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTON PASSED AT THE BOARD MEETING OF JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP HELD ON THRUSDAY , 30TH OCTOBER , 2025 AT 11.00 A.M AT THE REGISTERED OFFICE OF THE COMPANY AT, 1ST FLOOR MONA CINEMA COMPLEX, EAST GANDHI MAIDAN, PATNA-800004

"RESOLVED THAT Consent of the Board be and is hereby authorize to Mr Ashish Kumar Mishra (Adhar No-5884-8415-4784) to sign, execute etc. necessary deeds and documents on behalf of the Company, for Development Agreement with Pranshi Empire LLP for the land. Details of the land are:-

Mauja: Hasda, Thana:Sadar Purnia, District, Purnia, Thana no 240 Anchal Sadar Purnea, East Nagar Nigam Ward no- 35, Tauji : 8/5 , Khata No-212, Khesra 885, Area: 51,333 decimal.

Mr Ashish Kumar Mishra will be authorized to do all such acts, deeds and formalities on behalf of the company as may be necessary in this behalf

Specimen Signature:

Sl. No	Name	Signature
1	Ashish Kumar Mishra	

"RESOLVED FURTHER THAT, certified true copy of above mentioned resolution shall be forwarded under the signature of any directors of the company to the concerned authorities.

Certified to be True Copy

For & on behalf of
JBT REAL ESTATE DEVELOPERS LLP

Nitin Kishorepuria
Director
Din: 00626377

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2501998126
Certificate Issue Date	:	14-Oct-2025 05:10 PM
GRN No.	:	BHR202510141221141948 65E, BHR202510141331382001 94E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2500051594
Party Name	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purchased by	:	PRANSHI EMPIRE LLP
Purpose	:	Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	473000 (Four Lakh Seventy Three Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	495000 (Four Lakh Ninety Five Thousand Only)

1357723

03/11/2025

Co-Operative Bank, Purnea PURNEA SHCIL ACC

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

28/11/25

IN 250200 5714

Application No. : 250501357723 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a flat/unit/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 21878 Serial No. : 22108 Book No. : 1 From Page : 325 To Page : 336

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.

Sd/-
Registering Officer, Purnea Sadar (3900)

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 473000**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 500**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	1000 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.1000
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	21000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 22000

Sd/-
Uma Shankar Mishra
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Date : 03/11/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar (3900) on Monday, 3rd November 2025 by Harsh Bhalotiya Authorized By Pranshi Empire Llp (Organization) by profession , Status - Claimant.

PRANSHI EMPIRE LLP
Designated Partner

Signature/L.T.I of Presentant 03/11/25

Date : 03/11/2025

Sd/-
Uma Shankar Mishra
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Ashish Kumar Mishra Authorized By Jbt Real Estate Developers Llp (Organization) and Identified by the person (1. Name Kanhaiya Lal Choudhary, Age 46, Sex Male, S/O Om Prakash Choudhary, SARADAR TOLA SATSANG MANDIR, ABDULLANAGAR, PURNIA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 03/11/2025

Sd/-
Uma Shankar Mishra
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar (3900) in Book 1 Volume No. 452 on pages on 325 - 336 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 21878/2025 is printed on the front page of the document.

Date : 03/11/2025

Sd/-
Uma Shankar Mishra
Registering Officer
Purnea Sadar (3900)

Application No : 250501357723 Book No : 1 Year : 2025 S.No.22108 Deed No. : 21878