1360 Development Agreement 1277

Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : f93c2b371e8b1a27097d

Receipt Date : 03-Mar-2023 10:01:32 am

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 202300028674

Office Name : SRO - Bokaro

Document Type : Development Agreement

Payee Name : MS MAHARATNAM DEVELOPERS PVT LTD REP BY ITS DIRECTOR KUMAR NITIN (Vendee)

GRN Number : 2316052065

Valu. 9131000
Area 27.75

-: For Office Use :-

+ 228275

100

नियम 21 के अधीन ग्राह्य भारतीय [illegible] अधिनियम [illegible] की अनुसूची। [illegible]............ के अधीन [illegible] स्टाम्प–शुल्क [illegible] गया है। या स्टाम्प शुल्क स..5...6.....चुका है।

मूल्यांकन जांचा

निबंधन पदाधिकारी
बोकारो

3/3/23

इस रसीद का उपयोग केवल एक ही दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु ही किया जा सकता है। पुनः प्रिन्ट कर अथवा फोटो कॉपी आदि द्वारा इसी रसीद का दुसरे दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु उपयोग भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है।

Kumar Nitin

(1)

<u>विकाश पत्र एकरारनामा</u>

यह विकाश (डेवलोपमेंट) पत्र दिनांक 03 मार्च 2023 को जमीन मालिक एवं विकाश कर्ता के बीच सम्पन्न होता है :–

(1). <u>लेख्यकारी (**Land Owner**) का नाम एवं पूरा पता</u> :–श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी(आधार संख्या–**XXXX XXXX** 7518,**PAN-GMCPP3120E**, मोबाईल संख्या–7479712537) माता–स्व0 तुलसी देवी, पिता–स्व0 दिनु दत्ता, पितामह–स्व0 लखीदत्ता, पति–स्व0 मागाराम पाल उर्फ मागूराम पाल,पिछड़ा वर्ग, पेशा–गृहिणी, निवास स्थान–महावीर चौक चास, पो0 वो थाना–चास, जिला–वोकारो (झारखण्ड) राष्ट्रीयता–भारतीय। (सी एन टी एक्ट की दायरे से बाहर है)

.... प्रथम पक्ष

(2). <u>लेख्यधारी (**Developer**) का नाम एवं पूरा पता</u> :–**M/s Maharatnam Developers Pvt. Ltd. PAN-AAICM8751H** कॉपोरेटर पहचान संख्या **U70109JH2013PTC001550** के तरफ से डायरेक्टर कुमार नितिन (आधार संख्या–XXXX XXXX 6640, मोबाईल संख्या–9986304989), माता श्रीमती अंजु कसेरा, पिता स्व0 सुबोध कुमार, पितामह स्व0 लखन राम कसेरा, पिछड़ा वर्ग, पेशा–व्यवसाय, निवास स्थान–निकाया सिटी, डुगरजोर, पो0–चिकसिया, थाना–चास (मु0), जिला–बोकारो (झारखण्ड)। राष्ट्रीयता–भारतीय।

.... द्वितीय पक्ष

Kumar Nitin

(2)

'जमीन मालिक' एवं **'विकाशकर्त्ता'** शब्दो से जब तक वे विषय या संदर्भ के विरूद्ध न हो तथा इस करार से अलग ने कर दिये गये हो, उनके वारिश, विधिक प्रतिनिधि, निष्पादन, प्रशासक, उत्तराधिकारी तथा उनके द्वारा समुदेशित व्यक्तियों को भी शामिल समझा जाएगा।

(3). <u>लेख्य प्रकार :–</u>आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने हेतु डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट।

<u>एकरारनामा में निहित सम्पत्ति का विवरण:–</u>
यह कि इस विकाश एकरारनामा में वर्णित भूमि लेख्यकारी की खरीदगी भूमि है, जो मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30, जिला बोकारो में अवस्थित है तथा जिसे लेख्यकारी ने निम्न वर्णित दस्तावेज द्वारा खरीद कर प्राप्त किये है :–

<u>लेख्यकारी द्वारा खरीदी जमीन का विवरण :–</u>
मौजा **''चास''** मौजा नं0 30, थाना चास, जिला बोकारो अंतर्गत नीचे लिखे मुताबिक लेख्यकारी का कुल रकवा 24.75 डिसमिल जमीन मात्र।

इसप्रकार लेख्यकारी का कुल भूमि रकवा 24.75 डिसमिल भूमि का विकाश एकरारनामा हो रहा है। जो चास का हल्का नं0 03,वार्ड नं0 16, होल्डींग नं0 0160000343000M0, 0160000344000M0 आवासीय एवं व्यवसायीक लायक जमीन है, तथा सरकारी मूल्यांकन सूची के अनुसार रकवा 24.75 डिसमिल जमीन का मूल्य 91,31,000/–रूपये होता है।

Kumar Nitin

(3)

<u>मालिकाना विवरण :-</u>

लेख्यकारी **श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी** :- मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5296 (पॉच हजार दो सौ छियानब्बे) रकवा 4.50 डि0 (चार दशमलव पॉच शून्य डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी ने हासिल किया है, जिसका विवरण :- दिनांक 24/08/1980 को रजनी बाउरीन वगैरह से निवंधित विक्रय पत्र संख्या 7664 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निवंधन कार्यालय, चास(चास) में निबंधित है।

लेख्यकारी **श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी** :- मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5297 (पॉच हजार दो सौ संतानब्बे) रकवा 3.25 डि0 (तीन दशमलव दो पॉच डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी ने हासिल किया है, जिसका विवरण :- दिनांक 23/12/1980 को श्रीमत्या रजनी बाउरीन वगैरह से निवंधित विक्रय पत्र संख्या 10204 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निवंधन कार्यालय, चास (चास) में निबंधित है।

लेख्यकारी **श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी** :- मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5296 (पॉच हजार दो सौ छियानब्बे) रकवा 01 डि0 (एक डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी ने हासिल किया है, जिसका विवरण :- दिनांक 17/08/1979 को श्रीराम बाउरी पिता मनबोध बाउरी से निबंधित विक्रय पत्र संख्या 7090 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, चास (चास) में निवंधित है।

लेख्यकारी **श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी** :- मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5297 (पॉच हजार दो सौ संतानब्बे) रकवा 08 डि0 (आठ डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी ने हासिल किया है, जिसका विवरण :- दिनांक 22/09/1980 को श्रीमत्या रजनी बाउरीन वगैरह से निबंधित विक्रय पत्र संख्या 8333 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निवंधन कार्यालय, चास (चास) में निवंधित है।

इस प्रकार चारो दस्तावेजो का भोलूम 14 पेज नं0 201 मे लगान दर्ज है।

Kumar Nitin

(4)

लेख्यकारी श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी :– मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5297 (पॉच हजार दो सौ संतानब्बे) रकवा 02 डि0 (दो डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी ने हासिल किया है, जिसका विवरण :– दिनांक 12/12/1988 को विजय चन्द्र बाउरी वगैरह से निबंधित विक्रय पत्र संख्या 9176 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, चास (चास) में निबंधित है।
उक्त जमीन का भोलूम 123 पेज नं0 193 मे लगान दर्ज है, इस प्रकार पाँचो दस्तावेजो का होल्डींग नं0 0160000343000M0 है।

लेख्यकारी श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी :– मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5296 (पॉच हजार दो सौ छियानब्बे) रकवा 2.50 डि0 (दो दशमलव पॉच शून्य डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी के सास स्व0 उर्मिला वाला दासी ने श्रीराम बाउरी के निकट से खरीदा हुआ सम्पत्ति है, जिसका विवरण :– दिनांक 29/06/1979 को निबंधित विक्रय पत्र संख्या 5928 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, चास (चास) में निबंधित है।

लेख्यकारी श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी :– मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5293 (पॉच हजार दो सौ तीरानब्बे) रकवा 1.50 डि0 (एक दशमलव पॉच शून्य डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी के सास स्व0 उर्मिला दासी ने लेपर श्रीमती थाकनी वाला दासी पति श्री रहिनी दे के निकट से खरीदा हुआ सम्पत्ति है, जिसका विवरण :– दिनांक 18/10/1979 को निबंधित विक्रय पत्र संख्या 8491 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, चास (चास) में निबंधित है।

लेख्यकारी श्रीमती मंजुबाला पाल उर्फ मंजुबाला देवी उर्फ मंजुबाला दासी :– मौजा चास, थाना चास, थाना नं0 30 जिला बोकारो के अधिन खाता नं0 201 (दो सौ एक) अंतर्गत प्लॉट नं0 5296 (पॉच हजार दो सौ छियानब्बे) रकवा 02 डि0 (दो डिसमिल) जमीन मात्र, लेख्यकारी के सास स्व0 उर्मिला वाला दासी ने मनबोध बाउरी पिता स्व0 बानेश्वर बाउरी के निकट से खरीदा हुआ सम्पत्ति है, जिसका विवरण :– दिनांक 08/09/1972 को निबंधित विक्रय पत्र संख्या 23956 नं0 केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीद किये है, जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, चास (धनबाद) में निबंधित है।
इस प्रकार तीनो दस्तावेजो का भोलूम नं0 123 पेज नं0 194 मे लगान दर्ज है, होल्डींग नं0 0160000344000M0 है।

Kumar Nitin

(5)

यह भी विदित हो कि लेख्यकारी उपरोक्त भूमि को क्रय करने के पश्चात अंचल कार्यालय चास, बोकारो में अपने नाम से दाखिल खारीज कराकर एवं सरकारी मालगुजारी रसीद का भुगतान करते हुए शान्तिपूर्ण रूप से दखलकार चले आ रहे है।

इस प्रकार कुल आठ दस्तावेजो मे कुल एक खाता तीन प्लौटो मे कुल रकवा 24.75 डि0 (चौवीस दशमलव सात पॉच डिसमिल) जमीन मात्र।

जमीन का चौहद्दी

उत्तर–नाला एवं प्लौट नं0 5297 का बाकी अंश	दक्षिण–मेन रोड
पूरब–प्लौट नं0 5293, 5296 एवं 5297 का बाकी अंश	पश्चिम–प्लौट नं0 5293, 5296 एवं 5297 का बाकी अंश

यह कि प्रथम पक्ष भू–स्वामी है, एवं द्वितीय पक्ष डेवलपर है तथा बातचीत के क्रम में द्वितीय पक्ष ने उपरोक्त वर्णित जमीन में आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने की ईच्छा प्रथम पक्ष को जतायी। द्वितीय पक्ष को इस कार्य में वर्षो से महारथ हासिल है। अतः दोनो पक्षों ने आपस में विचार–विमर्श के बाद यह तय किया कि प्रथम पक्ष अपनी उपरोक्त वर्णित जमीन द्वितीय पक्ष को आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला इमारत के लिए देंगें और द्वितीय पक्ष इसमें यथासंभव जमीन का सुन्दर रूप से व्यवहर करते हुए बहुमंजिला अपार्टमेन्ट का निर्माण करेंगें।

यह कि द्वितीय पक्ष इस विकाश एकरारनामा के पश्चात जमीन के एवज् में प्रथम पक्ष को भवन निर्माण होने के पश्चात कुल निर्माण का 40 (चालीस) प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष को देंगें तथा शेष 60 (साठ) प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा। जो सुपर बिल्डप एरिया के रूप में होगा।

यह भी विदित हो कि सुन्दर निर्माण कार्य के लिए जो सेट–बैक, रास्ता, या अन्य किसी भी तरह का व्यवस्था हेतु जो जमीन छोड़ी जायेगी या उसमें जो निर्माण होगा, उसमें दोनो पक्ष की उसी प्रतिशत से भागीदारी रहेगी।

यह कि विदित हो कि भवन के निर्माण का 60 (साठ) प्रतिशत के लिए प्रथम पक्ष विक्री के लिए द्वितीय पक्ष के पक्ष में एक रजिस्टर्ड मुख्तार नामा कर देंगें, ताकि द्वितीय पक्ष भविष्य में अपने हिस्से में पड़ने वाले भवन को अपने ईच्छानुसार किसी को भी बेच सके। इसके लिए जो रकम की अदायगी होगी, उस पर प्रथम पक्ष का कोई अधिकार नही होगा।

Kumar Nitin

(6)

यह कि निर्माण कार्य पूरा करने के लिए प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को नक्शा स्वीकृत एवं रेरा झारखण्ड से सर्टीफिकेट लेने के बाद 03 वर्ष का समय दिया जाता है। जरूरत पड़ने पर निर्माण कार्य की रफ्तार को देखते हुए दोनो पक्ष के सहमति से समय को और 06 माह के लिए बढाया जा सकता है। यदि निर्माण कार्य किसी ऐसी घटना के कारण रूका हो जिस पर डेवलपर को कोई अधिकार नहीं है। किसी प्राकृतिक आपदा दंगा एवं सरकारी आदेश के तहत् बिलम्ब के लिए डेवलपर दोषी नही होगा तथा इस अवधि की गिनती नही की जायेगी।

यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूमि पर अवस्थित बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने के लिए सक्षम कार्यालय से नक्शा पास करायेंगें तथा कानूनन नक्शों के अनुसार निर्माण कार्य करेंगें।

इस एकरारनामा के बाद किसी भी प्रकार की कोई खर्च की आवश्यकता इस जमीन के बावत होगी वो द्वितीय पक्ष करेंगें।

यह कि द्वितीय पक्ष आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के क्रम में या पश्चात अपने हिस्से के फ्लैट्स, दुकान एवं गाड़ी रखने की जगह यानी 60 प्रतिशत निर्मित आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेंट को बिक्री करने हेतु एकरार करेंगें, बिक्रय करेंगें तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेगें जिस पर द्वितीय पक्ष का भुखण्ड पर मालिकाना हक वो अधिकार तथा दखल–कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहें उस तरह अपना उपयोग करेंगें या किसी दूसरे से हस्तांतरण करने हेतु स्वतंत्र होंगें तथा प्रथम पक्ष आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के पश्चात अपने हिस्से के फ्लैट्स, दुकान एवं गाडी रखने की जगह यानी 40 प्रतिशत निर्मित आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट को बिक्री करने हेतु एकरार करेंगें या अपना शेयर प्रथम पक्ष रख सकते है या विक्री करेगें तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेंगें। दोनो अपने–अपने हिस्से की आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेंट में जैसा चाहे उपयोग एवं उपभोग में लायेंगें, इसमें दोनो पक्ष किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं करेंगें। यदि ऐसा करेंगें तो वो कानूनन गलत एवं नाजायज होगा।

यह कि उक्त जमीन में पूर्व निर्मित यदि मकान हो तो मकान को तोडने एवं सम्बंधित कार्यालय से नक्शा पास होने के पश्चात 03 माह के बाद द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य शुरू करेंगें एवं कार्य शुरू करने के 03 वर्ष 06 माह के अन्दर उक्त आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेंट का निर्माण पूरा कर लेंगें।

Kumar Nitin

यह कि इस एकरारनामा के पश्चात भविष्य में दोनो पक्ष के वीच किसी वात को लेकर विवाद उत्पन्न होता है तो वैसी स्थिति में दोनो पक्ष एक Arbitrator नियुक्त करेंगें तथा उक्त विवाद का समाधान Arbitrator Concetation Act 1996 के अंतर्गत जो भी समाधान निकालेंगें उसकी प्राथमिकता लिखित रूप से दी जायेगी तथा दोनो पक्ष इसका पालन करेंगें। यदि इसके बावजूद भी अगर आपस में सुलह नहीं हुआ तो बोकारो के न्यायालय की मदद लेंगें एवं न्यायालय द्वारा दिये गये आदेश का दोनो पक्ष पालन करेंगें।

यह कि द्वितीय पक्ष को उपरोक्त कार्य के लिए किसी भी प्रकार की प्रथम पक्ष की पारिवारिक अड़चन आने पर प्रथम पक्ष का यह दायित्व होगा कि वे उसे दूर करेंगें।

यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष के हिस्से की आवासीय एवं व्यवसायीक बहुमंजिला अपार्टमेंट एवं गाड़ी रखने की जगह एवं अविभाजित अनुपातिक भूमि को बिक्रय करने हेतु एवं अन्य कार्य हेतु सामान्य प्रतिनिधि नियुक्त करेंगें ताकि द्वितीय पक्ष को किसी भी प्रकार का कार्य करने में कोई बाधा ना हो।

यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को निम्न कागजात मुहैया करायेंगें :–
(क) स्वामित्व के कागज की छायाप्रति।
(ख) मालगुजारी का अद्धतन भुगतान की रसीद की छायाप्रति।
(ग) रजिस्टर्ड मुख्तारनामा।

(1) यह कि प्रथम पक्ष को भू–खंड सम्बंधित अन्य कागजातों की सच्ची प्रतिलिपि उपलब्ध कराने में मदद करेंगें एवं अंचल कार्यालय से अद्धतन रसीद कटवाकर मुहैया करवायेंगें तथा उसमें जो खर्च होगा उसका भुगतान द्वितीय पक्ष करेंगें।
प्रथम पक्ष भूमि की नापी कराकर द्वितीय पक्ष को शांतिपूर्ण कब्जा दे देंगें।

(2) यह है कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को बिना ब्याज के security Money के रूप में दिनांक 03/03/2023 को सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया शाखा चास का निर्गत चेक संख्या 063732 के द्वारा 6,00,000/– रूपये (छः लाख रूपये) एवं दिनांक 03/03/2023 को सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया शाखा चास का निर्गत चेक संख्या 063733 के द्वारा 6,00,000/– रूपये (छः लाख रूपये) एवं सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया शाखा चास का निर्गत PDC चेक संख्या 063734 के द्वारा 8,00,000/– रूपये (आठ लाख रूपये) इसी प्रकार तीन चेको द्वारा कुल रकम 20,00,000/–रूपये (बीस लाख रूपये) दिये है जो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के द्वारा Possesion Letter मिलने के 30 दिन के अन्दर लौटा देंगें रकम लोटाने के बाद ही उनके शेयर मे पड़ने वाले हिस्से को द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को Handover करेंगें।

Kumar Nitin

(3). यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का खर्च होगा, उसका हिसाब–किताब, लेन–देन से किसी तरह का कोई मतलब प्रथम पक्ष या उनके वारिशान या उसके उत्तराधिकारीयों को नही रहेगा।
(4). यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी आश्वासन देते है कि उक्त भूमि सभी प्रकार से पाक–साफ, ऋण भार से मुक्त है तथा इस भूमि पर किसी अन्य का कोई हक–अधिकार नहीं है। साथ ही उक्त भूमि पर निर्माण करवाने समय कोई तीसरा पक्ष अपना हक या अधिकार जाहिर करता है, तो उसे मुक्त करवाने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी।

(5). यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकर देते है कि उक्त भूमि पर इमारत का नक्शा बना कर सक्षम कार्यालय से स्वीकृत करवायेंगं।

(6). यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते है कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का फ्लैट, दुकान या पार्किंग किसी व्यक्ति अथवा संस्था को बिक्री/निबंधित कर सकते हैं तथा जरूरी हो तो एकरारनामा पर प्रथम पक्ष Confirming Party के रूप में दस्तखत करेंगें।

(7). यह कि बिल्डिंग पूर्ण होने के बाद तथा हस्तांतरण होने पर प्रथम पक्ष भी फ्लैट ऑर्नर संगठन के सदस्य बनेंगें तथा जो भी रख–रखाव का खर्च होगा अपना हिस्सा का खर्च समिति को देंगें तथा साथ–साथ समिति के नियम का पालन करेंगें।

(8). यह कि द्वितीय पक्ष को सामान्य जैसे जेनरेटर, ट्रांसफार्मर, लिफ्ट इत्यादि वाले खर्चो का वहन करना होगा।

(9). यह कि प्रथम पक्ष कंडिका में वर्णित भूमि को बिल्डिंग निर्माण के लिए द्वितीय पक्ष डेवलपर को शान्तिपूर्वक दखल करने देंगें। प्रथम पक्ष डेवलपर को शांतिपूर्वक दखल करने देंगें। प्रथम पक्ष इस बात का दावा करते है कि उक्त भूमि सभी प्रकार से ऋण भार से मुक्त है और इसमें किसी भी प्रकार के अन्य भूमि का अतिक्रमण नहीं किया गया है। इस भूमि पर किसी भी प्रकार का वाद – विवाद लम्बित नहीं है, और ना ही कभी विक्री हुआ है।

(10). यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा कॉमन उपयोग के लिए वाटर सप्लाई सिस्टम व जेनरेटर इत्यादि का उपयोग प्रथम पक्ष भी करेंगें।

(11). यह कि बहुमंजिला इमारत बनाने के समय से ही डेवलपर को अपने हिस्से को बेचने को किसी भी व्यक्ति या फर्म को किसी भी कीमत पर बेचने के लिए पूर्ण स्वतंत्र होगा तथा इसके एवज् में लिए गए रूपयों पर प्रथम पक्ष का कोई अधिकार नही होगा।

Kumar Nitin

(12). यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके वारिस एवं प्रस्तावित भवन के निर्माण में किसी भी प्रकार का दखल अन्दाजी नहीं करेंगें और ना ही किसी भी प्रकार का रूकावट करेंगें, बशर्ते लिखे नियम एवं शर्तो के विरूद्ध ना हो। डेवलपर अपना ठीकेदार और अन्य कारीगर, वर्क्स आदि बहाल करने तथा उनसे काम करवाने का पूर्ण अधिकार होगा। डेवलपर को किसी सरकारी या
गैर-सरकारी संस्था से ईंट, लोहा, सिमेंट और अन्य कंट्रोल मटेरियल खरीदने तथा उसका कोटा लेने का पूर्ण अधिकार होगा। डेवलपर को निर्माण कार्य सम्बंधित किसी संवैधानिक संस्था द्वारा जारी समय जोखीम लेने का अधिकार होगा तथा इसका जबाव अन्य कानूनी कारवाई करने का अधिकार होगा।

(13). यह कि द्वितीय पक्ष को विज्ञापन देने तथा आवासीय एवं व्यवसायीक निर्मित/निर्माणाधीन फ्लैट, दुकान बुक करने एवं अपने बने हुए 60 प्रतिशत हिस्से को बेचने का पूर्ण अधिकार होगा। दोनो पक्षों के बटवारे के पश्चात प्रथम पक्ष डेवलपर एवं इसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति के पक्ष में बिक्रय-पत्र (Sale Deed) का निष्पादन करेंगें। साथ ही प्रथम पक्ष के द्वारा यदि निर्माणाधीन भवन में बिना कारण के काम में अड़चन लायेंगें और रूकावट पैदा करेंगें तो उसकी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी दूसरे शब्दों में द्वितीय पक्ष मुआवजा के अधिकारी होंगें।

(14). यह कि डेवलपर इस प्रस्तावित निर्माण से सम्बंधित सभी नफा एवं नुकसान का स्वंय भागी होगा।

(15). यह कि उपरोक्त कंडिका में वर्णित शर्तो वैसी स्थिति में लागु नहीं होगा यदि निर्माण कार्य ऐसी घटना के कारण रूका हो जिस पर डेवलपर का अधिकार नहीं हो। किसी तरह के प्राकृतिक आपदा, दंगा एवं सरकारी आदेश के तहत् विलंब के लिए डेवलपर दोषी नहीं होगा। इसके लिए प्रथम पक्ष को मुआवजा नहीं दिया जाएगा।

(16). यह कि प्रथम पक्ष आवश्यकता अनुसार डेवलपर के आग्रह पर भवन निर्माण सम्बंधित सभी प्रकार के आवेदन शपथ – पत्र पर दस्तखत करेंगें।

(17). यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिशानों के द्वारा किसी प्रकार का कोई आपत्ति, निर्माण के समय करते है तो वह अवैध मानी जायेगी एवं द्वितीय पक्ष सभी खर्च सहित मुआवजा के अधिकारी होंगे।

(18). यह कि समयनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी द्वितीय पक्ष फेर बदल करेंगें। इसके लिए प्रथम पक्ष की सहमति नहीं लेनी पड़ेगी।

Kumar Nitin

(19). यह कि द्वितीय पक्ष स्वंय का किसी ठीकेदार या पेटी कांटेक्टर से भवन निर्माण करा सकते है। निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार द्वितीय पक्ष सुविधा अनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट/सर्वेयर का बहाल कर सकते है।

(20). यह कि भवन निर्माण के समय जो ईटा, बालू, गिट्टी, लोहा, सिमेंट, मार्बल, ग्रेनाईट पत्थर यानी भवन निर्माण से सम्बंधित सारी सामग्री को खरीदने और उसकी कीमत अदा करने की पूरी जवावदेही द्वितीय पक्ष की होगी।

(21). यह कि ऊपर वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के सम्बंध में किसी भी प्रकार में आवेदन देने की जरूरत पडे या मुकदमा करने पर अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखन या शपथ–पत्र नगर निगम नक्शा पास हेतु या किसी अन्य चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर प्रथम पक्ष के रूप में मान्य होगा। जरूरत पडने पर प्रथम पक्ष भी हस्ताक्षर कर सकते हैं।

(22). यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के खरीददार के हित में अपने किसी भी फ्लैट को किसी भी बैंक या फाइनेनसियल इंस्टीच्युट में बंधक रखते हुए कर्ज ले सकते है। वह फ्लैट फाइनेंनसियल इंस्टीच्युट में सिक्युरिटी के रूप में रहेगा। उक्त कर्ज पूरी भरपाई खरीदार स्वंय करेंगें। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से सम्बंधित देनदारी प्रथम पक्ष को नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगें।

(23). यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी निर्माण कार्य का सम्पादन प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकुल के तहत् करेगा। यह कि भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी सार्वजनिक पार्किंग का जगह, लिफ्ट, इत्यादि में जो अधिकार डेवलपर या उनके नामित या उत्तराधिकारी का होगा वही अधिकार प्रथम पक्ष भूखण्ड मालिक या उनके नामित/उत्तराधिकारी का रहेगा।

(24). यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते है कि वर्णित भू–खण्ड, ऋण–भार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागी कारवाई से बिल्कुल मुक्त है।

(25).यह कि वर्णित भूमि के माप में भवन निर्माण करने के पूर्व मापने पर कम या ज्यादा पाया जाय तो वैसी स्थिति में भू–खण्ड मालिक का हिस्सा उसी अनुसार घट या बढ जायेगा तथा निर्माण का कार्य प्रारम्भ करने के पहले जो माप पाया जायेगा वही सही माप माना जायेगा।

Kumar Nitin

(26). यह कि प्रथम पक्ष ने यह विश्वास दिलाया है कि वह इस एग्रीमेन्ट के पहले किसी एग्रीमेन्ट को नहीं किये है, तथा भविष्य में किसी अन्य के साथ भवन निर्मण हेतु कोई एकरारनामा नहीं करेंगें। ऐसा करने पर प्रथम पक्ष के ऊपर उचित कानूनी कारवाई की जायेगी एवं द्वितीय पक्ष पूर्ण मुआवजा का हकदार होगा।

(27). यह कि द्वितीय पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात प्रथम पक्ष को एक कॉपी देंगें।

(28). यह कि द्वितीय पक्ष इस भवन के निर्माण में किसी अन्य डेवलपर्स/बिल्डर को काम नही सोपेंगें। निर्माण सम्बंधी सभी कार्य महारत्नम डेवलपर्स प्रा0 लि0 के अंतर्गत पूर्ण करेंगें।

(29). यह कि भविष्य में झारखंड सरकार के किसी अधिकृत संस्था अथवा अधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शे के अतिरिक्त निर्माण कार्य की अनुमति दे और उसके अनुसार निर्माण किया जायेगा तो उसमें भी प्रथम पक्ष का 40 (चालीस) प्रतिशत हिस्सा होगा।

(30). यह कि 40 प्रतिशत हिस्से से मिलने वाले फ्लैटों एवं दुकानो के विभिन्न तल्लो (चौहद्दी के साथ) का बटवारा नक्शा स्वीकृति के बाद एवं निर्माण कार्य प्रारम्भ होने के पहले दोनो पक्षों के परस्पर सहमति से किया जायेगा।

(31). यह कि इस एकरारनामें के दिन एवं समय से प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को उक्त जमीन पर भवन निर्गाण हेतु अध्कृत करता है, और निर्गाण की सभी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष की होगी।

(32) प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह अधिकार देते हैं कि प्रथम पक्ष के जमीन के साथ –साथ व अगर वगल के जमीन मालिको से वात कर के या अगल–वगल के जमीन को खरीदकर इक्ठा भवन निर्माण का नक्शा स्वकृत करवा सकते है, इसमे प्रथम पक्ष को कोई आपति नही होगी। प्रथम पक्ष के जमीन के उपर के निर्गाण पर ही प्रथम पक्ष को उनका शेयर दिया जाएगा।

(33). यह कि द्वितीय पक्ष इस राहमति के रांदर्भ में घोषणा करते है कि उनके या उनकी संस्था के विरूद्ध कोई कानूनी कारवाई लम्यित नहीं है, जिरारो निर्गाण कार्य में किसी प्रकार की बाधा हो।

(34). स्वीकृत नक्शे के अतिरिक्त निर्माण भविष्य में किसी प्रकार के कानूनी खर्च का वहन द्वितीय पक्ष करेगा।

(35). यह कि द्वितीय पक्ष इस बात पर सहमत है कि प्रथम पक्ष के जमीन मे खड़े मकान तोड़ने के बाद उससे निकले ईंटा एवं छड़ सहित सम्पूर्ण वेस्ट मेटेरियल पर प्रथम पक्ष का अधिकार होगा वो वेस्ट मेटेरियल को अपने स्वयं के खर्च मे कही भी ले जा सकते है।

(36). यह कि द्वितीय पक्ष इस बात पर सहमत हुए है कि प्रथम पक्ष उक्त मकान, जमीन सहित छोड कर अन्य मकान में भाड़े पर निवास करेगें। उसका भाड़ा का वहन द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को तबतक करेगें जबतक प्रथम पक्ष अपने पूर्ण रूप से 40 प्रतिशत हिस्सो पर दखल कर लेगें। भाड़े के तौर पे द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को प्रत्येक महीने के 10 तारीख से पहले 4000/–रूपये भाडे के तौर पे देगें।

नोट :– क्रेता के अनुसार क्रेता के द्वारा अंतर देय राशि का भुगतान करने पर फेर–बदल किया जा सकता है।

भवन में उपयोग में लाई जाने वाली सामग्री एवं मापदंडो का विवरण :–

1. फाउण्डेशन – आर. सी. सी. पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर – आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर 1: 2: 3
3. सिविल वर्क – लाल ईंटे/सिमेन्ट ईंटे/FlyAsh Bricks का काम बेहतरीन सिमेंट मसाला के साथ।
4. प्लास्टर – 1' 6 ब्रिक पर और 1:6 आर. सी. सी. सर्फेस पर।
5. दरवाजा – फलश डोर 32 एम. एम. और डोर फ्रेम हार्ड उड/लोहे का/ सिमेन्ट का।
6. खिड़की –2-Track अल्मुनियम सलाईडिंग बिंडो ग्रील के साथ।
7. बाथरूम – गलेज्ड टाईल्स 7 फीट ऊँचाई तक, झरना, वास वेसिन एवं होट एवं कोल्डस व्यवस्था के साथ।
8. किचेन – कुकिंग प्लेटफार्म में Green Marble / Granite पत्थर, सिंक एवं 2' फीट ऊँचा टाईल्स के साथ।
9. इलेक्ट्रीकल्स – कॉनसिल्ड, पी. सी. सी. वाईरिंग स्टैंडर्ड फिटिंग के साथ।
10. पलम्बिंग – जी. आई. पाईप कनसिल्ड एवं पी. बी. सी. पाईप।
11. फिनिशिंग– सभी अन्दर के दिवार एवं सिलिंग मे प्लास्टर ऑफ पेरिस/Putti फिनिश एवं बाहर के स्पेश पर सिमेन्ट बेस पेंट होगा।

शम्भुनाथ पाल उर्फ शंभु ...
3/3/2023

(13)

12. पानी – पानी सप्लाई अपने बोरिंग एवं ऊपर टंकी से।
13. जेनेटर कॉमन – कार्य के लिए एवं 300 वाट हर फ्लैट के लिए।
14. लिफ्ट – 2 Lift
15. विद्युत – आपूर्ति के लिए अलग से अपना ट्रांसफर्मर लगेगा, जरूरत के अनुसार।
16. फ्लोर – टाइल्स का।

अतः हमलोग अपनी–अपनी शरीर और मन की स्वस्थ अवस्था में सोच समझकर बिना किसी जोर व दबाव में राजी खुशी से इस विकाश पत्र एकरारनामा दस्तावेज को पढकर/पढवाकर सुन कर अपना सही/निशान कर यह विकाश पत्र सम्पादन कर दिया। जो कि समय पर काम आवें तथा प्रमाण रहे। इति अंग्रेजी सन् 2023 साल दिनांक 17 फरवरी।

प्रारूपकर्ता :– महावीर महतो (मां0 चास) L.No-2487
Mahabir Mahto.

प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छाया चित्र इस दस्तावेज में लगा है, के बाँय अंगुलियों के निशान मेरे सामने लिये गये है।

IDENTIFIED BY
Shakti Pada Mahato
L.No. 2487
Registry Office Chas
Bokaro

Kumar Nishin
3.3.2023

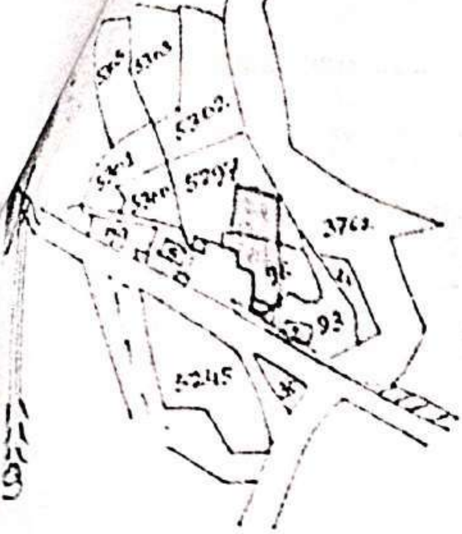
गवाहगण

अमरनाथ पाल पिता स्व0
रामपद पाल मैन रोड
चास बोकारो
3/3/2023
शम्भु नाथ पाल स्व:
माधुराम पाल मैन रोड
चास

3/3/2023

Kumar Nishin

मौजा-चास सिट नं० 4 थाना-चास
थाना नं० 30 परगना नवागढ़
जिला बोकारो
स्केल 1" = 330'-0"

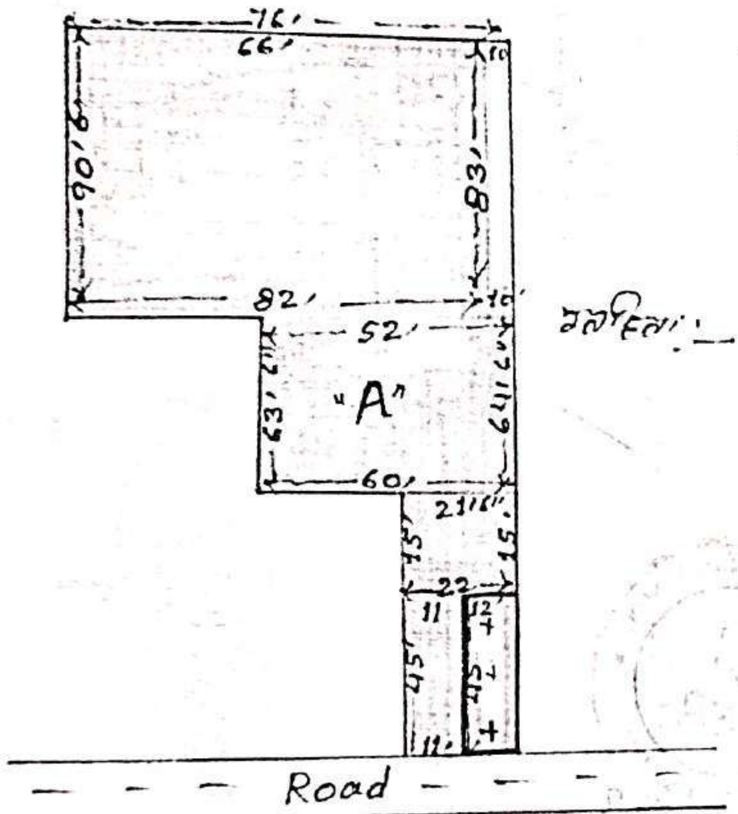


विक्रीत प्लॉट का विवरण

खाता नं	प्लॉट नं	विक्रीत रकबा
201	5293	01·50
"	5276	10·00
201	5297	13·25
		24·75

"A"

दाता :- मंजु बाला पाल उर्फ मंजु बालादेवी उर्फ मंजु बाला दासी पति स्व० भागुराम पाल उर्फ भागाराम पाल निवास स्थान महावीर चौक चास थाना-चास जिला बोकारो (झारखण्ड)



ग्रहिता :- महारत्नम डेवलपर्स प्रा० लि० के तरफ से - श्री कुमार नितिन पिता स्व० सुबोध कुमार निवास स्थान निकोल्सा सिटी डुमरजोर पो० चिकसिया थाना-चास मु० जिला बोकारो (झारखण्ड)

चौहद्दी :- उ० : नाला एवं प्लॉट 5297 का बाकी अंश
द० = रोड
पू० : प्लॉट नं० 5293, 5296, 5297 का बाकी अंश
प० : " " " " "

मंजु बाला पाल उर्फ मंजु बालादेवी उर्फ मंजु बाला दासी

Kumar Nitin

Prepared by D. Mandal Amin Chas

ORIGINAL FOLIO NOT AVAILABLE

Date of application for the copy	Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios	Date of delivery of the requisite stamps and folios	Date on which the copy was ready for delivery	Date of making over the copy to the applicant

ORIGINAL FOLIO NOT AVAILABLE

Date of application for the copy	Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios	Date of delivery of the requisite stamps and folios	Date on which the copy was ready for delivery	Date of making over the copy to the applic[illegible]
28/8/02	22/8/06	27/9/06	2-6/9/06	2-6/9/06

Continuous Khatian

Homestead Land land.

Record of Rights finally prepared and published under Section 83(2) of [illegible] Act

1958.

3.3.2023

Kumar Nitin

Transaction Success! Please Note Your Transaction Id.

Name	MsMaharatnamDevelopersPvtLtdRepByItsDirectorKumarNitin
Token No / Depositor ID	202300028674
Amount	229599
Transaction ID	70ea226daa0c5d8594ca
GRN	2316052165
CIN	10002162023030301520
Time	2023-03-03 10:09:18

कोरोना को हराना है सफाई को अपनाना है दो गज की दूरी मास्क है जरूरी

Kumar Nitin

Kumar Nitin

Pre Registration Docket

Date :- 03-03-2023 08:47 am

Office Name :- SRO - Bokaro
Token No:- 202300028674

Appoinment :- 03-Mar-2023 Time:- 12:55

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	02-Mar-2023
No. Of Pages	44
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 2,29,599.

Property Id: **921824**

Valuation No. : 1249646 / 2023	:- 2022-2023	**Date** : 02-March-2023 23:30:PM
State : Jharkhand	**District** : Bokaro	**Tahsil** : Chas
Land Type : Urban	**Corporation** : Chas - 16 Chas Muncipal Corporation	**Village/City** : Chas - 16

Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-
Khata Number - 201	
Plot Number - 5296	
Ward Number - 16	
Volume Number - 14	
Page Number - 201	
Holding Number - 0160000343000M0	

Property Rates			
Commercial Land (Y)			
₹368878/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	4.50 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	**Description**	**Calculation**	**Total**
1	Open Land Valuation	1. 4.5 x 368878=1659951	₹16,59,951/-
A	Total		₹16,59,951/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			₹16,60,000/-
Total Amount In Words : Sixteen Lakhs Sixty Thousands Rupees Only.			

Kumar Nitin

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 4.50 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	1659951
Transaction Amount	9131000

Property Id: **921828**

Valuation No. : 1249647 / 2023	:- 2022-2023		**Date :** 02-March-2023 23:31:PM
State : Jharkhand	**District :** Bokaro		**Tahsil :** Chas
Land Type : Urban	**Corporation :** Chas - 16 Chas Muncipal Corporation		**Village/City :** Chas - 16
Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-		
Volume Number - 14			
Page Number - 201			
Holding Number - 0160000343000M0			
Khata Number - 201			
Plot Number - 5297			
Ward Number - 16			

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹368878/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1	Land area	3.25 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 3.25 x 368878=1198853.5	₹11,98,854/-
A	Total		₹11,98,854/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)	**₹11,98,900/-**

Total Amount In Words : Eleven Lakhs Ninety Eight Thousands Nine Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 3.25 Decimal

Kumar [signature]

Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	1198853.5
Transaction Amount	-

Property Id: **921832**

Valuation No. : 1249648 / 2023	:- 2022-2023	**Date :** 02-March-2023 23:31:PM
State : Jharkhand	**District :** Bokaro	**Tahsil :** Chas
Land Type : Urban	**Corporation :** Chas - 16 Chas Muncipal Corporation	**Village/City :** Chas - 16

Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-
Volume Number - 14	
Page Number - 201	
Holding Number - 0160000343000M0	
Khata Number - 201	
Plot Number - 5296	
Ward Number - 16	

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹368878/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1	Land area	1 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 1 x 368878=368878	₹3,68,878/-
A	Total		₹3,68,878/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)	**₹3,68,900/-**

Total Amount In Words : Three Lakh Sixty Eight Thousands Nine Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 1.00 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	368878
Transaction Amount	-

Kumar Nitin

Property Id: **921836**

Valuation No. : 1249649 / 2023	:- 2022-2023	**Date :** 02-March-2023 23:32:PM
State : Jharkhand	**District :** Bokaro	**Tahsil : Chas**
Land Type : Urban	**Corporation : Chas - 16 Chas Muncipal Corporation**	**Village/City : Chas - 16**

Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-
Volume Number - 14	
Page Number - 201	
Holding Number - 0160000343000M0	
Khata Number - 201	
Plot Number - 5297	
Ward Number - 16	

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹368878/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details		8 Decimal
1	Land area	

Calculation Details		**Calculation**	**Total**
Sr.No.	**Description**		**₹29,51,024/-**
1	Open Land Valuation	1. 8 x 368878=2951024	₹29,51,024/-
A	Total		

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-	**₹29,51,100/-**
Total Valuation (A)	

Total Amount In Words : Twenty Nine Lakhs Fifty One Thousands One Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 8.00 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	2951024
Transaction Amount	-

Property Id: **921840**

Valuation No. : 1249650 / 2023	:- 2022-2023	**Date :** 02-March-2023 23:33:PM
State : Jharkhand	**District :** Bokaro	**Tahsil : Chas**
Land Type : Urban	**Corporation : Chas - 16 Chas Muncipal Corporation**	**Village/City :** Chas - 16
Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-	

Kumar Nitin

Volume Number - 123
Page Number - 193
Holding Number - 0160000343000M0
Khata Number - 201
Plot Number - 5297
Ward Number - 16

Property Rates			
	Commercial Land (Y)		
	₹368878/- Decimal		
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	2 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	**Description**	**Calculation**	**Total**
1	Open Land Valuation	1. 2 x 368878=737756	₹7,37,756/-
A	Total		₹7,37,756/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			₹7,37,800/-
Total Amount In Words : Seven Lakh Thirty Seven Thousands Eight Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
	Land area : 2.00 Decimal
Area	Pin Code - 827013
Other Description of the Property	737756
Government/Market Value	-
Transaction Amount	

Property Id: **921845**

Valuation No. : 1249656 / 2023	:- 2022-2023	**Date :** 02-March-2023 23:38:PM	
State : Jharkhand	**District :** Bokaro		**Tahsil :** Chas
Land Type : Urban	**Corporation :** Chas - 16 Chas Muncipal Corporation		**Village/City :** Chas - 16
Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-		

Volume Number - 123
Page Number - 194
Holding Number - 0160000344000M0
Khata Number - 201
Plot Number - 5296

Kumar Nitin

Ward Number - 16			
Property Rates			
Commercial Land (Y)			
₹368878/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	2.50 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	**Description**	**Calculation**	**Total**
1	Open Land Valuation	1. 2.5 x 368878=922195	₹9,22,195/-
A	Total		₹9,22,195/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			₹9,22,200/-
Total Amount in Words : Nine Lakh Twenty Two Thousands Two Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 2.50 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	922195
Transaction Amount	-

Property Id: **921849**	:- 2022-2023	**Date** : 02-March-2023 23:35:PM
Valuation No. : 1249654 / 2023		**Tahsil :** Chas
State : Jharkhand	**District** : Bokaro	**Village/City : Chas -** 16
Land Type : Urban	**Corporation** : Chas - 16 Chas Muncipal Corporation	
Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-	
Volume Number - 123		
Page Number - 194		
Holding Number - 0160000344000M0		
Khata Number - 201		
Plot Number - 5293		
Ward Number - 16		
Property Rates		
Commercial Land (Y)		
₹368878/- Decimal		
Valuation Rule : Commercial land		

Kumar Nitin

Property Details	
1 Land area	1.50 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 1.5 x 368878=553317	₹5,53,317/-
A	Total		₹5,53,317/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)	**₹5,53,400/-**

Total Amount in Words : Five Lakh Fifty Three Thousands Four Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 1.50 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	553317
Transaction Amount	-

Property Id: **921854**

Valuation No. : 1249655 / 2023	:- 2022-2023	**Date :** 02-March-2023 23:35:PM
State : Jharkhand	**District :** Bokaro	**Tahsil :** Chas
Land Type : Urban	**Corporation :** Chas - 16 Chas Muncipal Corporation	**Village/City :** Chas - 16

Chas - 16 Word No 16 - Main Road	-
Volume Number - 123	
Page Number - 194	
Holding Number - 0160000344000M0	
Khata Number - 201	
Plot Number - 5296	
Ward Number - 16	

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹368878/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details	
1 Land area	2 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 2 x 368878=737756	₹7,37,756/-
A	Total		₹7,37,756/-

Kumar Nitin

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)	**₹7,37,800/-**

Total Amount in Words : Seven Lakh Thirty Seven Thousands Eight Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297
Area	Land area : 2.00 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	737756
Transaction Amount	-

CLAIMANT	**-Mr. MS MAHARATNAM DEVELOPERS PVT LTD REP BY ITS DIRECTOR KUMAR NITIN, Address -** NIKAYA CITY, DUMARJORE, P.S - CHAS M, BOKARO- **,Father/Husband Name** LATE SUBODH KUMAR **, PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. ********6640**
EXECUTANTS	**-Mrs. MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI, Address -** MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO- **,Father/Husband Name** LATE DINU DUTTA **, PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. ********7518**

Witness Information	**Mr. SHAMBHU NATH PAUL , Address -** MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO-, **Father/Husband Name-**LATE MAGURAM PAUL

Identifier Details	**Mr. SAMARNATH PAL , Address -** MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO-, **Father/Husband Name-**MAGURAM PAL

Fee Rule:Development Agreement		4
1	Stamp Duty	
		1,320
1	SP	**1,320**
	Total	

Fee Rule:Development Agreement		2,28,275
1	A1	3
2	LL	1
3	PR	**2,28,279**
	Total	

Kumar Nitin

All the entries made, have been verified by me and are found same as the entries of the document presented.

Disclaimer : I hereby declare that all the contents of uploaded document and the original document are exactly same, and all the information provided by me are true to itself. The detail of property's holding number has been verified by me at the time of entry through alert generated by the system. I am satisfied with the verification and hence proceeding further for registration after seeing the alert.

Deed Writer / Advocate	Vendee / Claimant	Vendor / Executant

Document Registration Summary 1

Date :-03-Mar-2023

- Government/Market Value: ₹9130100/-
- Transaction Amount: ₹9131000 /-
- Paid Stamp Duty: ₹100 /-

Receipt : 792572
Receipt Date : 03-03-2023
Presenter Name: -

On Date 03-03-2023 Presented at SRO - Bokaro
Signature of Presenter

SRO - Bokaro

[illegible]

PR	₹1
SP	₹1320
LL	₹3
A1	₹228275
Stamp Duty	₹100
Total	₹229699

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	100	-96	GRAS	MsMaharatnamDevelopersPvtLtdRepByItsDirectorKumarNitin	• GRN Number : 2316052065 • DEPT Transaction Id : f93c2b371e8b1a27097d • Transaction Type :	100
PR	1	1	0	GRAS	MsMaharatnamDevelopersPvtLtdRepByItsDirectorKumarNitin	• GRN Number : 2316052165 • DEPT Transaction Id : 70ea226daa0c5d8594ca • Transaction Type :	1
SP	1320	1320	0	GRAS	MsMaharatnamDevelopersPvtLtdRepByItsDirectorKumarNitin	• GRN Number : 2316052165 • DEPT Transaction Id : 70ea226daa0c5d8594ca • Transaction Type :	1320
A1	228275	228275	0	GRAS	MsMaharatnamDevelopersPvtLtdRepByItsDirectorKumarNitin	• GRN Number : 2316052165 • DEPT Transaction Id : 70ea226daa0c5d8594ca • Transaction Type :	228275
LL	3	3	0	GRAS	MsMaharatnamDevelopersPvtLtdRepByItsDirectorKumarNitin	• GRN Number : 2316052165 • DEPT Transaction Id : 70ea226daa0c5d8594ca • Transaction Type :	3
Sub Total	229603	229699	-96				

Article : Development Agreement **Number of Pages :** 88

Signature of Operator **Signature of Head Clerk** **Signature of Registering Officer**

Kumar Nitin

OFFICE OF THE SUB REGISTRAR

Office Name :- SRO - Bokaro

District Name :- Bokaro

State Name :- Jharkhand

Deed Endorsement

Token No :- 202300028674

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	88
Fee Details	**Stamp Duty :-** Rs. 4, **PR :-** Rs. 1, **SP :-** Rs. 1320, **A1 :-** Rs. 228275, **LL :-** Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	**Value :-** Rs.1659951/- ,**Transaction Amount :-** Rs.9131000/-
Property Details	**District :-** Bokaro , **Tehsil :-** Chas , **Village Name :-** Chas - 16 **Location :-** Main Road, Chas - 16 Word No 16 **Property Boundaries :-** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 **Volume Number** - 14**Page Number** - 201**Holding Number** - 0160000343000M0**Khata Number** - 201**Plot Number** - 5296**Ward Number** - 16 **Area Of Land** :- 4.50 Decimal
Property No.	2
Valuation Details	**Value :-** Rs.1198854/- ,**Transaction Amount :-** Rs.0/-
Property Details	**District :-** Bokaro , **Tehsil :-** Chas , **Village Name :-** Chas - 16 **Location :-** Main Road, Chas - 16 Word No 16 **Property Boundaries :-** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 **Volume Number** - 14**Page Number** - 201**Holding Number** - 0160000343000M0**Khata Number** - 201**Plot Number** - 5297**Ward Number** - 16 **Area Of Land** :- 3.25 Decimal
Property No.	3
Valuation Details	**Value :-** Rs.368878/- ,**Transaction Amount :-** Rs.0/-
Property Details	**District :-** Bokaro , **Tehsil :-** Chas , **Village Name :-** Chas - 16 **Location :-** Main Road, Chas - 16 Word No 16 **Property Boundaries :-** East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 **Volume Number** - 14**Page Number** - 201**Holding Number** - 0160000343000M0**Khata Number** - 201**Plot Number** - 5296**Ward Number** - 16 **Area Of Land** :- 1.00 Decimal
Property No.	4

Kumar Nitin

Valuation Details	Value :- Rs.2951024/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Bokaro , Tehsil :- Chas , Village Name :- Chas - 16 Location :- Main Road, Chas - 16 Word No 16 Property Boundaries :- East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 Volume Number - 14Page Number - 201Holding Number - 0160000343000M0Khata Number - 201Plot Number - 5297Ward Number - 16 Area Of Land :- 8.00 Decimal
Property No.	5
Valuation Details	Value :- Rs.737756/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Bokaro , Tehsil :- Chas , Village Name :- Chas - 16 Location :- Main Road, Chas - 16 Word No 16 Property Boundaries :- East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 Volume Number - 123Page Number - 193Holding Number - 0160000343000M0Khata Number - 201Plot Number - 5297Ward Number - 16 Area Of Land :- 2.00 Decimal
Property No.	6
Valuation Details	Value :- Rs.922195/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Bokaro , Tehsil :- Chas , Village Name :- Chas - 16 Location :- Main Road, Chas - 16 Word No 16 Property Boundaries :- East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 Volume Number - 123Page Number - 194Holding Number - 0160000344000M0Khata Number - 201Plot Number - 5296Ward Number - 16 Area Of Land :- 2.50 Decimal
Property No.	7
Valuation Details	Value :- Rs.553317/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Bokaro , Tehsil :- Chas , Village Name :- Chas - 16 Location :- Main Road, Chas - 16 Word No 16 Property Boundaries :- East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 Volume Number - 123Page Number - 194Holding Number - 0160000344000M0Khata Number - 201Plot Number - 5293Ward Number - 16 Area Of Land :- 1.50 Decimal
Property No.	8
Valuation Details	Value :- Rs.737756/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-

Kumar Nitin

Property Details	**District :-** Bokaro , **Tehsil :-** Chas , **Village Name :-** Chas - 16 **Location :-** Main Road, Chas - 16 Word No 16 **Property Boundaries** :- East: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, West: REST PART OF PLOT NO - 5293, 5296 & 5297, South: MAIN ROAD, North: NALA & REST PART OF PLOT NO - 5297 **Volume Number** - 123**Page Number** - 194**Holding Number** - 0160000344000M0**Khata Number** - 201**Plot Number** - 5296**Ward Number** - 16 **Area Of Land** :- 2.00 Decimal

MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI(Individual)

Sh./Smt.**MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI** s/o/d/o/w/o **LATE DINU DUTTA** has presented the document for registration in this office

today dated :- **03-Mar-2023** Day :- **Friday** Time :- **15:06:42 PM**

Party Name	Document Type	Document Number
MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI	PAN/UID	219880547518

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	**MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI Address1 -** MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO, **Address2 -** , , , Jharkhand **PAN No.: ,Permission Case No.-**	Yes	Manjubala Pal **Address:-** House No-175, mahavir chok, Bauri mohalla, , Chas, , Bokaro, 827013, , Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:53			

মঞ্জুবালা পাল ওর্ফে মঞ্জুবালা দেবী
ওর্ফে মঞ্জু বালা দাসী
পিং দিননাথ পাল

Kumar Nitin

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
2	MS MAHARATNAM DEVELOPERS PVT LTD REP BY ITS DIRECTOR KUMAR NITIN Address1 - NIKAYA CITY, DUMARJORE, P.S - CHAS M, BOKARO, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Kumar Nitin Address:- , , , VILLAGE-NAWADIH, Nawadih, , Bokaro, 829144, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:35			Kumar Nitin

Identification:

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	SAMARNATH PAL S/o-D/o MAGURAM PAL Address1 - MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.:			Samarnath Pal.

Witness:

I/We individually/Collectively recognize the Seller(S) and Buyer(s)

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1	SHAMBHU NATH PAUL Address1 - MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO, Address2 - , , , Jharkhand			

Signature of Operator

Seal and Signature of Registering Officer

Above signature & thumb impression are affixed in my presence.

Kumar Nitin

Above mentioned, (**MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI**), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (**SAMARNATH PAL**) Son/Daughter/Wife of (**MAGURAM PAL**) resident of (**MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO**) and by occupation (**Business**).

Signature of Registering Officer

Date:- 03-Mar-2023

Seal and Signature of Registering Officer

LT
(

Kumar Nitin

निबंधन कार्यालय में दस्तावेजों की जांच हेतु चेकलिस्ट

क्र० स०	चेकलिस्ट का विषय	Yes	No
1.	खतियान की सत्यापित प्रति	✓	
	खतियान उपलब्ध न होने की स्थिति मे अंचल कार्यालय से ई–मेल के माध्यम से प्राप्त– (i) अंचलाधिकारी द्वारा प्रमाणित पंजी–II अथवा		✓
	(ii) भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र अथवा		✓
	(iii) शुद्धि पत्र		✓
	(iv) अंचलधिकारी द्वारा निर्गत प्रमाण–पत्र अप्राप्त रहने की स्थिति में पक्षकार द्वारा अंचल कार्यालय में आवेदन समर्पित करने की प्राप्ति रसीद।		✓
2.	भूमि से संबंधित हाल सर्वे नक्शा तथा इसके उपलब्ध न होने की स्थिति मे पक्षकार द्वारा तैयार स्वप्रमाणित "नजरी नक्शा" जिससे भूमि की अवस्थिति के संबंध मे पता चल सके।	✓	
3.	पंजी–II का वाल्यूम संख्या तथा पृष्ठ संख्या का वर्णन	✓	
4.	मुद्राक शुल्क का भुगतान	✓	
5.	निबंधन शुल्क का भुगतान	✓	
6.	आधार सत्यापन	✓	
7.	PAN सत्यापन	✓	
8.	होल्डिंग संख्या का वर्णन (शहरी क्षेत्र होने की स्थिति में)	✓	

जाँच लिपिक का हस्ताक्षर
तिथि सहित

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर
तिथि सहित

Kumar Nitin

Token No.: 202300028674

CERTIFICATE

Office of the SRO - Bokaro

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **03-Mar-2023** by **MANJUBALA PAL ALIAS MANJUBALA DEVI ALIAS MANJUBALA DASI**, S/O, D/O, W/O **LATE DINU DUTTA** resident of MAHAVIR CHOWK CHAS, P.S - CHAS, BOKARO ,.
This deed was registered as Document No:- **2023/BOK/1360/BK1/1277** in Book No :- **BK1**,Volume No :- 104 from Page No :- 479 to 566 at, office of **SRO - Bokaro**

Date:- 03-Mar-2023

Registering Officer

Kumar Nitin