

3722

3462



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : e1286697ad3a2feacb4a

Receipt Date : 21-Dec-2023 12:13:32 pm

Receipt Amount : 50/-

Amount In Words : Fifty Rupees Only

Token Number : 202300165162

Office Name : SRO - Ranchi Urban3

Document Type : Development Agreement

Payee Name : MAHI Construction Thro Its Proprietor
Abdul Kalam Maraj (Vendee)

GRN Number : 2320703642



:- For Office Use
नन्सी ए. ... के अधी
भारतीय स. ... 1899 के अनुसूची
। बा । का स. ... के अधीन यथावत स्टाम्प
। स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क
बापेकि 1.5।

f

Abdul Kalam Maraj

निर्वाह अधिकारी
रanchi Urban-3, Jharkhand

S. K. Maraj

22.12.2023

22-12-2023

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 दूसरे दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु उपयोग भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है। प्रमाणित किया जाता है कि इस रसीद के माध्यम से पूर्व में किसी प्रकार की सेवा नहीं ली गई है।

Abdul Kalam Maraj

D. Agreement

V. Com

701360 x 16.50 dec

हाजी अंसारी - पंजीरु अंसारी -
किशोर

यह विकासा एकरारनामा 22/12/2023
को 22/12/2023 को 24 नंबर
गिनाली

Ar
22-12



Qantigae Jusem
22/12/2023



Sohail M. Sa
22/12/2023

विकास एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ...22.12.2023 ई0 को इस प्रकार
सम्पन्न होता है :-

✓ प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक का नाम एवं पता :-

(1) इम्तियाज अंसारी वो (2) सोहैल अंसारी दोनों के पिता जमील अंसारी,
दादा हाजी अब्दुल वहाब अंसारी, जाति-सामान्य (सी0एन0टी0 एक्ट 1908 से
अनाच्छादित), धर्म-इस्लाम, पेशा-व्यापार, निवास स्थान ग्राम-बड़ागाई, थाना-
सदर, जिला-राँची (झारखण्ड), भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के
नाम से सम्बोधित किया गया है, जिन्हें इसमें प्रथम पक्षगण कहा गया है।

(1) PAN - BMRPA8064N, UID - xxxx-xxxx-9453, Mob. - 9693806199
(2) PAN - BVFPA1386Q, UID - xxxx-xxxx-0153, Mob. - 7482839897





22.12.2023
Court, ...



22 - 12 - 2023

कृपया हान/आपराहन - 10.1.00
निकषन कार्यालय श्री ...
निवासी ...
पेशा ... जो लेखकारी, दावेदार
शुद्ध निबंधक द्वारा प्रमाणित
रुस्तारनामा सं. ... सन ... के अधीन
लेखकारीयो या दावेदारो मे से एक श्री
के अधिकतम हैं न मे निबंधन के लिए पेश किष



निकषन पदाधिकारी
शहरी क्षेत्र-8, कठि ...
22 - 12 - 2023

द्वितीय पक्षगण/विकासकर्ता का नाम एवं पता :-

माही कन्स्ट्रक्शन, कार्यालय-बरियातु हिल व्यू नर्सिंग होम रोड, थाना-बरियातु, जिला-राँची द्वारा प्रोपराईटर अबुल कलाम मेराज पिता स्व० मो० फरीद, दादा स्व० मो० आलिम, जाति-सामान्य (सी०एन०टी० एक्ट 1908 से अनाच्छादित), धर्म-इस्लाम, पेशा-व्यापार, निवास स्थान- बरियातु हिल व्यू नर्सिंग होम रोड, थाना-बरियातु, जिला-राँची, झारखण्ड, भारतीय नागारेक, जिन्हें इसके आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्षगण के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित हुआ है।

PAN - ANYPM9122G, UID - xxxx-xxxx-4455, Mob. - 9334737266

भू-सम्पत्ति का विवरण:- मवाजी रकबा-16.50 डिसमिल जमीन हकियत कायमी रैयती खरीदगी वो दखली वाके मौजा-बड़ागाई, वार्ड न०-4, होल्डिंग न०-0040001093200Z0 & 0040001093300Z0, थाना-सदर, थाना न०-184, जिला-राँची, जो जिला निबंधन व जिला अवर निबंधन कार्यालय, राँची से संबंधित है।

आर०एस० खाता न०	आर०एस० प्लॉट न०	सब प्लॉट न०	रकबा	डीड न०
24	1313	1313/पार्ट	8.25 डिसमिल	1673
24	1313	1313/पार्ट	8.25 डिसमिल	1684
कुल रकबा			16.50 डिसमिल	

कुल रकबा-साढ़े सोलह डिसमिल जमीन का विकास एकरारनामा सम्पन्न होता है।

जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर : प्लॉट न०-1313 का भाग
दक्षिण : 30 फीट चौड़ा प्रस्तावित रास्ता
पूरव : प्लॉट न०-1311
पश्चिम : प्लॉट न०-1312

संदर्भ

विदित हो कि उपरोक्त भूमि आर०एस० खतियान में शेख गन्दौरी वगैरह के नाम से कायमी दर्ज है।

यह भी विदित हो कि सभी खतियानी रैयतों के बीच में उपरोक्त भूमि खतियानी रैयत शेख गन्दौरी को हक वो हिस्से में मिला। जिसपर शेख गन्दौरी

Sohail Kumar
22/12/2018
Gautam Gusein
22/12/2018

शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे तीन पुत्र 1. शेख मईउद्दीन वो 2. शेख हातीम वो 3. शेख सलीम एवं एक पुत्री लक्ष्मीणी उर्फ लक्ष्मी खातुन को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इन सभी भाई बहनों के बीच आपसी बंटवारा हो चुका है। जिसमें उपरोक्त भूमि लक्ष्मीणी उर्फ लक्ष्मी खातुन को हक वो हिस्से में मिला, जिसपर लक्ष्मीणी उर्फ लक्ष्मी खातुन शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र 1. नेजावत हुसैन वो 2. अलीमुद्दीन अंसारी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। माता के मृत्यु के बाद दोनों भाई अपने माता द्वारा छोड़ी गई जमीन पर शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए एवं अपने सुख सुविधा को देखते हुए उपरोक्त जमीन का पॉवर जमील अंसारी पिता अब्दुल वहाब अंसारी, निवास स्थान ग्राम-बड़ागाई, थाना-सदर, जिला-रांची, राज्य-झारखण्ड, भारतीय नागरिक को निबंधित कर दिये, जिसका पॉवर पुस्तक संख्या-IV, जिल्द संख्या-5, पृष्ठ संख्या-99 से 106, दस्तावेज संख्या-4303/328, दिनांक 24.03.2005, वर्ष 2005 ई0 है जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, रांची से निबंधित है।

यह भी विदित हो कि पॉवर में दिये गये अधिकार के आधार पर पॉवर गृहिता उपरोक्त खाता न0-24, प्लॉट न0-1313, रकबा-16.50 डिसमिल जमीन को रफत परवीन पिता नेजावत हुसैन एवं दादा हाजी अब्दुल वहाब अंसारी, निवास स्थान ग्राम-बड़ागाई, थाना-सदर, जिला-रांची, राज्य-झारखण्ड, भारतीय नागरिक को विक्री कर दिये। जिसका पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-100, पृष्ठ संख्या-67 से 128, दस्तावेज संख्या-820/771, दिनांक 17.03.2020, वर्ष 2020 ई0 है जो निबंधन कार्यालय, रांची शहरी क्षेत्र 3 में दर्ज है।

यह भी विदित हो कि रफत परवीन उपरोक्त जमीन को खरीदने के बाद शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज करवा लिये, जिसकी जमाबंदी अंचल कार्यालय, बड़ागाई, जिला-रांची के पंजी-2 के भोलूम न0-3 के पेज संख्या-96 में रफत परवीन के नाम से कायम है।

यह भी विदित हो कि उपरोक्त खाता न0-24, प्लॉट न0-1313, रकबा-1.01 एकड़ जमीन शेख जुमन वो उमेद अली वो मोसमात रहिमान वो शेख कासिम चारों के पिता शेख जुठन की खरीदगी जमीन है, जिसे उन्होंने दिनांक 30.12.1952 ई0 को रजिस्ट्री पट्टा के द्वारा खरीदकर प्राप्त किये, जिसका पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-8, पृष्ठ संख्या-191 से 193, दस्तावेज संख्या-8148, वर्ष 1952 ई0 है जो निबंधन कार्यालय, रांची में दर्ज है।

यह भी विदित हो कि शेख जुमन वो उमेद अली वो मोसमात रहिमान वो शेख कासिम के बीच उपरोक्त जमीन का बंटवारा हो चुका है जिसमें उपरोक्त जमीन उमेद अली को हिस्से में मिला जिसपर उमेद अली शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे तीन पुत्र 1. मुमताज वो 2. इल्ताफ वो 3. फैयाज अंसारी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह भी विदित हो कि 1. मुमताज वो 2. इल्ताफ अपने हिस्से की 3.50 डिसमिल जमीन को रहिमान पति कुर्बान, पिता मलायत हुसैन एवं दादा शेख मैदुल, निवास स्थान-नाई मोहल्ला, डोरण्डा, थाना-डोरण्डा, जिला-रांची, राज्य-झारखण्ड, भारतीय नागरिक को बिक्री कर दिये। जिसका पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-100, पृष्ठ संख्या-129 से 212, दस्तावेज संख्या-821/772, दिनांक 17.03.2020, वर्ष 2020 ई0 है जो निबंधन कार्यालय, रांची शहरी क्षेत्र 3 में दर्ज है।

यह भी विदित हो कि रहिमान उपरोक्त जमीन को खरीदने के बाद शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज करवा लिये, जिसकी जमाबंदी अंचल कार्यालय, बड़ागाई, जिला-रांची के पंजी-2 के भोलूम न0-34 के पेज संख्या-57 में रहिमान के नाम से कायम है।

यह भी विदित हो कि उक्त रफ्त परवीन वो रहिमान ने उपरोक्त जमीन पर शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए एवं अपने सुख सुविधा को देखते हुए उपरोक्त जमीन का पॉवर इशरत जहाँ पति जमील अंसारी पिता स्व0 कुर्बान अहमद एवं दादा स्व0 जान अली, निवास स्थान ग्राम-बड़ागाई, थाना-सदर, जिला-रांची, राज्य-झारखण्ड, भारतीय नागरिक को निबंधित कर दिये, जिसका पॉवर पुस्तक संख्या-IV, जिल्द संख्या - 9, पृष्ठ संख्या - 529 से 576, दस्तावेज संख्या - 1471/96, दिनांक 30.05.2023, वर्ष 2023 ई0 है जो जिला अवर निबंधन कार्यालय, रांची शहरी क्षेत्र 3 से निबंधित है।

यह भी विदित हो कि पॉवर में दिये गये अधिकार के आधार पर पॉवर गृहिता उपरोक्त खाता न0-24, प्लॉट न0-1313, रकबा-8.25 डिसमिल जमीन को इम्तियाज अंसारी एवं सोहैल अंसारी (प्रथम पक्षगण) को बिक्री कर दिये। जिसका पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-204, पृष्ठ संख्या-391 से 448, दस्तावेज संख्या-1794/1673, दिनांक 07.07.2023, वर्ष 2023 ई0 है जो निबंधन कार्यालय, रांची शहरी क्षेत्र 3 में दर्ज है तथा प्रथम पक्षगण खरीदगी की तिथि से ही उपरोक्त भूमि पर शांतिपूर्ण दखलकार होकर वो अंचल कार्यालय, बड़ागाई अंचल, राँची में नामांतरण वाद सं0-1691 आर 27/2023-2024 के तहत नामांतरण कराकर वो सरकार को लगान देकर रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं, जिसकी जमाबंदी पंजी-2, जिल्द संख्या-46, पृष्ठ सं0-63 पर कायम है तथा लगान रसीद संख्या-0582444187 के तहत वर्ष 2023-2024 तक लगान संधारित है।

यह भी विदित हो कि पॉवर में दिये गये अधिकार के आधार पर पॉवर गृहिता उपरोक्त खाता न0-24, प्लॉट न0-1313, रकबा-8.25 डिसमिल जमीन को पुनः इम्तियाज अंसारी एवं सोहैल अंसारी (प्रथम पक्षगण) को बिक्री कर दिये। जिसका पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-205, पृष्ठ संख्या-529 से 588, दस्तावेज संख्या-1805/1684, दिनांक 08.07.2023, वर्ष 2023 ई0 है जो निबंधन कार्यालय, रांची शहरी क्षेत्र 3 में दर्ज है तथा प्रथम पक्षगण खरीदगी की तिथि से ही उपरोक्त भूमि पर

Sohail Mu. Surai
22/12/2023

Sohail Mu. Surai
22/12/2023

शांतिपूर्ण दखलकार होकर वो अंचल कार्यालय, बड़ागाई अंचल, राँची में नामांतरण वाद सं0-1692 आर 27/2023-2024 के तहत नामांतरण कराकर वो सरकार को लगान देकर रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं, जिसकी जमाबंदी पंजी-2, जिल्द संख्या-46, पृष्ठ सं0-64 पर कायम है तथा लगान रसीद संख्या-0929524213 के तहत वर्ष 2023-2024 तक लगान संधारित है।

इस प्रकार उपरोक्त भूमि पर प्रथम पक्षगण का पूर्ण हक, दखल कब्जा एवं स्वामित्व है, तथा भूमि हर तरह से पाक वो साफ है तथा हर प्रकार के ऋण-भार, देन-पावना से मुक्त है तथा भूमि हर प्रकार से हस्तांतरणीय है।

प्रथम पक्षगण अपनी उपरोक्त भूमि पर बहुमंजिली भवन निर्माण के लिए इच्छुक हैं। विकासकर्ता के अनुरोध पर जमीन मालिक (प्रथम पक्षगण) अनुसूची में दर्ज अपनी सम्पत्ति को विकास करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुरूप उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत बनायें एवं जमीन मालिक द्वारा अपनी उपरोक्त जमीन उन्हें विकास हेतु सौंपने के बदले विकासकर्ता ने जमीन मालिक को नवनिर्मित मकानों का हिस्सा (जिसे मालिकाना आवंटन के नाम से जाना जायेगा) देना स्वीकार किया। उक्त निर्मित भवन का बाकी हिस्सा जो कि विक्रय योग्य होगा वह विकासकर्ता के आवंटन के नाम से जाना जायेगा तथा वे अपनी शर्तों पर अपने मनचाहे साफ छवि वाले संभावित ग्राहकों का चयन करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

अतः जमीन मालिक के प्रथम अनुसूची में दर्शायी गई भूमि पर विकासकर्ता द्वारा नए भवन का निर्माण करने हेतु यह भूमि के विकास का करार निम्न शर्तों पर किया जा रहा है।

परिषाषायें:-

जब तक संदर्भ के विरुद्ध या विषयांतर या संदर्भ में अनपेक्षित न हो, इस एकरारनामा में व्यवहृत शब्दों एवं संबोधनों का अर्थ निम्न प्रकार मान्य होगा वो समझा जायेगा।

- (क) जमीन मालिक - का तात्पर्य प्रथम पक्षगण एवं उनके वारिस, उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या उनके द्वारा समुदेशित व्यक्ति/व्यक्तियों से है।
- (ख) विकासकर्ता-का तात्पर्य द्वितीय पक्षगण विधि अनुसार द्वितीय पक्षगण के उत्तरवर्ती से होगा।
- (ग) भवन - का तात्पर्य प्रथम अनुसूचि में वर्णित भूमि पर बनने वाली नई बहुमंजिली इमारत, जिसका नाम **J & Son's Residency** होगा (तथा जो राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा पारित नक्शे के अनुसार ही बनेगा) उस भवन से होगा।

Charity Jaz Gubari
22/12/2023

Sobul M. M.
20/12/2023

- (घ) फ्लैट - का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के अलग-अलग भागों से होगा जो आवासीय उपयोग के लिए बनेंगे, जिसका स्वतंत्र उपयोग किया जा सकता है।
- (ङ.) गाड़ी रखने की जगह- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के वेसमेन्ट एवं ग्राउण्ड फ्लोर में गाड़ी रखने की जगह (उक्त भवन/फ्लैट में रहने वालों के कार रखने के लिए सुरक्षित जगह) से होगा। कुछ गाड़ी का हिस्सा जमीन मालिक को ओपेन पार्किंग में दिया जाएगा।
- (च) सार्वजनिक सुविधा:- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन में दी गई ऐसी सुविधाएं, जो उसमें रहने वालों की सुख-सुविधा, सुरक्षा से कोरिडोर व भवन की देख-भाल के लिए निश्चित जगह सुरक्षाकर्मी का स्थान, लिफ्ट, कम्युनिटी हॉल आदि, जिनका विस्तृत ब्यौरा चौथी अनुसूचि में दर्शाया गया है।
- (छ) सम्मिलित खर्च:- का तात्पर्य उन खर्चों से है, जो विजली, पानी की आपूर्ति, सुरक्षा प्रहरी की तनख्वाह, सलाना कर एवं सामूहिक होल्डिंग टैक्स आदि में आयेंगे। चूंकि यह खर्च उस भवन में रहने वाले सभी परिवारों के निमित्त एवं आवश्यक सुविधा हेतु होगा, इसलिए इसमें सभी परिवारों को अपना अनुपातिक अंश देना होगा तथा इसे सविस्तार पाँचवीं अनुसूचि में दर्शाया गया है।
- (ज) एरिया - का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट के कारपेट एरिया, के साथ दीवार का क्षेत्र वी कोरिडोर, सीढ़ी, बालकोना, प्रहरी स्थान, जेनरेटर, कम्युनिटी हॉल, पानी टंकी, लिफ्ट, सेंटिक टैंक, सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का अनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उस से है।
2. यह करार नक्शा पास होने के बाद से 2 (दो) साल एवं 6 माह का अवधि विस्तार का समय विकासकर्ता को भवन निर्माण का होगा एवं इस अवधि के बाद कार्य समाप्त नहीं होने के बाद विकासकर्ता, भू-स्वामी को रहने हेतु मकान भाड़ा दोनों पक्षों की सहमति से भुगतान करेंगे एवं तीन साल के अंदर विकासकर्ता कार्य को पूरा करेंगे।
3. विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को आवस्त किया जा रहा है तथा घोषित किया जाता है कि:-
- (क) विकासकर्ता प्रथम अनुसूचि में दर्ज भूमि पर राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूचि में दिए गए निर्देशों के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इस बावत, विकासकर्ता को भवन के नक्शे को राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची में जमीन मालिक और विकासकर्ता अथवा दोनों के नाम से पारित कराने एवं अनुमोदित कराने के लिए यह एकरारनामा अधिकृत है।

Govindraj Gumber
22/12/2023

Sohail Kumar
22/12/2023

- (ख) उपरोक्त भवन में खण्ड/तल्लों/फ्लैटों की संख्या राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची की अनुमति के अनुसार होगी।
- (ग) उक्त बहुमंजिले भवन को, जिसमें आवासीय, फ्लैट, गाड़ी रखने की जगह सम्मिलित हैं, को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता वहन करेंगे तथा उसके लिए होने वाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा। इसके लिए विकासकर्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीददारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें, इसमें जमीन मालिक को कोई जवाबदेही नहीं होगी।
- (घ) विकासकर्ता विकास कार्यों की देख-रेख का खर्च भी स्वयं वहन करेंगे।
- (ङ.) उक्त भूखण्ड को डेवलप करने अर्थात् नक्शा इत्यादि किसी प्रकार के कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता को ही करना होगा। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता संबंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता का ही होगा तथा विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए उच्च कोटि की सामग्री का इस्तेमाल करेंगे। जिसका विवरण अनुसूची-3 में दर्ज है।
- (च) विकासकर्ता राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची में नक्शा पास कराने के बाद, अगर संशोधन की आवश्यकता हो तो संशोधित नक्शा भी विकासकर्ता अपने खर्च तथा उद्यम से बनवाकर राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची से स्वीकृत करायेंगे। बिना स्वीकृत नक्शा के अथवा स्वीकृत नक्शे को उल्लंघन कर विकासकर्ता संबंधित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं करेंगे। निर्माण हेतु विकासकर्ता राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची तथा अन्य सारे कार्यालयों द्वारा प्रचलित सारे नियमावलियों को अनुबंधों का पूर्णतः ध्यान में रखेंगे और उसका पूरा तथा सही अनुपालन करेंगे।
- (छ) विकासकर्ता आवंटन के फ्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीददारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्ता दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा अपने द्वारा तय किए गये कीमत पर विकासकर्ता विक्रय करायेंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- (ज) यह कि जमीन मालिक या दोनों के नाम में उक्त बनने वाले परिसर का नक्शा राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची के समक्ष स्वीकृति हो तो जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं होगा, हालांकि नक्शा स्वीकृत करवाने के लिए होने वाले सारे खर्च को विकासकर्ता स्वयं वहन करेंगे। नक्शा यथाशीघ्र स्वीकृत करा लेने का पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता की है। नक्शा

Goatjor Jusem
22/12/2023

Sohail Mgmt
22/12/2023

स्वीकृत कराने में लगे समय को ध्यान में रखते हुए इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट का पूर्ण परिपालन का समय सीमा निर्धारित किया गया है।

- (झ) उक्त बहुमंजिली इमारत के संपूर्ण रूप से बन जाने के बाद विकासकर्ता जमीन मालिक को उनके हिस्से का पूर्ण रूप से बना-बनाया तथा विना असुविधा परिवार के साथ रहने का उपयोग भाग, (जो मालिकाना आवंटन के नाम से द्वितीय अनुसूची में दर्ज है) पर दखल दे देंगे।
- (ट) जमीन मालिक भूखण्ड पर भवन निर्माण का पूर्ण अधिकार विकासकर्ता को देते हैं। जमीन मालिक को उनका प्लैट का सही तथा पूर्णतः एवं वासयोग्य स्वरूप निर्मित अंश का दखल जमीन मालिक को विकासकर्ता देंगे।
- (ठ) उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण के पश्चात विकासकर्ता जमीन मालिक को प्लैट एरिया हिस्से का माप मालिकाना आवंटन के रूप में सौंपेंगे।
- (ड) जमीन मालिक इस एकरारनामा के पश्चात रजिस्टर्ड पॉवर ऑफ एटोर्नी भी विकासकर्ता को देंगे, जिसके आधार पर द्वितीय पक्षगण उक्त भूमि पर निर्माण कार्य करने में सहूलियत हो।
- (ढ) जमीन मालिक यह घोषणा करते हैं कि उक्त जमीन सब प्रकार से पाक-साफ है और अगर जमीन के स्वत्व, प्रभुत्व और अधिकार में किसी तरह का अड़चन हो या वर्तमान भू-स्वामियों के अलावा कोई अन्य व्यक्ति इस जमीन पर दावा या हिस्सा की मांग करेंगे तो इसकी जवाबदेही जमीन मालिक की होगी।
4. जमीन मालिक के द्वारा विकासकर्ता को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि:-
- (क) विकासकर्ता यदि आवश्यक हो तो नक्शा में फेर-बदल करेंगे, जिसपर भूखण्ड के मालिक की कोई आपत्ति नहीं होगी बशर्ते कि राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची से सहमति ले लिया जाए।
- (ख) यह कि निर्माण कार्य के दौरान विजली पानी या अन्य किसी भी कारण की गयी सारे खर्च का वहन विकासकर्ता शत-प्रतिशत करेंगे, जिसमें जमीन मालिक का कोई भी योगदान देय नहीं होगा।
- (ग) यह कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची तथा अन्य संस्थानों कार्यालयों के दिशा-निर्देश के अनुसार होगा। यदि किसी भी विचलन या अन्य कारणों से कोई भी दण्ड लगाया जाय तो विकासकर्ता को ही दण्ड तथा उसके संबंध में खर्च एवं कानूनी कार्रवाई करना होगा और इसमें मालिक का कोई भी जवाबदेही नहीं रहेगा।

Quarizae Gudar
27/11/2023

Sabul Khanna
27/11/2023

- (घ) अब विकासकर्ता उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारतें बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेक्ट, राज-मिस्त्री, कुली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली मिस्त्री, मैनेजर, स्टाफ, दरवान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं, इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी, साथ ही अगर इन उपर्युक्त व्यक्तियों के लाईसेन्स संबंधी कोई विवाद तथा उन लोगों में से किसी को भी किसी प्रकार की दुर्घटना होती है तो उसके जिम्मेदार विकासकर्ता होंगे, इसमें जमीन मालिक की कोई जिम्मेवारी नहीं होगी।
- (ङ.) हरेक इच्छुक खरीद्दार नव-निर्मित बहुमंजिले भवन में अपने हिस्से के फ्लैट/कार पार्किंग के स्थान का उनके नाम हस्तांतरण के पश्चात उसपर उन्हें दखल मिल जाने पर पूरे भवन के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च का अनुपातिक खर्च वहन करेंगे। उसी प्रकार जमीन मालिक को भी अपने हिस्से के फ्लैट आदि के रख-रखाव एवं उसपर होने वाले खर्च तथा संपूर्ण भवन के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च को इच्छुक खरीद्दारों जैसा ही अनुपातिक खर्च का वहन करेंगे।
- (च) विकासकर्ता द्वारा इन अनुबंधों का शर्तों का सही वो पूर्ण परिपालन करने का विकसित की जा रही भूमि पर विकासकर्ता के स्टाफ वगैरह के आने-जाने, सामान लाने, ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित बहुमंजिले भवन के निर्माण के समय इच्छुक खरीद्दारों के आने-जाने में जमीन मालिक किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगे तथा वे विकासकर्ता को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य एवं विकास करने के लिए शांतिपूर्वक उपयोग करने देंगे।
- (छ:) इस करार की वैधता के दौरान, जमीन मालिक प्रथम अनुसूचि में दर्ज जमीन का किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे, न ही उसे किसी को लीज या बंधक पर या अन्य कार्यों के लिए देंगे, न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभार लायेंगे तथा हर प्रकार के देन-भार से मुक्त रखेंगे।
- (ज) जमीन मालिक यह घोषित करते हैं तथा विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूचि में दर्ज अपनी भूमि के संबंध में आज के पहले किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई करार नहीं किये हैं तथा उक्त भूमि हर तरह से स्वतंत्र तथा देन भार से मुक्त है तथा उक्त सम्पत्ति जमीन मालिक की अपनी सम्पत्ति है तथा उक्त जमीन को विकासकर्ता के साथ करार करने का पूरा अधिकार है तथा उक्त भूमि पर किसी अन्य व्यक्ति या संस्था का कोई हक, दावा या सरोकार नहीं है।

Sanjay Kumar
22/12/2023

Solanki
22/12/2023

5. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-
- (क) दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बने रहेंगे तथा उक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिले भवनों का निर्माण समय पर पूरा हो, इसके लिए हमेशा एक-दूसरे का सहयोग देते रहेंगे।
- (ख) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूचि में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की ओरिजनल कॉपी विकासकर्ता को दे देंगे।
- (ग) इस करार के प्रथम पृष्ठ पर जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का सही-सही पता दर्ज है तथा उस पते पर यदि कोई भी पत्र या सूचना निबंधित डाक द्वारा उन्हें भेजी जाय तो ऐसा समझा जायेगा कि वह पत्र या सूचना प्राप्त हो गया है।
- (घ) उपरोक्त जमीन मालिक उपरोक्त जमीन के निर्माण व विकास हेतु उपरोक्त विकासकर्ता को नियुक्त करने में सहमत हुए व नियुक्त किये, साथ ही साथ विकासकर्ता या उनके अधिकारी को उक्त जमीन के विकास हेतु या निर्माण कार्य हेतु संबंधित पत्र के साथ अधिकार देते हैं।
- (ङ) विकासकर्ता उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण कार्य करने के दौरान सभी तरह के उत्तरदायित्वों के लिए दायित्व होगा तथा किसी भी तरह की क्षतिपूर्ति, सुरक्षा का दायित्व विकासकर्ता पर होगा, इसके लिए जमीन मालिक का कोई दायित्व नहीं होगा।
- (च) जमीन मालिक और विकासकर्ता बिना किसी दबाव के इस अनुबंध पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया एवं जमीन मालिक विकास कार्य में विकासकर्ता को ही समय समय पर सहयोग करेंगे।
- (छ) विचार-विमर्श के बाद यह तय किया गया है कि निर्मित होने वाले परिसर का नाम **J & Son's Residency** रखा जायेगा।
- (ज) अगर कोई प्राकृतिक आपदा, महामारी से अड़चन होकर या किसी अन्य कारण से अड़चन या विघ्न होकर काम रुकता है एवं कारण उचित हो तो उतना समय विकासकर्ता को तय समय के बाद भवन पूर्ण करने में मिलेगा।
- (झ) इस करार से संबंधित किसी भी कानूनी विवाद को हल करने या उस संबंध में होने वाले हर मुकदमें की सुनवाई का अधिकार सिर्फ राँची में सक्षम न्यायालय को ही है।
- (ञ) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष/भू-स्वामी को हस्ताक्षर राशि मोबलिंग 3,00,000/- (तीन लाख) रुपये इस एकरारनामा के निष्पादन के समय नकद भुगतान किये। यह रकम नन-रिफण्डेबल होगा।

Gomhjar Jagan

22/12/2023

Sohail Kumar

22/12/2023

प्रथम अनुसूचि

मवाजी रकबा-16.50 डिसमिल जमीन हकियत कायमी रैयती खरीदगी वो दखली वाके मौजा-बड़ागाई, वार्ड न0-4, होल्डिंग न0-0040001093200Z0 & 0040001093300Z0, थाना-सदर, थाना नं0-184, जिला-राँची, जो जिला निबंधन व जिला अवर निबंधन कार्यालय, राँची से संबंधित है।

आर0एस0 खाता न0	आर0एस0 प्लॉट न0	सब प्लॉट न0	रकबा	डीड न0
24	1313	1313/पार्ट	8.25 डिसमिल	1673
24	1313	1313/पार्ट	8.25 डिसमिल	1684
कुल रकबा			16.50 डिसमिल	

कुल रकबा-साढ़े सोलह डिसमिल जमीन का विकास एकरारनामा सम्पन्न होता है।

जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

- उत्तर : प्लॉट न0-1313 का भाग
दक्षिण : 30 फीट चौड़ा प्रस्तावित रास्ता
पूरव : प्लॉट न0-1311
पश्चिम : प्लॉट न0-1312

द्वितीय अनुसूचि

1. जमीन मालिक का आवंटन

विकासकर्ता ने जमीन मालिक को निम्नलिखित रूप एवं समय सीमा के अनुसार उनका आवंटन देना स्वीकार किये हैं:-

- (क) विकासकर्ता द्वारा निर्माण होने वाले बहुमंजिले भवन में कुल एरिया का 47% (सैंतालिस प्रतिशत) के बराबर प्लैट तथा उन्हें मिलने वाले प्लैटों की संख्या के बराबर कार पार्किंग स्पेस तथा अवंटनीय अनुपातिक जमीन का हिस्सा, सम्मिलित सामूहिक सुविधा जमीन मालिक का होगा, जिसे वे इच्छुक खरीदारों को बेचने, उसका सौदा करने तथा उस मद में उसकी कीमत पाने के पूरा हकदार होंगे।
- (ख) कार पार्किंग की आवंटन के लिए सभी क्रेतागण एवं जमीन मालिकों के बीच भवन निर्माण के पश्चात लॉटरी के माध्यम से होगा।

Ranjayaz Gudem
22/12/2023

Sohal Meena
22/12/2023

प्रथम पक्षगण/जमीन मालिकों को मिलने वाली फ्लैटों का विवरण इस प्रकार है :-

क्र०	फ्लोर न०	फ्लैट न०	एरिया (sq.ft.)
1.	Ground	D-1, C-1	1015, 1190
2.	First Floor	1A, 1B, 1D	1495, 1100, 1159
3.	Second Floor	2B, 2D	1100, 1152
4.	Third Floor	3A, 3B	1495, 1100

2. विकासकर्ता का आवंटन

निर्माण होने वाले बहुमंजिले भवन में कुल एरिया का 53% (तिरपन प्रतिशत) के बराबर फ्लैट तथा उन्हें मिलने वाले फ्लैटों की संख्या के बराबर कार पार्किंग स्पेस तथा अवंतीय अनुपातिक जमीन का हिस्सा, सम्मिलित सामूहिक सुविधा विकासकर्ता का होगा। जिसे वे इच्छुक खरीदारों को बेचने, उसका सौदा करने तथा उस मद में उसकी कीमत पाने के पूरा हकदार होंगे।

द्वितीय पक्षगण/विकासकर्ता को मिलने वाली फ्लैटों का विवरण इस प्रकार है :-

क्र०	फ्लोर न०	फ्लैट न०	एरिया (sq.ft.)
1.	First Floor	1C	1400
2.	Second Floor	2A, 2C	1495, 1400
3.	Third Floor	3C, 3D	1400, 1152
4.	Fourth Floor	4A, 4B, 4D, 4C	1495, 1100, 1152, 1400

धारा-1 विकासकर्ता के अधिकार व शक्तियाँ

1. जमीन मालिक इसके माध्यम से उपर के अनुसूची में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में प्रकटतः यह अनुमति देते व अधिकृत करते हैं जो प्रस्तावित भवन के इस एकरारनामों के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिमान्य हैं कि विकासकर्ता के पास संपूर्ण स्वामित्व, शक्ति और अधिकार प्राप्त हो ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें, जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैटों इकाईयों का निर्माण राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन, एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।
2. जमीन मालिक इसके माध्यम से उपर के अनुसूचि में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में विकासकर्ता को अनुमति देते हैं और अधिकृत करते हैं कि विकासकर्ता अपने हिस्से के कार पार्किंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित इस एकरारनामा की द्वितीय अनुसूची में विकासकर्ता की हिस्सा वर्णित है जो इनका हिस्सा का फ्लैट है, को विक्रय हेतु समाचार पत्रों में

Geetika Jaiswal
22/12/2023

S. S. S. S.
22/12/2023

विज्ञापन दें, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीदारी के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर विक्रय हेतु एकरार करें, तथा उसके एवज में बयाना राशि लें तथा स्वयं विकासकर्ता उन इच्छुक अपने खरीदारों के नाम में जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता के पक्ष में जारी किये गये इस एकरारनामा द्वारा प्रदत्त शक्ति एवं अधिकार के तहत विक्रय पत्र लिखें जिला निबंधन या जिला अवर निबंधन कार्यालय, रांची में अपने हस्ताक्षर से निबंधित करें एवं उसके एवज में अपने द्वारा निर्धारित मूल्य प्राप्त करें, इसमें जमीन मालिक कोई रोक-टोक, बाधा व्यवधान या उज्र आपत्ति नहीं करेंगे।

3. विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि उक्त भवन निर्माण के कार्य को सफलतापूर्वक पूर्ण करने के लिए सभी जरूरी कार्य करें एवं जरूरी कदम उठावें यथा-उन्हें यह अधिकार होगा कि वे ठीकेदार, इंजिनियर, वास्तुकार, राज मिस्त्री, कुली-रेजा, दरवान, सुरक्षा प्रहरी, सर्वेयर, प्लंबर, डिजाइनर, डेकोरेटर इत्यादि काम करने वालों को स्वविवेकानुसार नियम एवं शर्तों पर काम में लगावें और नियुक्त करें, साथ ही उन्हें यह भी अधिकार होगा कि विकासकर्ता उनके काम पर लगाए गए या नियुक्त कामगारों को जब कभी आवश्यक जान पड़े, निलंबित करें या बर्खास्त करें या कार्यमुक्त करें।

धारा-2 विविध एवं उपवाद

1. भवन-निर्माण कार्य के पूरा होने पर तथा विकासकर्ता के हिस्से के हस्तांतरण विकासकर्ता के नामित/नामितों, जैसे पहले कहा जा चुका है, कर दिया जाय। विकासकर्ता के पास सिर्फ उनके क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा।
तथापि यह कि ऐसे दखल में रहते हुए भी जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने-अपने क्षेत्र में एक-दूसरे को बिना किसी रोक-व्यवधान पहुँचाए कार्य करने के अधिकार होंगे।
2. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता ने इस एकरारनामा को विशुद्ध रूप से व्यक्ति से व्यक्ति आधार पर जारी किया है, तथा इसमें वर्णित कोई भी बात का यह अर्थ कदापि नहीं होगा कि उनके जरिए विकासकर्ता एवं जमीन मालिक के बीच किसी तरह की साझेदारी या संयुक्त उद्यम की स्थापना हुई है, न ही जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को एकसाथ व्यक्तियों का संगठन बनाया हुआ जाना जायेगा।
3. इस एकरारनामों की बंधेज एवं शर्तों, निर्धारित मापदण्ड एवं प्रतिज्ञाएं इस निर्माण योजना की सहुलियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से बदले या रद्द किए जा सकेंगे।
4. दोनों पक्षों द्वारा एक-दूसरे को दी जानेवाली सूचना, दूसरे उपलब्ध साधनों के प्रति बिना कोई पूर्वाग्रह के हाथों-हाथ दिये जाने या पंजीकृत डाक द्वारा भेजे जाने पर उसे तामिल हुआ माना जायेगा।

5. निर्माण किया जाने वाला एक भवन एक आधुनिक अपार्टमेंट होगा, जिसका वर्णन आगे द्वितीय अनुसूची में किया गया है।
6. विकासकर्ता के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने-अपने ईकाई/फ्लैटों का निर्माण विकासकर्ता के माध्यम से अपने खर्च पर, विशुद्ध रूप से अपने एवं विकासकर्ता के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर करायेंगे, जिसमें जमीन मालिक की किसी तरह की कोई भागीदारी या जवाबदेही न तो सीधे न ही विकासकर्ता के माध्यम से होगी।
7. विकासकर्ता को दिए गये उपरोक्त सारे अधिकार एवं शक्तियां इस एकरारना में के जारी रहने तक प्रभावी होंगी।
8. इस एकरारनामें में वर्णित प्रत्येक (प्रतिज्ञाएं) दूसरे के आलोक में एवं उसके मद्देनजर होंगी।
9. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन का निर्माण हर प्रकार से पूरा हो जाने के बाद एवं सभी को उनका फ्लैट हस्तांतरण कर देने के बाद उक्त भवन के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रों का नियंत्रण, प्रबंधन व प्रशासन, फ्लैट मालिक और/या उनके रहवासियों द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रख-रखाव एवं प्रबंध के निमित्त गठित की जानेवाली सोसाईटी या कंपनी के जिम्मे होगी।

धारा-3 विवादों का निपटारा

इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त भवन निर्माण एवं इस एकरारनामें के किसी या सभी शर्तों या उपबंधों पर मत-भिन्नता या विवाद होने या किसी प्रकार अधिकार हनन होने या जिम्मेवारी के निर्वाह में चुकने या अनदेखी करने या लापरवाही बरते जाने की स्थिति में किसी प्रकार के लेन-देन में विवाद होने की स्थिति में उनका निपटारा, विवाद निपटान अधिनियम 1996 (Arbitration Act-1996) या उसमें समय-समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुनर्अर्धिनियमों के तहत होगा।

धारा-4 न्यायिक क्षेत्राधिकार

उक्त परिसर के उपर मूल क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय को ही एकरारनामें से संबंधित या उससे उत्पन्न मामलों पर न्यायाधिकार होगा।

जमीन मालिक का आवंटन

सभी तरह से पूर्ण फ्लैट और/या फ्लोर दोनों पक्षगण की आपसी सहमति से 47% (सैंतालीस प्रतिशत) जमीन मालिकों का हिस्सा है, जिसका विवरण द्वितीय अनुसूची में वर्णित है एवं विकासकर्ता कार पार्किंग समेत स्वीकृत नक्शे के अनुसार कुल एफ.ए. आर. का 47% (सैंतालीस प्रतिशत) एरिया प्रथम अनुसूची में वर्णित परिसर में निर्मित भवन में जमीन मालिक को देंगे, साथ ही जमीन तथा संयुक्त सुविधाओं में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा भी देंगे।

अनुसूची -3

नव निर्मित बहुमंजिली इमारत/फ्लैट के निमित्त निर्देश

संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ:-

1. बिम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, कॉरीडोर, लॉबी, सीढ़ियां, सीढ़ियों के रास्ते, स्टेयर-लॉबी/लैंडिंग, पंपहाउस, बिजली मीटर का स्थान, भवन का निकास-प्रवेश द्वार, कम्युनिटी हॉल एवं अन्य क्षेत्र जो संयुक्त (सार्वजनिक) उपयोग के निमित्त बने हों।
2. संयुक्त सेवाएं यथा नाली का निर्माण।
3. पंप मोटर, डक्ट एवं सभी यंत्र-उपकरण जो संयुक्त उपयोग के निमित्त भवन में लगाए गए हों।
4. ग्राउंड फ्लोर में संयुक्त उपयोग के लिए दरवान का स्थान
5. छत के उपर PVC टंकी।
6. तड़ित-चालक यंत्र छत के उपर लगेगा।

फ्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण

1. नींव :- आर्किटेक्ट के द्वारा सामान्य मानक का पालन करते हुए आर0सी0सो0 कॉलम, पेडेस्टल, फाउन्डेशन और प्लिंथ का निर्माण किया जायेगा।
2. संरचना :- सभी फ्रेम्ड संरचना में उच्च स्तर का प्रबलित सिमेंट कंक्रीट के द्वारा निर्माण किया जायेगा।
3. दीवारें :- रेड ब्रिक्स की दीवारें होंगी, जिसमें सिमेंट और बालु के मिश्रण होगा।
4. दीवार का फिनिशिंग :- सभी बाह्य दीवारों पर प्लास्टर के उपर वेदर कोट दो स्तर पेंट किया जायेगा। आंतरिक दीवारों एवं सिलिंग पर सिमेंट प्लास्टर के उपर वाल पेरिस किया जायेगा।
5. फर्श एवं स्कर्टिंग :- मार्बल कोटा एवं भेक्टीफाईड टाइल्स साईज 2'x2'
6. दरवाजे :- सभी दरवाजे फ्लश दरवाजे पूरे फिटिंग के साथ होंगी तथा चौखट बुड का होगा।
7. खिड़की एवं रोशन दान :- लोहा का ग्रिल, थ्री ट्रैक अल्युमिनियम फ्रेम सिसा के साथ रहेगा एवं बालकोनी में स्टील/आयरन रेलिंग होगा।

Quantity of Work
22/10/2022

Solvent
1/1/2022

8. टॉयलेट :- फर्श पर मार्बल/नन रिकड सेरामिक टाइल्स तथा 7' तक ग्लेज्ड टाइल्स लगाया जायेगा। ठंडे और गर्म पानी के लिए कंसील्ड सी0पी0वी0सी0 पाईप लाईन की सुविधा रहेगी। सभी टॉयलेट में एक गीजर इलेक्ट्रिकल प्वाइंट, एग्जहास्ट फैन प्वाइंट।
9. किचन :- ग्रेनाइड किया हुआ स्लैब का किचन प्लेटफार्म लगाकर उसके उपर 2' फीट तक ग्लेज्ड टाइल्स लगा रहेगा। एक स्टील सिंक, किचन प्लेटफार्म में लगा रहेगा। Ex-haust fan लगाने हेतु होल रहेगा एवं इलेक्ट्रिक प्वाइंट रहेगा।
10. इलेक्ट्रीकल :- कंसील्ड कॉपर वायरिंग (आईएसआई गुणवत्तायुक्त), उपायुक्त इलेक्ट्रिकल प्वाइंट और पावर प्लग के लिए किया जायेगा एवं A.C प्वाइंट, इनभर्टर प्वाइंट एवं MCB इत्यादि रहेगा।
11. पानी का पाईप लाईन :- सभी टॉयलेट में गर्म एवं ठंडे पानी की सुविधा एवं किचन में पानी की सुविधा के लिए पी0वी0सी0/सी0पी0वी0सी0/यू0पी0वी0सी0 पाईप का प्रयोग किया जायेगा। एक डिप ट्यूब वेल में लगे सबमर्सिबल पम्प के द्वारा छत के उपर लगे सिंटेक्स की बनी टंकी में पानी चढ़ाया जायेगा, उसके बाद विस्तारित पाईप लाईन के द्वारा सभी टॉयलेट और किचन में पानी की सुविधा दी जायेगी।
12. सेनेटरी फिटिंग :- सभी सी0पी0 एवं ब्रास फिटिंग स्टैंडर्ड मेक का होगा। सभी सेनेटरी फिटिंग जैसे कि कमोड, पैन, बेसिन, सफेद स्टैंडर्ड कंपनी का होगा।
13. पानी सप्लाई फिटिंग :- सी0पी0 फिटिंग जैसे कि वाल-मिक्सर, सिंक मिक्सर, शॉवर, विब कॉक वगैरह आईएसआई मार्का का होगा, साथ ही वाशिंग मशीन के लिए एक प्वाइंट लगा रहेगा।
14. कॉमन लिफ्ट :- लिफ्ट (KONE/OTIS) की व्यवस्था होगी।
15. कॉमन जेनेरेटर :- आवश्यकतानुसार जेनेरेटर की सुविधा दी जायेगी, जिससे कि लिफ्ट, सब मर्सिबल पम्प, सभी फ्लैटों में पावर बैक-अप के साथ-साथ कॉमन एरिया में रोशनी के लिए बिजली की सुविधा दी जायेगी।
16. ट्रांसफॉर्मर :- ट्रांसफॉर्मर की सुविधा भी दिया जायेगा।
17. रेन वाटर हार्वेस्टिंग :- रेन वाटर हार्वेस्टिंग की सुविधा रहेगी।

चतुर्थ अनुसूचि

नए भवन के निम्नलिखित भाग सामूहिक सुविधा या उस भवन के हर निवासी की सुविधा के लिए रहेगा:-

1. पम्प एवं उसकी जगह, गाड़ियों एवं लागों के आने-जाने का रास्ता (वेसमेंट के पार्किंग को छोड़कर) अतिथियों या मुलाकातियों की सवारियों को निश्चित काल तक रखने की जगह, लिफ्ट की जगह, सुरक्षा प्रहरी का स्थान, जेनरेटर का स्थान, राबों के आने-जाने का रास्ता।
2. बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग, मीटर तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैटों में लगाने गए बिजली फिटिंग को छोड़कर) जेनरेटर।
3. जल निकास की नालियां, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा का जल निकास के पाईप लाईन।
4. पूरी जमीन के बाहर की चहारदीवारी, नए भवन का बाहरी दीवार (चारों तरफ) तथा मुख्य द्वार।
5. नए भवन का ऐसा भाग या उसमें स्थापित ऐसे सामान, जिसका सामूहिक उपयोग हो परन्तु व्यक्तिगत फ्लैट, फ्लैट, कार पार्किंग की जगह को छोड़कर।

पंचम अनुसूचि

(सम्मिलित खर्च)

1. पूरे नवनिर्मित भवन के प्रशासन, रख-रखाव का खर्च सामूहिक जगहों में स्थित पार्ट-पूजा उपकरण, उप साधन इत्यादि के बदलने का खर्च, समय-समय पर पूरे भवन के बाहरी एवं सामूहिक जगहों के रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, चहारदीवारी की मरम्मत, नालियों की सफाई, पाईप वर्गैरह के बदलने का खर्च, पानी के मोटर के रख-रखाव का खर्च, जेनरेटर में लगने वाले तेल एवं मरम्मत का खर्च या ऐसे सभी खर्च जो पूरे भवन के उपर (व्यक्तिगत फ्लैट्स को छोड़कर) आता हो सभी फ्लैट निवासी मिलकर वहन करेंगे।
2. भवन की साफ-सफाई सामूहिक स्थानों की रोशनी इत्यादि में जो खर्च होगा, उसे भी सभी फ्लैट निवासी वहन करेंगे।
3. पूरे भवन की देख-भाल के लिए नियुक्त मैनेजर, क्लर्क, चपरासी, चौकीदार, या सुरक्षा प्रहरी, प्लम्बर, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तनखाह इत्यादि सबको मिलकर देना होगा।
4. सामूहिक व्यवहार में आने वाले सभी मशीन एवं कल-पूजों के मरम्मत तथा उसको चालू हालत में रखने में जो खर्च होगा उसे भी सभी को सम्मिलित रूप में देना होगा।
5. नगरपालिका का होल्डिंग टैक्स, सरकार को दी जाने वाली मालगुजारी इत्यादि प्रथम पक्षगण द्वारा वहन किया जायेगा।

Georhooz Guesoni
22/12/2025

Sahni Mani
- 22/12/2025

6. भूकम्प, आग इत्यादि अन्य दुर्घटनाओं से भवन की सुरक्षा के लिए उसकी बीमा कराई जाएगी, जिसके प्रिमियम का भार सब मिलकर वहन करेंगे। भवन में रहने वाले लोग अपने-अपने हिस्से के फ्लैट या फ्लैट के लिए अलग-अलग बिजली का मीटर रखेंगे एवं उसकी बिल की अदायगी स्वयं करेंगे, किन्तु भवन के सामूहिक स्थानों में लगे बिजली पर उठने वाले बिल की अदायगी सामूहिक होगी।
7. भविष्य में होल्डिंग टैक्स, मालगुजारी या बीमा संबंधित कोई भी विवाद या राँची नगर निगम, राँची/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी, राँची या किसी अन्य सरकारी महकमों में होने वाले विवाद तथा उस पर होने वाले खर्च का भार भी सामूहिक होगा।
8. यह कि जी0एस0टी0 (GST) का भुगतान जमीन मालिक, विकासकर्ता को 50 (पचास) प्रतिशत का करेंगे। नहीं करने पर जमीन मालिकों को फ्लैट का दखल कब्जा नहीं दिया जायेगा।

छठी अनुसूचि

1. सभी इच्छुक खरीदार नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत् एवं प्रकट सुविधानुसार इत्यादि के समान हकदार होंगे।
2. उक्त भवन में आने-जाने के सभी रास्ते भवन में रहने वाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे, जिसका उपयोग इच्छुक खरीदारों के अलावे उनके परिवार के सदस्य, नौकर-चाकर, अतिथि तथा मिलने-जुलने के लिए आने-जाने वालों के लिए समान रूप से रहेगा तथा किसी को यह अधिकार नहीं होगा कि सामान्य मार्ग, लॉबी, सीढ़ी, गाड़ियों के आने-जाने का रास्ता इत्यादि पर किसी तरह का व्यवधान डाले या जहाँ-तहाँ गंदगी फेंके।
3. समय-समय पर जब भी रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, मरम्मत इत्यादि की आवश्यकता होगी, भवन के प्रशासक को कारीगर, मैकेनिक, बिजली मिस्त्री, प्लंबर इत्यादि से ठीक करवाने का हक होगा तथा इसपर कोई व्यक्ति किसी तरह का व्यवधान नहीं डालेगा।

निबंधन हेतु 16.50 डिसमिल जमीन का कुल व्यवसायिक मूल्य मो0 11572600/- रूपये होता है।

उपरोक्त सारी बातों को आज की तिथि में दोनो पक्षकार पढ़ वो पढ़वाकर सुन व समझ-बूझकर तथा सही पाकर अपनी राजी खूशी से बिना किसी के दबाव या बहकावे में आये निम्न गवाहों के सामने अपना हस्ताक्षर कर दिए ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

Jasraj Kumar
22/12/2023

S. K. Sharma

गवाहों के हस्ताक्षर

1. Abul. Kalam Azeed
S/o late m.D. Farid
Hill View Hospital Road
Bariatu Basti
22.12.2023






2. MD Saifullah
S/o Rahmat Ansari
Hill view hospital
Road Bariatu
Ranchi Jharkhand
22.12/2023

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

Son Hajar Gusani
22/12/2023

Sahul Husain
22/12/2023

				
अंगूठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा

				
अंगूठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा

द्वितीय पक्षगण/विकासकर्ता का हस्ताक्षर, फोटो एवं
पांचों अंगुलियों का निशान



MAHI CONSTRUCTION
Developers

22.12.2023

Pratish Kumar Sinha
22/12/2023

अंगूठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा

Pratish Kumar Sinha
22/12/2023

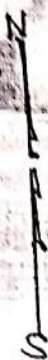
प्रमाणित किया जाता है कि दस्तावेज में लिए गये पांचों अंगुलियों का निशान क्रेता एवं विक्रेता का तथा उनका फोटो मेरे द्वारा मेरे सामने लिया गया है तथा चिपकाया गया है।

Pratish Kumar Sinha
22/12/2023

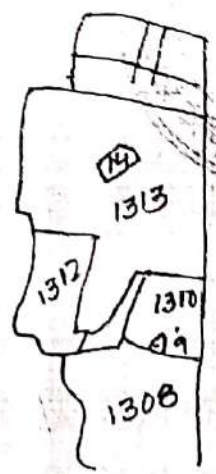
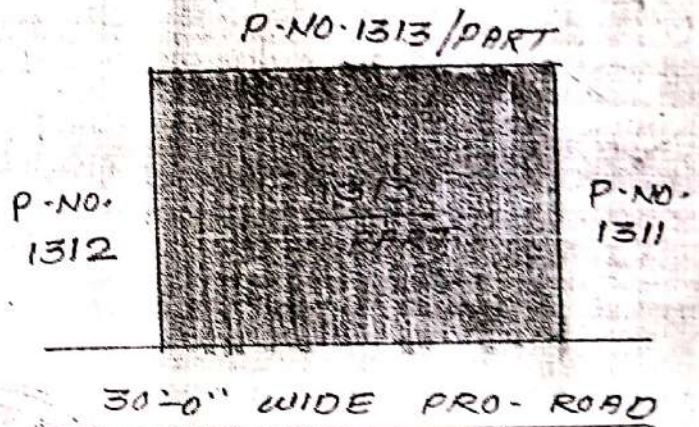
टाईपिस्ट : फिरोज आलम

झाप्टकर्ता





VILLAGE: → BARAGAIN THANA NO-184
THANA SADOR DIST RANCHI
AREA SHOWN IN RED WASH-□
T.S. PLOT NO-1313
SUB PLOT NO-1313/PART → AREA
A-DEC
0-16.50



Pradyumna Jaisani
Sohel Misra
Abul Kalam Manaj
22-12-2023
MAH CONSTRUCTION

Copied by Admin

Developers



झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

December 19, 2023

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	46	पृष्ठ संख्या	63										
जिला का नाम	रौंची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़ागाँई	हल्का का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	JHARKHAND				
मौजा का नाम	बड़ागाँई	होल्डिंग संख्या	24	तौजी संख्या		थाना नम्बर	184	खाता का प्रकार	—				
IMTIYAZ ANSARI , SOHAIL ANSARI , पिता-JAMIL ANSARI, जाति- ...													
खाता नम्बर	प्लोट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्राधिकार					लगान	सेस				
24	1313	0 ऐ 6.5 डि 0 हे	नामान्तरण मुकदमा संख्या 1691/2023 - 2024					21	0				
24	1313	0 ऐ 1.75 डि 0 हे											
	कुल परिमाण	0 ऐ 8.25 डि 0 हे											
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल
09-13-2023	0582444187	2023-2024	2023-2024	0	21	0	5.25	0	10.5	0	10.5	0	4.2

List Of Mutation Cases on the above transaction in Register-II

Mutation Cases Not Found !!

List Of Case Status Details

ऑनलाइन जाँच

बचपना देखें



← BACK

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति

यह प्रपत्र केवल पार्थी की जानकारी के लिए है

किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें

प्लान का नक्शा देखने के लिए प्लान नंबर बिलक करें

XIV- F.No. 180v

मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजा मय

थाना वो थाना नम्बर

बड़ागाँई। बड़ागाँई। 184। IMTIYAZ ANSARI, SOHAIL ANSARI

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
24	1313	0 एकड़ 8.25 डिसमील 0 हेक्टर

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली
------------	-------------	------------------------

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

मांग बावत	सालाना	बकाया				हाल (2023-2024)
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष	
माल (नकदी)	21.00					21.00
गुजारी (भावली)	5.25					5.25
सेस	10.50					10.50
सूद	10.50					10.50
मुतफरकात	4.20					4.20
मीजान	4.20					4.20
	51.45					51.45

तफसील अदायकारी

अदायकारी बावत	बकाया				मोतालबा हाल (2023-2024)	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष		
माल (नकदी)					21.00	
गुजारी (भावली)					5.25	
सेस					10.50	
सूद					10.50	
मुतफरकात					4.20	
मीजान अदायकारी					51.45	

(१) मीजान कुल (लफजों में) : Fifty One Rupees and Forty Five Paise

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- 51.45

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 13-09-2023

खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।



यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

दो गज की दूरी का रखो ध्यान यही है कोरोना का समाधान।



Ranchi Municipal Corporation, Ranchi
(Revenue branch)

Notice of property tax prescribed under section 152 (B) cum read Jharkhand Municipal Property Tax (Assessment, Collection and Recovery) Rules of Jharkhand Municipal Act, 2011.

Mr /Mrs /Ms
IMTIYAZ ANSARI S/O JAMIL ANSARI, SOHAIL ANSARI S/O JAMIL ANSARI
Address: CHITR GUPT COLONY BARGAIN BASTI BARIYTU ROAD RANCHI RANCHI

Memo No. : FAM/GJ4/408363/2023-2024
Effective: Second Quarter 2023-2024

You are hereby informed that your new Holding No -

0 0 4 7 0 7 1 0 9 3 2 0 0 2 0

The annual rent value of this holding is Rs. 1002.38 / - after local check made by Ranchi Municipal Corporation in the light of the self assessment declaration letter made by you for assessment of tax for Ward No. 4 (Old Ward No. 4), 1002.38 / - is fixed at the place.

Based on the annual rent value determined by the corporation, the Second quarter will be taxed in writing with effect from the year 2023-2024.

Sl. No.	Particulars	Quarter/Financial Year	Based on the Self Assessment	On the basis of ULB Calculation	Difference Amount (4-3)	100% Penalty of Column 5
1	2		3	4	5	6
1	Holding Tax @ 2%	Quarter: 2/ Year: 2023-2024	1002.36	1002.36	0	0
	Total amount		1002.36	1002.36	0	0



Deputy Municipal Commissioner
Ranchi Municipal Corporation, Ranchi

Note:-

1. If there is any objection against the tax prescribed by the corporation, under the prescribed provision of Section 167 (1) of the Jharkhand Municipal Act, 2011, within 30 (thirty) days of receipt of this assessment Memo can file an objection in the prescribed form.
2. The list of tax assessment is displayed on the Ranchi Municipal Corporation website www.ranchimunicipal.com.
3. As per clause 13.4 of the Jharkhand Municipal Property Tax (Assessment, Collection and Recovery) Rules 2013, the actual amount of differential tax and one hundred percent penalty on it is also payable.
4. This property tax collected by the Ranchi Municipal Corporation does not confer any legal status on these buildings / structures and / or does not confer any legal rights to its owners / occupiers.



PRINT



झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

December 19, 2023

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	46	पृष्ठ संख्या	64	जिला का नाम	राँची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़ागाँई	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	JHARKHAND	
मौजा का नाम	बड़ागाँई	होलिडिंग संख्या	24	सदर	तौजी संख्या	हलका का नाम	थाना नम्बर	184	खाता का प्रकार	—				
IMTIYAZ ANSARI , SOHAIL ANSARI , पिता-JAMIL ANSARI, जाति- ...														
खाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्राधिकार										नगान	सेस
24	1313	0 ऐ 6.5 डि 0 हे	नामान्तरण मुकदमा संख्या 1692/2023 - 2024										21	0
24	1313	0 ऐ 1.75 डि 0 हे												
	कुल परिमाण	0 ऐ 8.25 डि 0 हे												
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल	
09-13-2023	0929524213	2023-2024	2023-2024	0	21	0	5.25	0	10.5	0	10.5	0	4 2	

List Of Mutation Cases on the above transaction in Register-II Mutation Cases Not Found !!

List Of Case Status Details

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें
प्लॉट का नक्शा देखने के लिए प्लॉट नंबर क्लिक करें

नक्शा देखें



BACK

XIV- F.No. 180v
 मालगुजारी
 नाम सर्कल। राम मौजा मय
 थाना वी थाना नम्बर

V

फरद मलकी / फरद रैयती Page No. : 64
 नाम रैयत मय वलिदयत जमाबन्दी Vol. No. : 46
 वो सकुनत नम्बर। Receipt No. : 0929524213

बड़ागाँई बड़ागाँई 184 IMTIYAZ ANSARI, SOHAIL ANSARI	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
खाता संख्या	1313	0 एकड़ 8.25 डिसमील 0 हेक्टर
24		

अराजी नकदी अराजी भावली तफसील हिसाब लगान भावली

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

मांग बावत	सालाना	इन्शिया				हाल (2023-2024)
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष	
माल (नकदी)	21.00					21.00
गुजारी (भावली)	5.25					5.25
सेस	10.50					10.50
सूद	10.50					10.50
मुतफरकात	4.20					4.20
मीजान	51.45					51.45

अदायकारी बाबत	बकाया	मौतालबा				फाजिल
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष	
माल (नकदी)						21.00
गुजारी (भावली)						5.25
सेस						10.50
सूद						10.50
मुतफरकात						4.20
मीजान अदायकारी						51.45

(१) मीजान कुल (लफजों में) : Fifty One Rupees and Forty Five Paise

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- 51.45

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 13-09-2023

खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।



यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

दो गज की दूरी का रखो ध्यान यही है कोरोना का समाधान।



Ranchi Municipal Corporation, Ranchi
(Revenue branch)

Notice of property tax prescribed under section 152 (B) cum read Jharkhand Municipal Property Tax (Assessment, Collection and Recovery) Rules of Jharkhand Municipal Act, 2011.

Mr /Mrs /Ms
IMTIYAZ ANSARI S/O JAMIL ANSARI, SOHAIL ANSARI S/O JAMIL ANSARI
Address: CHITRGUPT COLONY BARGAIN BASTI BARIYTU ROAD RANCHI RANCHI

Memo No. : FAM/004/408364/2023-2024
Effective: Second Quarter 2023-2024

You are hereby informed that your new Holding No.-

0 0 4 0 0 0 1 0 9 3 3 0 0 Z 0

The annual rent value of this holding is Rs. 1002.38 / - after local check made by Ranchi Municipal Corporation on the right of the holder. Assessment declaration letter made by you for assessment of tax for Ward No. 4 (Old Ward No. 4) , 1002.38 / - is fixed at the place.

Based on the annual rent value determined by the corporation, the Second quarter will be taxed in writing with effect from the year 2023-2024.

Sl. No.	Particulars	Quarter/Financial Year	Based on the Self Assessment	On the basis of ULB Calculation	Difference Amount (4-3)	100% Penalty of Column 5
1	2		3	4	5	6
1	Holding Tax @ 2%	Quarter: 2/ Year: 2023-2024	1002.36	1002.36	0	0
	Total amount		1002.36	1002.36	0	0




Deputy Municipal Commissioner
Ranchi Municipal Corporation, Ranchi

Note:-

1. If there is any objection against the tax prescribed by the corporation, under the prescribed provision of Section 167 (1) of the Jharkhand Municipal Act, 2011, within 30 (thirty) days of receipt of this assessment Memo can file an objection in the prescribed form.
2. The list of tax assessment is displayed on the Ranchi Municipal Corporation website www.ranchimunicipal.com.
3. As per clause 13.4 of the Jharkhand Municipal Property Tax (Assessment, Collection and Recovery) Rules 2013, the actual amount of differential tax and one hundred percent penalty on it is also payable.
4. This property tax collected by the Ranchi Municipal Corporation does not confer any legal status on these buildings / structures and / or does not confer any legal rights to its owners / occupiers.



PRINT

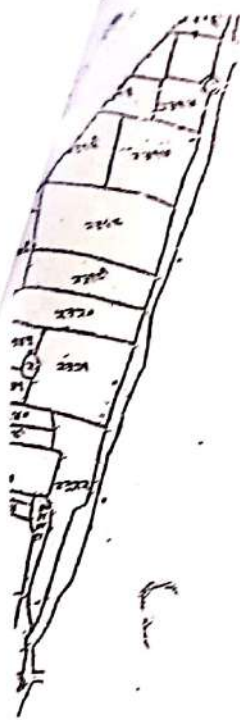
झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
अधिकार अभिलेख



जमीनदार नाम		रैयत का नाम, अभिभावक का नाम, रिश्ता	
लाल वीशु नाथ महादेव		नाम फटा हुआ है, जाति, निवासी-	
जिला का नाम	राँची	अंचल का नाम	बड़ागाँई
हलका का नाम	हल्का-04	मौजा का नाम	बड़ागाँई
खाता नम्बर	3	खाता नम्बर	24
थाना का नाम	राँची	थाना नम्बर	184
खाता नम्बर	खेसरा नम्बर	चौहद्दी उत्तर 3 चौहद्दी दक्खिन 4	किस्म जमीन
(1)	(2)	(3)	(5)
			कियारी संख्या
			क्षेत्र
			(8)
			(9)
			रौं (10)
			आ (11)
			पै (12)
			(13)
			वकबजे सेख गन्दौरी
			वकबजे सेख गन्दौरी
			वेल्/1 अमरुद्/1 कुलहक वकबजे रैयत
			कायमी
			0 0 0
खाता मे कुल प्लोट संख्या	2	खाता का कुल मिजान	24 (एकड़) 45 (डिसमील)
			0
			खाता का कुल
			0 0 0

12/19/2023 12:37:42 PM

यह एक कंप्यूटर जनित प्रति है
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।
प्लॉट का नक्शा देखने के लिए प्लॉट नंबर क्लिक करें।



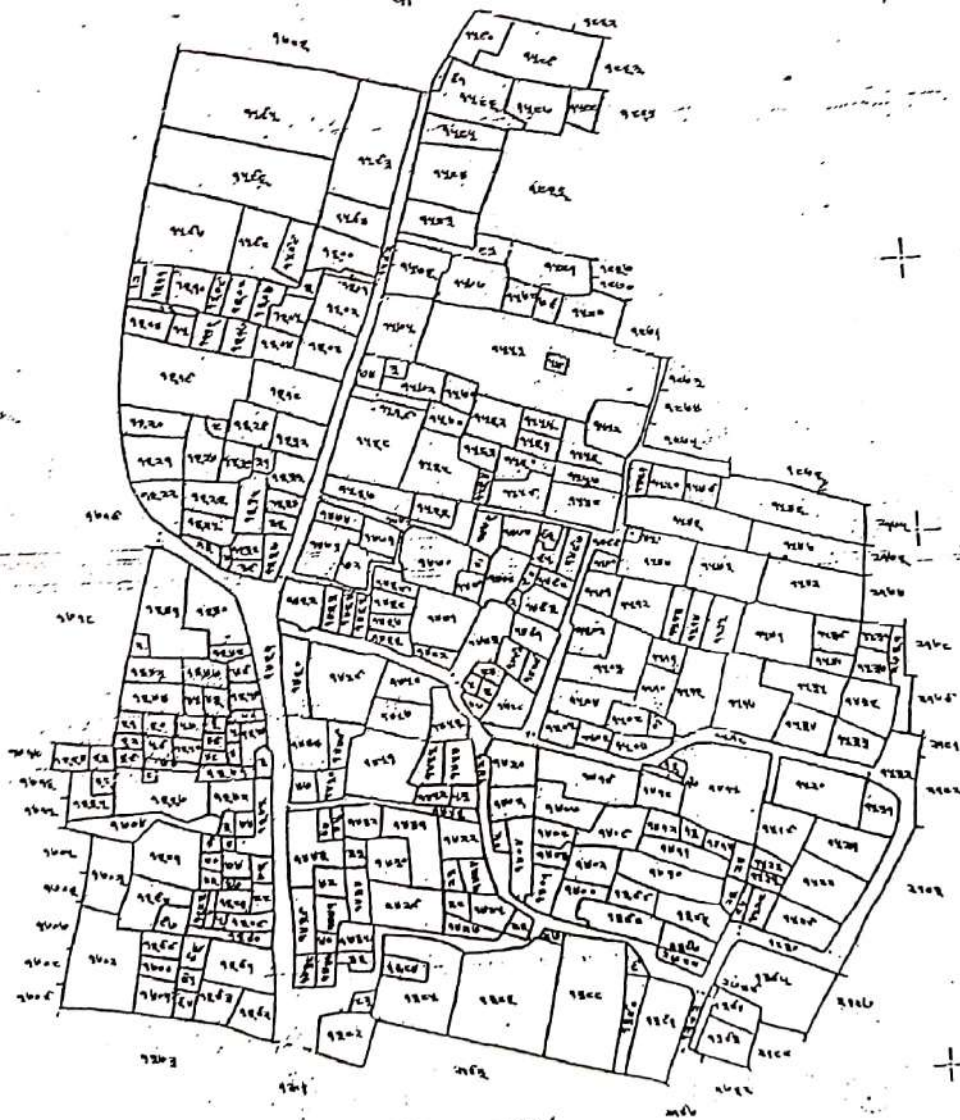
वृक्षन-१२००

नाम थाना
थाना नम्बर १२४

जिला राँची

स्किल एक माइल बराबर १६ इंच
सन् १९३० - ३३ दशा

स्किल ३२ इंच = १ नाइल

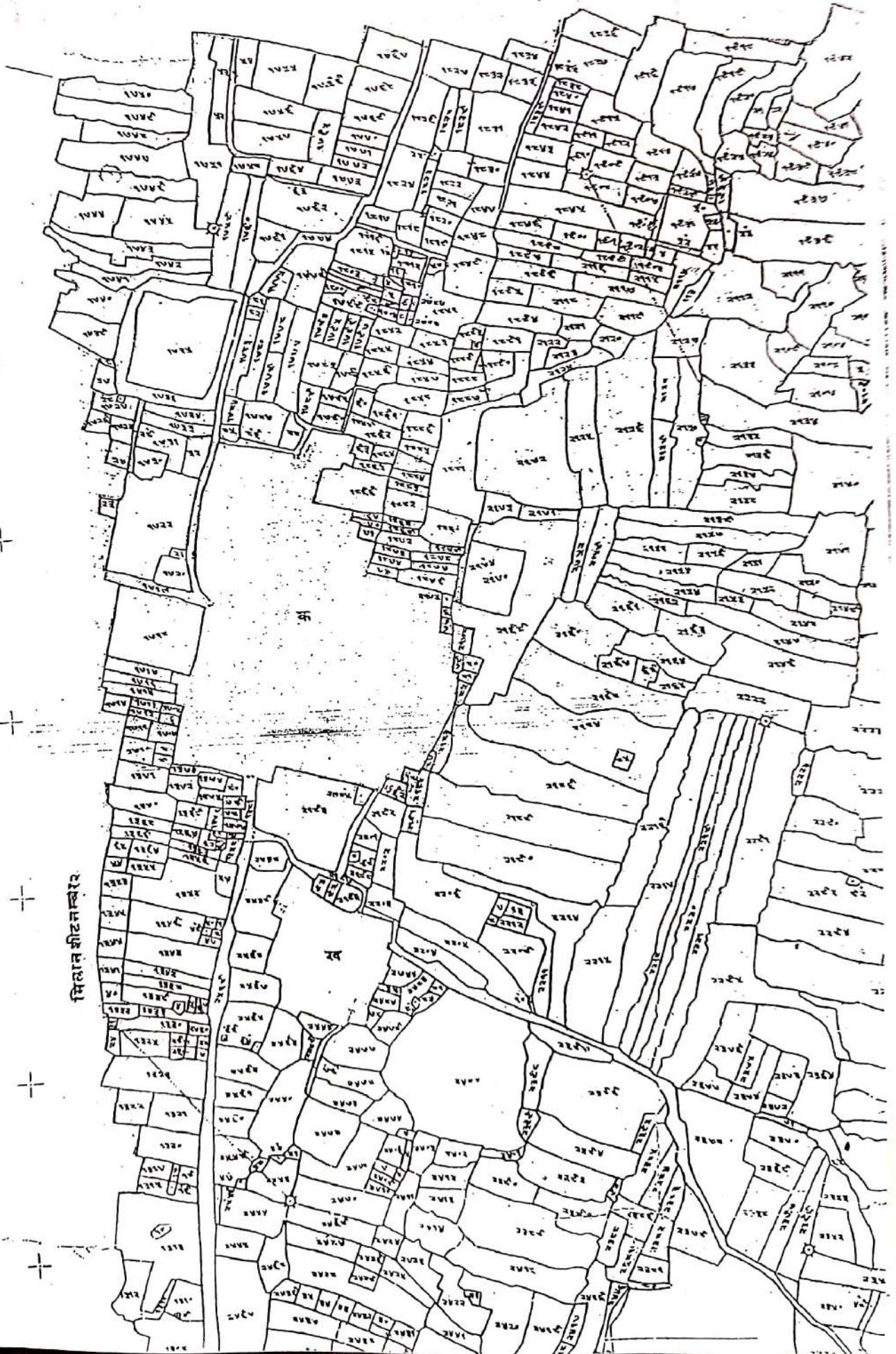


Made and published under the authority of Government.

[Signature]

Superintendent of Survey.

मिळालेले शीट नम्बर



मिळालेले शीट नम्बर

अवर निबंधक का कार्यालय, शहरी क्षेत्र संख्या-03, कॉक प्रक्षेत्र, रौंवी।

दस्तावेजों की जाँच हेतु चेकलिस्ट

क्र०सं०	चेकलिस्ट का विषय	Yes	No
1.	खतियान की सत्यापित प्रति।	✓	
	खतियान उपलब्ध न होने की स्थिति में 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 में पक्षकार द्वारा तैयार स्वप्रमाणित "नजरी नक्शा" जिससे भूमि की अवस्थिति के संबंध में पता चल सके।	✓	
3.	पंजी-II का वाल्यूम संख्या तथा पृष्ठ संख्या का वर्णन	✓	
4.	मुद्रांक शुल्क का भुगतान	✓	
5.	निवधन शुल्क का भुगतान	✓	
6.	आधार सत्यापन	✓	
7.	PAN सत्यापन	✓	
8.	होलिडिंग संख्या का वर्णन (शहरी क्षेत्र होने की स्थिति में)	✓	

जाँच लिपिक ^A का हस्ताक्षर
तिथि सहित

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर
तिथि सहित



Pre Registration Docket

Date :- 21-12-2023 12:35 pm

Office Name :- SRO - Ranchi Urban3
Token No:- 202300165162

Appoinment :- 22-Dec-2023 Time:- 12:0

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	19-Dec-2023
No. Of Pages	46
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 2,92,699.

Property Id: **1126473**

Valuation No. : 1529806 / 2023	:- 2023-2024	Date : 19-December-2023 22:31:PM	
State : Jharkhand	District : Ranchi	Tahsil : Baragai	
Land Type : Urban	Corporation : Ranchi Municipal Corporation Baragain	Village/City : Baragain	
Baragain Word No 4 - Other Road			
Khata Number - 24			
Plot Number - 1313			
Volume Number - 46			
Page Number - 63			
Holding Number - 0040001093200Z0			
Property Rates			
Commercial Land (Y)			
₹701360/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	8.25 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 8.25 x /01360=5786220	₹57,86,220/-
A	Total		₹57,86,220/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			₹57,86,300/-
Total Valuation (A)			₹57,86,300/-
Total Amount in Words : Fifty Seven Lakhs Eighty Six Thousands Three Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: Plot No 1311, West: Plot No 1312, South: 30 Feet Proposed Road, North: Plot No 1313/Part
Area	Land area : 8.25 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834009, Flat Number/Commercial Space Number - Bargain, Building Name - Bargain
Government/Market Value	5786220
Transaction Amount	11572600

Property Id: 1126478		Date : 19-December-2023 22:34:PM
Valuation No. : 1529812 / 2023	: - 2023-2024	Tahsil : Baragai
State : Jharkhand	District : Ranchi	Village/City : Baragain
Land Type : Urban	Corporation : Ranchi Municipal Corporation Baragain	
Baragain Word No 4 - Other Road		
Khata Number - 24		
Plot Number - 1313		
Volume Number - 46		
Page Number - 64		
Holding Number - 0040001093300Z0		

Property Rates		Commercial Land (Y)
		₹701360/- Decimal
Valuation Rule : Commercial land		
Property Details		8.25 Decimal
1	Land area	
Calculation Details		Total
Sr.No.	Description	Calculation
1	Open Land Valuation	1. 8.25 x 701360 = 5786220
A	Total	₹57,86,220/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-		₹57,86,300/-
Total Valuation (A)		
Total Amount in Words : Fifty Seven Lakhs Eighty Six Thousands Three Hundred Rupees Only		

Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: Plot No 1311, West: Plot No 1312, South: 30 Feet Proposed Road, North: Plot No 1313/Part
Area	Land area : 8.25 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834009, Flat Number/Commercial Space Number - Bargain, Building Name - Bargain
Government/Market Value	5786220
Transaction Amount	-

CLAIMANT	-Mr. MAHI Construction Thro Its Proprietor Abdul Kalam Maraj, ,Father/Husband Name Md Farid , PAN No.- Date Of Birth-05-Nov-1979,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****4455, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-Ranchi,Address - Bariatu Hil View Nursing Home Road Bariatu Ranchi, Pin Code-834001
EXECUTANTS	-Mr. Imtiyaz Ansari , Father/Husband Name Jamil Ansari , PAN No.- Date Of Birth-26-Mar-1995,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****9453, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-Ranchi,Address - Near Chitragupt Colony Baragain Lem Sadar Ranchi, Pin Code-834009
	-Mr. Sohail Ansari , Father/Husband Name Jamil Ansari , PAN No.- Date Of Birth-25-Nov-1998,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****0153, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-Ranchi,Address - Near Chitargupt Nagar Baragain Lem Bariatu, Pin Code-834009

Witness Information	Mr. MD Jamil Ansari , Address - Bargain Lem Bariatu Ranchi- Father/Husband Name-Abdul Wahab Ansari
---------------------	---

Identifier Details	Mr. MD Jamil Ansari , Address - Baragain Bariatu Ranchi- Father/Husband Name-Abduk Wahab Ansari
--------------------	--

Fee Rule:Development Agreement		4
1	Stamp Duty	

1	SP	1,380
Total		1,380

Fee Rule:Development Agreement		2,89,315
1	A1	2,000
2	E	3
3	LL	1
4	PR	
Total		2,91,319

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.

Ratish Kumar Limhe
Deed Writer / Advocate

Atul Kalam Maraj
Vendee / Claimant

Pantipz Gusean
Sobail M. Sani
Vendor / Executant

कोरोना को हराना है साफई करे अपनाना है



दो मज की दूरी मास्क है जरूरी



Document Registration Summary 1

Date :-22-Dec-2023

- Government/Market Value: ₹11572600/-
- Transaction Amount: ₹11572600 /-
- Paid Stamp Duty: ₹50 /-

Receipt : 950761

Receipt Date : 22-12-2023

Presenter Name:

On Date 22-12-2023 Presented at SRO - Ranchi
Urban3
Signature of Presenter

E ₹2000
PR ₹1
SP ₹1380
LL ₹3
A1 ₹289315
Stamp Duty ₹50

SRO - Ranchi Urban3

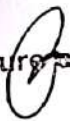
Signature of Presenter

Total ₹292749

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	50	-46	GRAS	MahiConstructionThroltsProprietorAbdulKalamMaraj	• GRN Number : 2320703642 • DEPT Transaction Id : e12866973d3a2feacb4a • Transaction Type :	50
E	2000	2000	0	GRAS	MahiConstructionThroltsProprietorAbdulKalamMaraj	• GRN Number : 2320707142 • DEPT Transaction Id : d60590e73bb00ba06dae • Transaction Type :	2000
PR	1	1	0	GRAS	MahiConstructionThroltsProprietorAbdulKalamMaraj	• GRN Number : 2320707142 • DEPT Transaction Id : d60590e73bb00ba06dae • Transaction Type :	1
SP	1380	1380	0	GRAS	MahiConstructionThroltsProprietorAbdulKalamMaraj	• GRN Number : 2320707142 • DEPT Transaction Id : d60590e73bb00ba06dae • Transaction Type :	1380
A1	289315	289315	0	GRAS	MahiConstructionThroltsProprietorAbdulKalamMaraj	• GRN Number : 2320707142 • DEPT Transaction Id : d60590e73bb00ba06dae • Transaction Type :	289315
LL	3	3	0	GRAS	MahiConstructionThroltsProprietorAbdulKalamMaraj	• GRN Number : 2320707142 • DEPT Transaction Id : d60590e73bb00ba06dae • Transaction Type :	3
Sub Total	292703	292749	-46				

Article : Development Agreement Number of Pages : 92

Signature of Operator



Signature of Head Clerk



Signature of Registering Officer





OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
Office Name :- SRO - Ranchi Urban3
District Name :- Ranchi
State Name :- Jharkhand

Deed Endorsement

Token No :- 202300165162










Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	92
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, E :- Rs. 2000, PR :- Rs. 1, SP :- Rs. 1380, A1 :- Rs. 289315, LL :- Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.5786220/- ,Transaction Amount :- Rs.11572600/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Baragai , Village Name :- Baragain Location :- Other Road, Baragain Word No 4 Property Boundaries :- East: Plot No 1311, West: Plot No 1312, South: 30 Feet Praposed Road, North: Plot No 1313/Part Khata Number - 24Plot Number - 1313Volume Number - 46Page Number - 63Holding Number - 0040001093200Z0 Area Of Land :- 8.25 Decimal
Property No.	2
Valuation Details	Value :- Rs.5786220/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Baragai , Village Name :- Baragain Location :- Other Road, Baragain Word No 4 Property Boundaries :- East: Plot No 1311, West: Plot No 1312, South: 30 Feet Praposed Road, North: Plot No 1313/Part Khata Number - 24Plot Number - 1313Volume Number - 46Page Number - 64Holding Number - 0040001093300Z0 Area Of Land :- 8.25 Decimal

Sh /Smt.Imtiyaz Ansari s/o/d/o/w/o Jamil Ansari has presented the document for registration in this office
today dated :- 22-Dec-2023 Day :- Friday Time :- 15:32:11 PM



Imtiyaz Ansari(Individual)

Party Name	Document Type	Document Number
Imtiyaz Ansari	PAN/UID	260193749453

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	Sohail Ansari Address1 - Near Chitargupt Nagar Baragain Lem Bariatu, Address2 - Ranchi , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Sohail Ansari Address:- , Near Chitragupt Colony, , Vill-Baragain,Post-Lem Baragain,Ps-Sadar, Bariatu, Kanke, Ranchi, 834009, Bariatu, Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:25			
2	Imtiyaz Ansari Address1 - Near Chitragupt Colony Baragain Lem Sadar Ranchi, Address2 - Ranchi , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Imtiyaz Ansari Address:- , NEAR CHITRAGUPT COLONY, , BARAGAIN PS-LEM BARAGAIN PS-SADAR, Baragain, , Ranchi, 834009, , Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:28			
3	MAHI Construction Thro Its Proprietor Abdul Kalam Maraj Address1 - Bariatu Hil View Nursing Home Road Bariatu Ranchi, Address2 - Ranchi , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Abul Kalam Maraj Address:- , , Bariatu Hill View Nursing Home Road, Bariatu, Bariatu, Kanke, Ranchi, 834009, Bariatu, Jharkhand, India		CLAIMANT Age:44			

Identification:

Sr.NO

Party Name and Address

Photo

FingerPrint

Signature

1

MD Jamil Ansari
S/o-D/o Abdur Wahab Ansari
Address1 - Baragain Bariatu Ranchi, Address2 -
... Jharkhand
PAN No.:



Signature
(Handwritten signature)

Witness:

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

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1	MD Jamil Ansari Address1 - Bargain Lem Bariatu Ranchi, Address2 - ... Jharkhand			

Seal and Signature of Registering Officer
(Handwritten signature)

Signature of Operator
(Handwritten signature)

Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned, (Imtiyaz Ansari , Sohail Ansari), having witnessed the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (MD Jamil Ansari) Son/Daughter of (Abdur Wahab Ansari) resident of (Baragain Bariatu Ranchi) and by occupation (Business).



Signature of Registering Officer
(Handwritten signature)

Seal and Signature of Registering Officer

Date: 22-Dec-2023

Token No.: 202300165162

CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi Urban3

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **22-Dec-2023** by **Imtiyaz Ansari, S/O, D/O, W/O Jamil Ansari** resident of Near Chitragupt Colony Baragain Lem Sadar Ranchi, Ranchi.

This deed was registered as Document No:- **2023/RANU3/3722/BK1/3462** in Book No :- **BK1**, Volume No :- **425** from Page No :- **237** to **328** at, office of **SRO - Ranchi Urban3**



Registering Officer

Date:- **22-Dec-2023**