

5726

Development Agreement

5359



EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD

Osama Firoz

# Government of Jharkhand

## Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 7853e22f1b70011fdc76

Receipt Date : 12-Oct-2023 04:13:20 pm

Receipt Amount : 1000/-

Amount In Words : One Thousand Rupees Only

Token Number : 202300135712

Office Name : SRO - Bokaro

Document Type : Development Agreement

Payee Name : EUTOPIA BUILDTech PVT LTD REP BY ITS DIRECTOR OSAMA FIROZ ( Vendee )

GRN Number : 2319704127



Handwritten notes on the left side of the receipt, including '18.86' and '5796000'.

Handwritten notes on the right side of the receipt, including 'VINIT AGRAWAL' and '13/10/23'.

नियम 21 के अधीन ग्राहक: भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची। संख्या..... के अधीन भारतीय स्टाम्प-शुल्क लगाया गया है। या स्टाम्प शुल्क से..... तिष्ठत है।

18/10/23

मूल्यांकन जांचा

निबंधन अधिकारी

गोकारण

18/10/23

For Office Use :-

1000

AGY	129900 = 00
Chalu	5 = 00
PS	2000
	7 = 00
<hr/>	
	129907 = 00

13/10/23

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 दूसरे दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु उपयोग भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है।



*(Signature)*



VINIT AGRAWAL

(1)



*(Signature)*

13/10/23

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.

Deena Firoz

### विकाश पत्र एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकाश (डेवलपमेंट) पत्र दिनांक 10/10/2023 को जमीन मालिक एवं विकाश कर्ता के बीच सम्पन्न होता है:-

(1) लेख्यकारी (Land Owner) का नाम एवं पूरा पता:-

श्री विनीत अग्रवाल, आधार संख्या-XXXX XXXX 4956, PAN-AFHPA0197E, मो0 नं0-9431794317, माता-श्रीमती वीणा अग्रवाल पिता-स्व0 बिनोद अग्रवाल तथा पितामह-स्व0 लखन लाल अग्रवाल, धर्म-हिन्दु, सामान्य वर्ग, पेशा-व्यवसाय निवास स्थान-1802 न्यु रोड फुसरो, पो0-फुसरो बाजार, थाना-बेरमो, जिला-बोकारो, वर्तमान निवास स्थान-कुंज बिहारी निवास हरिहर सिंह रोड, एस0बी0आई0 के पास, टॉवर बरियातु, राँची, (झारखंड), राष्ट्रीयता-भारतीय। (सी0एन0टी0 एक्ट धारा 46 बी(1) के दायरे से बाहर है।)

2) लेख्यधारी (Developer) का नाम एवं पूरा पता:-

**EUTOPIA BUILDTech PRIVATE LIMITED** जो कि भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 (1) के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या-U45309BR2022PTC057913, है। PAN-AAHCE0364P, जिसका निबंधन कार्यालय-09 रोड 02, घरून नगर, सेक्टर 2, पुलवारी शरीफ, पटना, बिहार, पिन नं0-801505 और इसका वर्तमान ब्रांच कार्यालय-चास, पो0 वो थाना-चास, जिला-बोकारो, (झारखंड) है, इसके डायरेक्टर ओसामा फिरोज, आधार संख्या-XXXX XXXX 3008, मो0 नं0-9039295943, माता-एफ0एम0 अंजुम एवं पिता-फिरोज आलम तथा पितामह-मृत गुलाम मोहम्मद, धर्म-इस्लाम, राष्ट्रीयता-भारतीय, सामान्य वर्ग, पेशा-व्यवसाय निवास स्थान-1बी/22, नियर मस्जिद, स्टाफ कॉलोनी, कथारा, जिला-बोकारो, (झारखंड), के माध्यम से सम्पादित किया जाता है।

जमीन मालिक एवं विकाशकर्ता शब्दों से जबतक वे विषय या संदर्भ विरुद्ध न हो तथा इस करार से अलग न कर दिये गये हो, उनके वारिश, विधिक प्रतिनिधि, निष्पादन, प्रशासन, उत्तराधिकारी तथा उनके द्वारा समुदेशित व्यक्तियों को भी शामिल समझा जाएगा।

लेख्यप्रकार:- आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट बनाने हेतु डेवलपमेंट एग्रीमेंट।

दस्तावेज में अंकित खाता एवं प्लॉट अंचल कार्यालय से प्राप्त अभिलेख सूचि से बाहर है।

13/10/23  
दस्तावेज में अंकित खाता एवं प्लॉट भू-अंजन कार्यालय से प्राप्त अभिलेख सूचि से बाहर है।  
उक्त भूमि से बाहर है।

VINIT AGARWAL

13/10/23

EUTOPIA BUILTECH PVT. LTD.

Usama Hussain

MANAGING DIRECTOR

(2)

प्रथम पक्ष के सदस्यगण या भू-स्वामीगण की जमीन मौजा-चास, थाना-चास, नं०-30, परगना-खासपेल, सदर रजिस्ट्री ऑफिस चास, जिला-बोकारो (झारखंड) में स्थित हैं। जिसका विवरण नीचे अनुसूची में विस्तारपूर्वक वर्णित हैं, उक्त तफशील भुक्त सम्पत्ति का मार्गदर्शिका सची के अनुसार सरकारी मूल्य 51,96,000/- (एकावन लाख छियानब्बे हजार) रुपये होता हैं। जिसका तफशील इस प्रकार हैं:-

एकरारनामा में निहित सम्पत्ति का विवरण:-

यह कि, इस विकाश एकरारनामा में वर्णित भूमि लेख्यकारीगण की खरीदगी भूमि है, जो मौजा चास, थाना नं०-30, जिला-बोकारो में अवस्थित है तथा जिसे लेख्यकारी में निम्न वर्णित दस्तावेज द्वारा खरीद कर प्राप्त किये हैं:-

लेख्यकारी द्वारा खरीदी जमीन का विवरण:-

मौजा चास, मौजा नं०-30, थाना-चास, जिला-बोकारो अन्तर्गत खाता नं० 584, 574 शामिल प्लॉट नं० 1402, 1401 वार्ड नं०-04, में रकवा 18.36 डि० जमीन मात्र।

इस प्रकार लेख्यकारी की कुल खरीदगी भूमि रकवा 18.36 डि० (अठारह दशमलव तीन छः डिसमिल) भूमि का विकास एकरारनामा हो रहा है। जो चास नगरपालिका के वार्ड नं० 04, व्यवसायिक लायक जमीन है। जिसका होल्डिंग नं०-0030000793000M0, है।

मालिकाना विवरण:-

विवरण:- जिला बोकारो, सब रजिस्ट्री ऑफिस बोकारो स्थान चास के अन्तर्गत थाना-30 थाना भुक्त मौजा चास के अन्दर चास रजिस्ट्री ऑफिस का रजिस्ट्री किया हुआ विगत दिनांक 17/03/2017 का 833 नं० केवाला दस्तावेज के द्वारा संजय कुमार सिंह वगैरह के निकट से मेरे निज नाम से केवाला खरीदा हुआ सम्पत्ति होता है। जिसका खाता नम्बर 584 (पाँच सौ चौरासी) शामिल प्लॉट नं० 1402 (एक हजार चार सौ दो) खरीदा रकवा 12.03 डि० एवं खाता नं० 574 (पाँच सौ चौहत्तर) शामिल प्लॉट नं० 1401 (एक हजार चार सौ एक) खरीदा रकवा 6.33 डि०, कुल दो खाता दो प्लॉट में खरीदा रकवा 18.36 डि० (अठारह दशमलव तीन छः डिसमिल) यानी 8000 वर्ग फीट जमीन सम्पूर्ण। जिसका चौहद्दी:-

उत्तर-प्लॉट नं० 1401, 1402 का बाकी अंश	दक्षिण-रोड़ 40 फीट
पूरब-रोड़ 20 फीट	पश्चिम-रोड़ 20 फीट

रजिस्ट्रर II का भोलुम नं० 106, पेज नं० 19 में दर्ज है एवं मालगुजारी वसुल है।

MINIT AGARWAL



13/10/23

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.

Deena Hiroz  
MANAGING DIRECTOR

13/10/23

(3)

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 बहुमंजिला अपार्टमेंट बनाने की इच्छा प्रथम पक्ष को जतायी। द्वितीय पक्ष इस कार्य में वर्षों से महारथ हासिल है। अतः दोनों पक्षों ने आपस में विचार विमर्श के बाद यह तय किया कि प्रथम पक्ष अपनी उपरोक्त वर्णित जमीन द्वितीय पक्ष को आवासीय बहुमंजिला इमारत के लिए देगें और द्वितीय पक्ष इसमें यथासंभव जमीन का सुंदर रूप में व्यवहार करते हुए बहुमंजिला अपार्टमेंट का निर्माण करेगें।

यह कि द्वितीय पक्ष इस विकाश एकरारनामा के पश्चात् जमीन के एवज में प्रथम पक्ष को भवन निर्माण होने के पश्चात् कुल निर्माण का 30 प्रतिशत (तीस प्रतिशत) हिस्सा तथा शेष 70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा। जो सुपर बिल्डप एरिया के रूप में होगा।

यह कि विदित हो कि सुन्दर निर्माण कार्य के लिए जो सेट-बैक रास्ता पार्क या अन्य किसी भी तरह की व्यवस्था हेतु जो जमीन छोड़ी जायेगी उसमें दोनों पक्षों की उसी प्रतिशत से भागीदारी रहेगी।

यह कि, विदित हो कि भवन के निर्माण का 70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत) के लिए प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के पक्ष में रजिस्टर्ड मुख्तारनामा देगें, ताकि द्वितीय पक्ष भविष्य में अपने हिस्से में पड़ने वाले भवन को अपने इच्छानुसार किसी को भी बेच सकें। इसके लिए जो रकम की अदायगी होगी उस पर प्रथम पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

यह कि निर्माण कार्य के लिए प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को नक्शा स्वीकृत के बाद 04 वर्ष का समय दिया गया है। जरूरत पड़ने पर निर्माण कार्य की रफ्तार को देखते हुए दोनों पक्ष के सहमति से समय को बढ़ाया 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 तहत बिलम्ब के लिए डेवलपर दोषी नहीं होगा तथा इस अवधि की गिनती नहीं की जाएगी।

NINIT AGARWAL  
[Signature]

13/10/23

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.  
Osama Hussain  
MANAGING DIRECTOR

(4)

यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूमि पर अवस्थित बहुमंजिला अपार्टमेंट बनाने के लिए सक्षम कार्यालय से नक्शा पास करायेगें तथा कानूनन नक्शो के अनुसार निर्माण कार्य करेगें।

इस एकरारनामा के बाद डेवलप में जो खर्च की आवश्यकता इस जमीन के बावत होगी वो द्वितीय पक्ष करेगें।

डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **EUTOPIA BUILDTech PRIVATE LIMITED** के नाम से करेगें। उक्त निर्मित बहुमंजिला अपार्टमेंट "श्री निकेतन निवास" के नाम से जाना जाएगा।

यह कि द्वितीय पक्ष आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के क्रम में या पश्चात् अपने हिस्से के फ्लैट्स एवं गाड़ी रखने की जगह यानी 70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत) निर्मित आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट को बिक्री करने हेतु एकरार करेगें, बिक्रय करेगें तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेगें, जिसपर द्वितीय पक्ष का भू-खण्ड पर मालिकाना हक व पूर्ण अधिकार तथा दखल कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहे उस तरह अपना उपयोग करेगें या किसी दुसरे हस्तांतरण करने हेतु स्वतंत्र होंगे तथा प्रथम पक्ष आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के पश्चात् अपने हिस्से के फ्लैट्स एवं गाड़ी रखने की जगह यानी 30 प्रतिशत (तीस प्रतिशत) निर्मित आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट को बिक्री करने हेतु एकरार करेगें या अपना शेयर प्रथम पक्ष रख सकते हैं या डेवलपर के सहमति से बिक्री करेगें तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेगें या दोनों अपने-अपने हिस्से की आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट में जैसा चाहे उपयोग एवं उपभोग में लायेगें, इसमें दोनों पक्ष किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं करेगें। यदि ऐसा करेगें तो वो कानूनन गलत एवं नाजायज होगा।

यह कि उक्त जमीन में पूर्व निर्मित यदि मकान अथवा कोई विवाद हो तो को तोड़ने के बाद समाधान के बाद सम्बंधित कार्यालय से नक्शा पास एवं रेरा पंजीकरण होने के पश्चात् द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य शुरू करेगें एवं उसी तिथि से 04 वर्ष के अन्दर उक्त आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट का निर्माण पूरा करा लेगें।

VINAY AGARWAL

*[Signature]*

13/10/23

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.

*[Signature]*  
MANAGING DIRECTOR

(5)

यह कि एक एकरारनामा के पश्चात् भविष्य में दोनों पक्ष के बीच किसी बात को लेकर विवाद उत्पन्न होता है तो वैसी स्थिति में दोनों पक्ष एक Arbitrator नियुक्त करेंगे तथा उक्त Arbitrator जो भी समाधान निकालेंगे उसकी प्राथमिकता लिखित रूप से दी जायेगी तथा दोनों पक्ष इसका पालन करेंगे। यदि इसके बावजूद भी अगर आपस में सुलह नही हुआ तो बोकारो के न्यायालय की मदद लेंगे एवं न्यायालय द्वारा दिये गये आदेश का दोनों पक्ष पालन करेंगे।

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 करेंगे।

यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष के हिस्से की आवासीय भूमिजिला अपार्टमेंट एवं गाड़ी एवं गाड़ी रखने की जगह एवं अविभाजित अनुपातिक भूमि को बिक्री करने हेतु एवं अन्य कार्य हेतु समान्य प्रतिनिधि पत्र द्वारा मनोनीत प्रतिनिधि नियुक्त करेंगे 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 करायेगे:-

(क) स्वामित्व के कागज की मूलप्रति।

(ख) मालगुजारी का अद्धतन भुगतान की रसीद की मूलप्रति।

(ग) रजिस्टर्ड मुख्तारनामा।

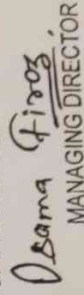
1. यह कि, प्रथम पक्ष को भू-खण्ड सम्बंधित अन्य कागजातों की सच्ची प्रतिलिपि उपलब्ध कराने में मदद करेंगे एवं अंचल कार्यालय से अद्धतन रसीद कटवाकर मुहैया करवायेगे तथा उसमें खर्च होगा उसका भुगतान प्रथम पक्ष करेंगे। प्रथम पक्ष भूमि की नापी कराकर द्वितीय पक्ष को शांतिपूर्ण कब्जा दे देंगे।
2. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का खर्च होगा उसका हिसाब-किताब लेन-देन से किसी तरह का कोई प्रथम पक्ष या उनके वारिसान या उनके उत्तराधिकारियों को नही रहेगा।
3. यह कि, प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी आश्वासन देते है कि उक्त भूमि सभी प्रकार के पाक-साफ, ऋण भार से मुक्त हो तथा इस भूमि पर किसी अन्य का कोई हक-अधिकार नही 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 खर्च सहित प्रथम पक्ष की होगी।
4. यह कि, प्रथम पक्ष, द्वितीय को यह भी अधिकार देते है कि उक्त भूमि पर इमारत का नक्शा बना कर सक्षम कार्यालय से स्वीकृत करवायेगे।
5. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते है कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का प्लैट या पार्किंग किसी व्यक्ति अवथा संस्था को बिक्री/निबंधित कर सके तथा जरूरी हो तो एकरारनामा पर प्रथम पक्ष Confirm Party के रूप में दस्तखत करेंगे।

MINIT AGARWAL



13/10/23

EUTOPIA BUILDTECH PVT. LTD.

  
MANAGING DIRECTOR

(6)

6. यह कि, बिल्डिंग पूर्ण होने के बाद तथा हस्तांतरण होने पर प्रथम पक्ष भी फ्लैट ऑर्नर संगठन के सदस्य बनेंगे तथा जो भी रख-रखाव का खर्च होगा अपना हिस्सा का खर्च समिति को देंगे तथा साथ-साथ समिति के नियम का पालन करेंगे।
7. यह कि, द्वितीय पक्ष को सामान्य जैसे जेनरेटर, ट्रांसफार्मर, लिफ्ट, इत्यादि वाले खर्चों का वहन करना होगा।
8. यह कि, प्रथम पक्ष कंड़िका में वर्णित भूमि को बिल्डिंग निर्माण के लिए द्वितीय पक्ष डेवलपर को शान्तिपूर्वक दखल करने देंगे। प्रथम पक्ष इस बात का दावा करते हैं कि उक्त भूमि सभी प्रकार के 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 कोई बिक्री हुआ है।
9. यह कि, द्वितीय पक्ष द्वारा कॉमन उपयोग के लिए वाटर सप्लाई सिस्टम व जेनरेटर इत्यादि का उपयोग प्रथम पक्ष भी करेंगे।
10. यह कि, बहुमंजिला इमारत बनाने के समय से ही डेवलपर को अपने हिस्से को बेचने को किसी व्यक्ति या फर्म को किसी भी कीमत पर बेचने के लिए पूर्ण स्वतंत्र होगा तथा इसके एवज में लिए गये रूपयों पर प्रथम पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।
11. यह कि, प्रथम पक्ष उसके वारिस एवं प्रस्तावित भवन के निर्माण में किसी भी प्रकार का दखल अन्दाजी नहीं करेंगे और ना ही किसी भी प्रकार का रूकावट करेंगे, बशर्ते लिखे नियम एवं शर्तों के विरुद्ध 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 ईट, लोहा, सिमेंट और अन्य कंट्रोल मटेरियल खरीदने तथा उसका कोटा लेने का पूर्ण अधिकार होगा। डेवलपर को निर्माण कार्य सम्बंधित किसी सवैधानिक संस्था द्वारा जारी समय जोखिम लेने का अधिकार होगा तथा इसका जवाब अन्य कानूनी कारवाई करने का अधिकार होगा।
12. यह कि द्वितीय पक्ष को विज्ञापन देने तथा आवासीय निर्मित/निर्माणाधीन फ्लैट बुक करने एवं अपने बने हुए यानि 70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत) हिस्से को बेचने का पूर्ण अधिकार होगा। दोनों पक्षों बंटवारे के पश्चात् प्रथम पक्ष एवं डेवलपर अपने-अपने हिस्से का अधिकृत व्यक्ति के पक्ष में बिक्रय-पत्र (सेल डीड) का निष्पादन करेंगे। साथ ही प्रथम पक्ष के द्वारा यदि निर्माणाधीन भवन में बिना कारण के काम में अड़चन लायेगें और रूकावट पैदा करेंगे तो उसकी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी दुसरे शब्दों में द्वितीय पक्ष मुआवजा के अधिकारी होंगे।

NIN IT AGARWAL

13/10/23

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.

Deam Firoz  
MANAGING DIRECTOR

(7)

13. यह कि डेवलपर इस प्रस्तावित निर्माण से सम्बंधित सभी नफा एवं नुकसान का स्वयं भागी होगा।
14. यह कि उपरोक्त कंडिका में वर्णित शर्तों वैसे स्थिति में लागू नहीं होगा, यदि निर्माण कार्य ऐसी घटना के कारण रूका हो जिसपर डेवलपर को अधिकार न हो। किसी तरह के प्राकृतिक आपदा, दंगा एवं सरकारी आदेश के तहत विलंब के लिए डेवलपर दोषी नहीं होगा। इसके लिए प्रथम पक्ष को मुआवजा नहीं दिया जाएगा।
15. यह कि, प्रथम पक्ष आवश्यकता अनुसार डेवलपर के आग्रह पर भवन निर्माण सम्बंधित सभी प्रकार के आवेदन शपथ-पत्र पर दस्तखत करेंगे।
16. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के संदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति, निर्माण के समय करते हैं तो वह अवैध मानी जायेगी।
17. यह कि समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का आंतरिक एवं बालकोनी में फेर बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानि द्वितीय पक्ष फेर बदल करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष की सहमति की आवश्यकता नहीं पड़ेगी।
18. यह कि द्वितीय पक्ष स्वयं का किसी ठिकेदार या पेट्टी कांटेक्टर से भवन निर्माण करा सकते हैं। निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नती या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार द्वितीय पक्ष सुविधा अनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट/सर्वेयर का बहाल कर सकते हैं।
19. यह कि भवन निर्माण के समय जो ईटा, बालू, मिट्टी, लोहा, सिमेंट, मार्बल, ग्रेनाईट पत्थर यानि भवन निर्माण से सम्बंधित सारी सामग्री को खरीदने और उसकी कीमत अदा करने की पूरी जवाबदेही द्वितीय पक्ष की होगी।
20. यह कि उपर वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी प्रकार में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने पर अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ-पत्र माड़ा/नगर निगम नक्शा पास हेतु या किसी अन्य चीज की जरूरत पड़े तो या कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर प्रथम पक्ष के रूप में मान्य होगा।

MINI AGARWAL  
13/10/22

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.  
Dama Firoz  
MANAGING DIRECTOR

(8)

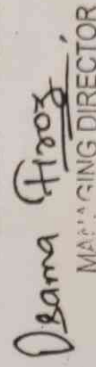
21. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के खरीददार के हित में अपने किसी भी फ्लैट को किसी भी बैंक या फाईनेंसियल इंस्टीच्युट में बंधक रखते हुए कर्ज ले सकता है। वह फ्लैट फाईनेंसियल इंस्टीच्युट में सिक्युरिटी के रूप में रहेगा। उक्त कर्ज पूरी भरपाई खरीददार स्वयं करेंगे। दुसरे शब्दों में इस कर्ज से सम्बंधित देनदारी प्रथम पक्ष को नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।
22. यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी निर्माण कार्य का सम्पादन प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकूल के तहत करेगा। यह कि भवन में सार्वजनिक स्थान, सिढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह, लिफ्ट पोर्टिको इत्यादि में जो अधिकार डेवलपर या उनके नामित या उत्तराधिकारी क होगा वही अधिकार प्रथम पक्ष भू-खण्ड मालिक या उनके नामित/उत्तराधिकारी का रहेगा।
23. यह कि प्रथम पक्ष के सदस्यगण द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते हैं कि वर्णित भू-खण्ड ऋण-भार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कारवाई से बिल्कुल मुक्त है।
24. यह कि वर्णित भूमि के माप. में भवन निर्माण करने के पूर्व मापने पर काम सा ज्यादा पाया जाए तो वैसी स्थिति में भू-खण्ड मालिक का हिस्सा उसी अनुसार घट या बढ़ जायेगा तथा निर्माण का कार्य प्रारम्भ करने के पहले जो माप पाया जायेगा वही सही माप माना जायेगा।
25. यह कि प्रथम पक्ष ने यह विश्वास दिलाया है कि वह इस एग्रीमेंट के पहले किसी एग्रीमेंट को नहीं किए है तथा भविष्य में किसी अन्य के साथ इस जमीन पर भवन निर्माण हेतु कोई एकरारनामा नहीं करेंगे। ऐसा करने पर प्रथम पक्ष के उपर उचित कानूनी कारवाई की जायेगी एवं द्वितीय पक्ष पूर्ण मुआवजा का हकदार होगा।
26. यह कि जो नक्शा पास कराने के लिए माड़ा को दिया जाएगा उसे प्रथम पक्ष को दिखाया गया है एवं उनकी सहमति ली गई है। उसमें भविष्य में छेड़छाड़ नहीं किया जाएगा। अगर किसी कारणवश करना पड़ा तो प्रथम पक्ष की सहमति ली जायेगी।
27. यह कि द्वितीय पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् प्रथम पक्ष को कॉपी देंगे।
28. यह कि द्वितीय पक्ष भवन निर्माण की गुणवता का विशेष ध्यान रखेंगे।
29. यह कि द्वितीय पक्ष यह भी विश्वास दिलाते हैं कि फ्लैट का निर्माण चार वर्ष तक मान्य रहेगा।
30. प्रथम पक्ष अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैटों जी0एस0टी0 (GST) एवं अन्य टैक्स वह स्वयं अदा द्वितीय पक्ष के माध्यम से करेंगे।

VINIT AGARWAL



13/10/23

EUTOPIA BUILDTech PVT. LTD.

  
MANAGING DIRECTOR

(9)

भवन में उपयोग में लाई जाने वाली सामग्री एवं मापदंडों का विवरण:-

1. फाउण्डेशन :- आर0सी0सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर :- आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर 1: 2: 3:।
3. सिविल वर्क :- लाल ईंटे का काम बेहतरीन सिमेट मसाला के साथ।
4. प्लास्टर :- 1'6 ब्रिक पर और 1:6 आर0सी0सी0 सर्फेस पर।
5. दरवाजा :- प्लेशं डोर 32 एम एम और डोर फ्रेम हार्ड उड, स्टील
6. खिड़की :- अल्युमिनियम या लोहा विंडो ग्रील के साथ।
7. बाथरूम :- गालेज्ड टाइल्स 7 फीट उँचाई तक, झरना, बास बेसिन एवं होट एवं कोल्ड व्यवस्था के साथ।
8. किचेन :- कुकिंग प्लेटफार्म में संगमरमर पत्थर, सिंक एवं 2' फीट उँचा टाइल्स के साथ।
9. इलेक्ट्रीकल्स :- कॉन्सिल्ड, पी0सी0सी0 वाईरिंग स्टैंडर्ड फिटिंग के साथ।
10. प्लाविंग :- जी0आई0, पाईप कन्सिल्ड एवं पी0बी0सी0 पाईप।
11. फिनिशिंग :- सभी अन्दर के दीवाल एवं वालपुटी
12. जेनलेटर कॉमन :- कार्य के लिए एवं 300 वाट हर फ्लैट के लिए।
13. लिफ्ट :- जरूरत के अनुसार।
14. विद्युत :- आपूर्ति के लिए अलग से अपना ट्रांसफार्मर लगेगा, जरूरत के अनुसार।
15. फ्लौर :- टाइल्स का।

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

VIN IT AGARWAL

*[Handwritten Signature]*

13/10/23

EUTOPIA BUILDTECH PVT. LTD.

*Usama Firoz*  
MANAGING DIRECTOR

(10)

अतः मै/हमलोग 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 पढ़कर/पढ़वाकर सुन कर अपना सही/निशान कर यह विकाश पत्र सम्पादन कर दिया। जो कि समय पर काम आवे तथा प्रमाण रहे ईति अंग्रेजी सन् 2023 साल तारीख 10 अक्टुबर।

प्रारूपकर्ता:- श्री सीताराम शर्मा डीड राईटर निबंधन कार्यालय चास।

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*  
13/10/23

गवाहगण

लेख्यकारी (Land Owner) का हस्ताक्षर

*मनोहर सिंह*  
*मनोहर सिंह*

MINIT AGARWAL  
*[Handwritten Signature]*

10 Late -

*पेपर - 200 अक्षरों पर*

लेख्यधारी (Developer) का हस्ताक्षर

र-भ-11 - सैक्टर - 1/B व-1/B

EUTOPIA BUILDTECH PVT. LTD.

नो - 145 अक्षरों - कॉलोनी

*Usama Firoz*  
MANAGING DIRECTOR

निगम आध पैरुमल - गुर-द्वार

क-व-1 - कोला

*मन पुरन सिंह*  
*मन पुरन सिंह*

*मन पुरन सिंह*

*मन पुरन सिंह*

13/10/23





Acknowledgement Number: **AK10654873**  
Challan Identification Number (CIN): **23101100107717INDB**  
Date of e-Filing: **11-Oct-2023**  
PAN: **AAHCE0364P**

### Payment Details

Assessment Year	Financial Year	Tax Applicable (Major Head)	Type of Payment (Minor Head)
2024-25	2023-24	Income Tax (Other than Companies) (0021)	TDS on Sale of Property (800)
Residential Status of the Seller		Payment Mode	Bank Name
Resident		Net Banking	IndusInd Bank

### Buyer Details

Name	PAN	Category of PAN
EUTOPIA BUILDTECH PRIVATE LIMITED	AAHCE0364P	Company
Mobile Number	Email ID	Whether more than one Buyer
+91 9031295943	EUTOPIA.BUILDTECH@gmail.com	Yes
Address Details		
00, 09-HAROON NAGAR-2, Akbarpur, Phulwarisharif S.O, PATNA, Bihar, INDIA, 801505		

### Seller Details

Name	PAN	Category of PAN
VINIT AGARWAL	AFHPA0197E	Individual
Mobile Number	Email ID	Whether more than one Seller
+91 9431794317	amanatali319@gmail.com	Yes
Aadhaar Number		
XXXX XXXX 4956		
Address Details		
C/O VINOD AGARWAL KUNJ BIHARI NIWASH, HARIHR SINGH ROAD NEAR SBI TOWER, Ranchi Medical Collage, Bariatu B.O, RANCHI, Jharkhand, INDIA, 834009		

Property Transferred Details			
Type of property	Date of Agreement/ Booking	Total Value of Consideration (Property Value)	Address details
LAND	11-Oct-2023	₹ 51,96,000	PLOT 401, 402, KK SINGH COLONY CHIRA CHAS, Chas S.O (Bokaro), CHATRA, Jharkhand, INDIA, 827013
Payment type	Date of Payment/ Credit	Date of Deduction	Amount paid/credited currently
LUMPSUM	11-Oct-2023	11-Oct-2023	₹ 51,96,000
	Whether stamp duty value is higher than sale consideration ?	Total stamp duty value of the property	
	Yes	₹ 1,30,897	

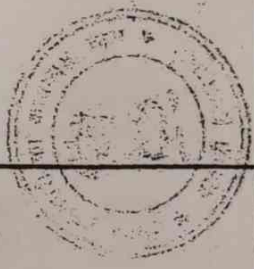
Tax Deposit Details	
Amount on which TDS to be deducted	₹ 51,96,000
TDS Amount	₹ 51,960
(a) Basic Tax	₹ 51,960
(b) Interest	₹ 0
(c) Fee under section 234E	₹ 0
Total (a + b + c)	₹ 51,960
In words	Rupees fifty one thousand nine hundred and sixty Only

(This is a computer generated Acknowledgement Receipt and needs no signature)

# सरकार में निहित इस्टेटों के अभिधारियों (रियतों) का नामांतरण (दाखिल खारिज) दिखाने वाला शुद्धि पत्र।

बिना ..... बोकरो ..... अनुबंधल ..... चास ..... सर्किल/अंचल ..... चास ..... हल्का ..... ज.प्र.टी.डी.एन.टी. स्टेट का नाम ..... झारखण्ड

क्र.सं.	पंजी 27 में नामांतरण केस संख्या	गाँव	धाना और धाना संख्या	नामांतरण से सम्बद्ध अभिवृत्ति की संख्या	नामांतरण मंजूर करने वाला प्राधिकार और आदेश की तारीख	नामांतरण किस कारण से होना है बिक्री, दान विनिमय उत्तरधिकार या बँटवारा हुआ है।	नामांतरण से प्रभावित विनिमय का पूरा ब्यौरा	कर्मचारी द्वारा हल्का पंजी किस तारीख से शुद्ध की गई	क्र.सं.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	वा0ख्या0 नुं वं SIA 8-1-11	HHR 08	HHR 08	खाता नं0 584,574 फॉट नं0 1402,1401 रकबा 18.38 डि. एगान 0.20 प्र0 एगान 10.00 अलावे शेव	अंचल अधिकारी चास	बिक्री दो नं0 833 11/01/17	पुराना रैयत पुराना पुराने सिंहे पुराने रैयती पुराने रैयत विक्रय: 10/11/95 नया रैयत 588,300 47	जमाबन्दी संख्या 17 106 में नाम दर्ज किया गया है।	
							विनिमि अथवा Sl0.		
							विनिमि अथवा		



VINIT AGARWAL  
अंचल अधिकारी  
चास



**अंचल अधिकारी का कार्यालय, चास (बोकारो)**  
**आदेश-पत्रक**  
 (देखें अभिलेख हस्तक 1941 का नियम 126)



आदेश पत्रक सा. .... से ..... तक  
 जिला - बोकारो मु० सं० ..... 615 III (बोकारो) सन् 20.11.78  
 केश का प्रकार - ..... नामांतरण (दाखिल आरिज)

आदेश की क्रम सं. और तारीख	आदेश और प्रदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3

2/5/78

आवेदक श्री/श्रीमती विजयि अग्रवाल  
 पिता/पति श्री विजय अग्रवाल  
 ग्राम बुधम थाना बुधम जिला बुधम  
 निम्नलिखित जमीन का नामांतरण हेतु आवेदन दिये हैं। जिसका विवरण इस प्रकार है।

मौजा व थाना नं०	आता	प्लॉट	रकबा	लगान
<u>चास 30</u>	<u>584</u>	<u>1402</u>	<u>12.03/3</u>	<u>0.20</u>
	<u>574</u>	<u>1401</u>	<u>6.33/3</u>	
			<u>18.36/3</u>	

आवेदन के आलोक में आम इस्तहार निर्गत करें तथा हल्का कर्मचारी एवं अंचल निरीक्षक से जाच प्रतिवेदन प्राप्त करें।

अंचल अधिकारी  
 चास

VINIT AGARWAL

आवेदन के आलोक में आम इस्तहार निर्गत किय गया। मूल आवेदन पत्र निर्बंधित पट्टा/विक्रय पत्र की छाया प्रति के साथ हल्का कर्मचारी को जाच हेतु दिया गया। हल्का कर्मचारी को आदेश दिया जाता है कि वे अपना विस्तृत जाँच प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से दिनांक ..... तक कार्यालय में प्रस्तुत करें। इस नामांतरण के आलोक में किसी को कोई आपत्ति हो तो दिनांक 27/5/78 तक अपना आपत्ति पत्र अधोहस्ताक्षरी को अवश्य दें। अन्यथा समय बीतने पर किसी प्रकार की सुनवाई नहीं होगी तथा दावा अमान्य कर दिया जाएगा।

अभिलेख दिनांक 27/5/78 को उपस्थापित करें।

अंचल अधिकारी  
 चास

27/5/17

अभिलेख उपस्थापित किया गया। आम इस्तेमाल का तामिला प्रतिवेदन अभिलेख में संलग्न है। किसी भी व्यक्ति के द्वारा किसी प्रकार की आपत्ति नहीं की गई है। हल्का कर्मचारी का जाँच प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त हुआ जाँच प्रतिवेदन के अवबोधन से यह स्पष्ट होता है कि मौजा 114-1 याना नं० ..... 30 ..... खाता नं० 584, 574 ..... प्लॉट 1402, 1401 ..... रकवा ..... 10.33 ..... गत सर्वे खतियान में रेगुलर/अप्रवाह-मालिक/गैर-अप्रवाह-मालिक दर्ज है। विक्रेता खतियानी रैयत के वंशज/उत्ताधिकारी है, विक्रेता को प्रश्नगत भूमि निबंधित दस्तावेज संख्या ..... के द्वारा क्रय के आधार पर प्राप्त है।

आवेदित भूमि की जमाबंदी पंजी ॥ के जमाबंदी संख्या 3195, 410, 568, 309 विक्रेता ~~विनात अश्रवाल~~ के नाम से चल रही है। क्रेता ने प्रश्नगत भूमि के बाला नं० 833 दिनांक 17/01/17 द्वारा क्रय किया है। विक्रेता ने अपने हक वो हिस्सा की भूमि बिक्री की है।

हल्का कर्मचारी द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर क्रेता का खरीदगी पश्चात् दस्तावेज कब्ज है। उक्त नामांतरण से संबंधित आवेदित भूमि वन सीमा/सैरात/भूदान/महदबन्दी/गैरआबाद/आदिवासी/बी०एस०एल० अधिग्रहण से राहर है। हल्का कर्मचारी/अंचल निरीक्षक ने क्रेता के नाम से नामांतरण की स्वीकृति हेतु अनुशंसा किया है।

अतः हल्का कर्मचारी/अंचल निरीक्षक के जाँच प्रतिवेदन के आधार पर नामांतरण हेतु प्रस्तावित भूमि:

मौजा व थान नं०	खाता नं०	प्लॉट नं०	रकवा	लगान	प्र० लगान	अलावेसेस
114	584	1402	12.03	0-20	10.00	
30	574	1401	6.33			
			18.36			

आवेदक श्री/श्रीमती विनात अश्रवाल के नाम से पिता/पति विनात अश्रवाल नामांतरण की स्वीकृति दो जाती है। तदनुसार शुद्धि पत्र निर्गत करें। हल्का कर्मचारी को आदेश दिया जाता है कि शुद्धि-पत्र के आलोक में पंजी ॥ में आवश्यक इन्द्राज कर शुद्धि पत्र की एक प्रति कार्यालय को उपलब्ध कराएँ।

प्रतिलिपिक मितामविका

अंचल अधिकारी  
27/5/17  
अभिप्रमाणित सचची प्रतिलिपि  
प्रधान सहायक  
अंचल कार्यालय  
चास (बोकारो)

VINAT ASHRWAL



झारखंड सरकार  
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

पंजी 11 प्रति

October 13, 2023

भाग वर्तमान	106	पृष्ठ संख्या	19											
जिला का नाम	बोकारो	अनुमंडल नाम	चास	अवंल का नाम	चास	हलका का नाम	हल्का-03	इस्टेट का नाम	झारखण्ड					
मौजा का नाम	चास	होलिंग संख्या	19/106	तौजी संख्या	0	धाना नम्बर	0030	खाता का प्रकार	रेयती					
विनीत अग्रवाल, पिता-विनोद अग्रवाल, जाति- गढ़मात														
खता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्राधिकार											
584	1402	0 ऐ 18.36 डि 0 हे	दा० खा० मु० सं०-615 (3) 17-18 के आदेशानुसार धोका न०-31/95, 410/48 से लाया गया है केवाला न०- 833 दिनांक - 17.03.17											
574	1401	0 ऐ 0 डि 0 हे	लगाने सेस	10	14.5									
	कुल परिमाण	0 ऐ 18.36 डि 0 हे												
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साठ से	साठ तक	लागत बकाया	लागत चातु सात	रोड सेस बकाया	रोड सेस चातु सात	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चातु सात	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चातु सात	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चातु सात	
09-21-2023	0305133078	2017-2018	2023-2024	60	10	15	2.5	30	5	30	5	12	2	

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

Mutation Cases Not Found !!

List Of Case Status Details

कास टैल



BACK

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 करे  
प्लॉट का नक्शा देखने के लिए प्लॉट नंबर क्लिक करे

MINIT AGARWAL

F.No. 180v

मालगुजारी  
सर्कल। नाम मौजा मय  
नाम वी धाना नम्बर

बास | चास | 0030 | विनीत अग्रवाल

V

फरद मलकी / फरद रेयती Page No. : 19  
नाम रेयत मय वलिदयत-जमाबन्दी Vol. No. : 106  
वी सकुनत नम्बर। Receipt No. : 0305133078

खाता संख्या 574,584	खेसरा संख्या 1401,1402	रकबा (एकड़ में) 0 एकड़ 18.36 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 (2017-2018) - (2019-2020)	३ रा वर्ष (2020-2021)	२ रा वर्ष (2021-2022)	१ ला वर्ष (2022-2023)	
माल (नकदी)	10.00	30.00	10.00	10.00	10.00	10.00
गुजारी (भावली)	2.50	7.50	2.50	2.50	2.50	2.50
सेस	5.00	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00
सूद	5.00	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00
मुतफरकात	2.00	6.00	2.00	2.00	2.00	2.00
मीजान	24.50	73.50	24.50	24.50	24.50	24.50

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत	बकाया				मौतालबा हाल (2023-2024)	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा (2017-2018) - (2019-2020)	३ रा वर्ष (2020-2021)	२ रा वर्ष (2021-2022)	१ ला वर्ष (2022-2023)		
माल (नकदी)	30.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
गुजारी (भावली)	7.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
सेस	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
सूद	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
मुतफरकात	6.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
मीजान अदायकारी	73.50	24.50	24.50	24.50	24.50	

(१) मीजान कुल (लफजों में) : One Hundred Seventy One Rupées and Fifty Paise

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- 171.50

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 21-09-2023

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



VINIT AGARWAL

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।

## CHAS MUNICIPAL CORPORATION

द्वारखण्ड नगरपालिका अधिनियम-2011 की धारा 152 (3) के अन्तर्गत स्वनिर्धारित किये गये सम्पत्ती कर की सूचना।

Memo No. : M93298207 1023091006

Date : 07-10-2023

प्रभावी : द्वितीय तिमाही 2023-2024

श्री/श्रीमती/सुश्री : VINIT AGRAWAL S/O BINOD AGRAWAL

मोहल्ला : K.K SINGH COLONY CHIRA CHAS CHAS  
BOKARO , 827013 Mob : 9155396386

एतद् द्वारा आपको सूचित किया जाता है कि आपका नया गृह सं० - 0030000793000M0 वार्ड सं० 4 हुआ है, आपके स्व० निर्धारण घोषणा पत्र के आधार पर वार्षिक किराया मूल्य 0.00/- रु० निर्धारित किया गया है। इसके अनुसार प्रति तिमाही कर निम्न प्रकार होगा।

औपबंधिक संवीक्षा सूचना				
क्रम सं०	व्योरे	स्वनिर्धारित	निगम के कर संग्रहता के द्वारा निर्धारित	परिवर्ती कर
1.	वार्षिक किराया दर	0.00	0.00	0.00
2.	गृह कर	557.00	557.00	0.00
3.	जल कर	0.00	0.00	0.00
4.	शौचालय कर	0.00	0.00	0.00
5.	बिजली कर	0.00	0.00	0.00
6.	अतिरिक्त गृह कर (वर्षा जल संरक्षण की व्यवस्था नहीं होने के कारण)	0.00	0.00	0.00
कुल राशि (प्रति तिमाही)		557.00	557.00	0.00



अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता  
CHAS MUNICIPAL CORPORATION

नोट:-

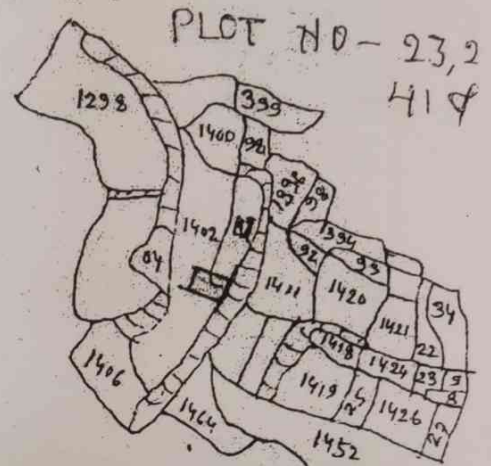
- कर निर्धारण की सूची, [suda.jharkhand.gov.in](http://suda.jharkhand.gov.in) पर प्रदर्शित है।
- नियमावली कंडिका 11.4 के आलोक में वर्षा जल संरक्षण की व्यवस्था नहीं होने के कारण अतिरिक्त गृह कर लगाया जायेगा जो सम्पत्ति कर का 50% होगा। हिदायत दी जाती है कि, वर्षा जल संरक्षण संरचना लगा कर निगम को सूचित करें तथा अतिरिक्त गृह कर से रहित पायें।
- प्रत्येक वित्तीय वर्ष में सम्पत्ति कर का भुगतान त्रैमासिक देय होगा।
- किन्हीं देय घृति को निर्दिष्ट समयावधि (प्रत्येक तिमाही) के अन्दर या उसके पूर्व नहीं चुकाया जाता है, तो 1% प्रतिमाह की दर से साधारण ब्याज देय होगा।
- CHAS MUNICIPAL CORPORATION द्वारा संग्रहित इस सम्पत्ति कर इन हमतों/दांचों को कोई कानूनी हैसियत प्रदान नहीं करता है और/या न ही अपने मालिकों / दखलदार को कोई कानूनी अधिकार प्रदान करता है।
- without prejudice to land right

Print

VINIT AGRAWAL  
Chief

A PART PLAN OF LAND IN  
 MOUZA — CHAS  
 NO — 30  
 THANA — CHAS  
 DIST — BOKARO

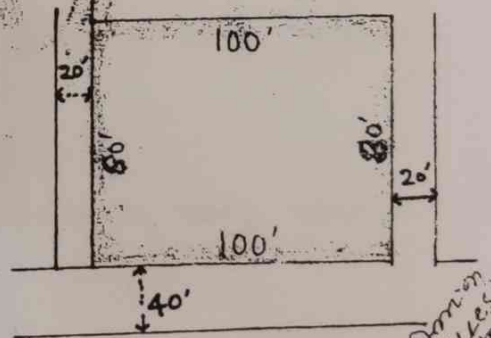
SCALE — 1" = 330



SCHEDULE OF LAND RED MARK		
KHATANO	PLOT NO.	AREA
584	1402	12.03 dec
574	1401	6.33 dec
Total area of		18.36 dec
		(8000) SQ FT

BOUNDRY

N - PLOT NO 1401, 1402  
 S - ROAD  
 E - ROAD  
 W - ROAD



NOT TO SCALE

VIN IT AGARWAL  
*[Signature]*

१-४-१९५५



२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

५-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

६-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-२५५५

२-२५५५

वर्षी -

२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

वर्षी -

वर्षी -

२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

वर्षी -

वर्षी -

२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

वर्षी -

वर्षी -

२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

वर्षी -

वर्षी -

२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

वर्षी -

वर्षी -

२७८२ डी. एम. ए. वि. एम. एम.

१-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

२-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

३-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

४-डी. एम. ए. वि. एम. एम.

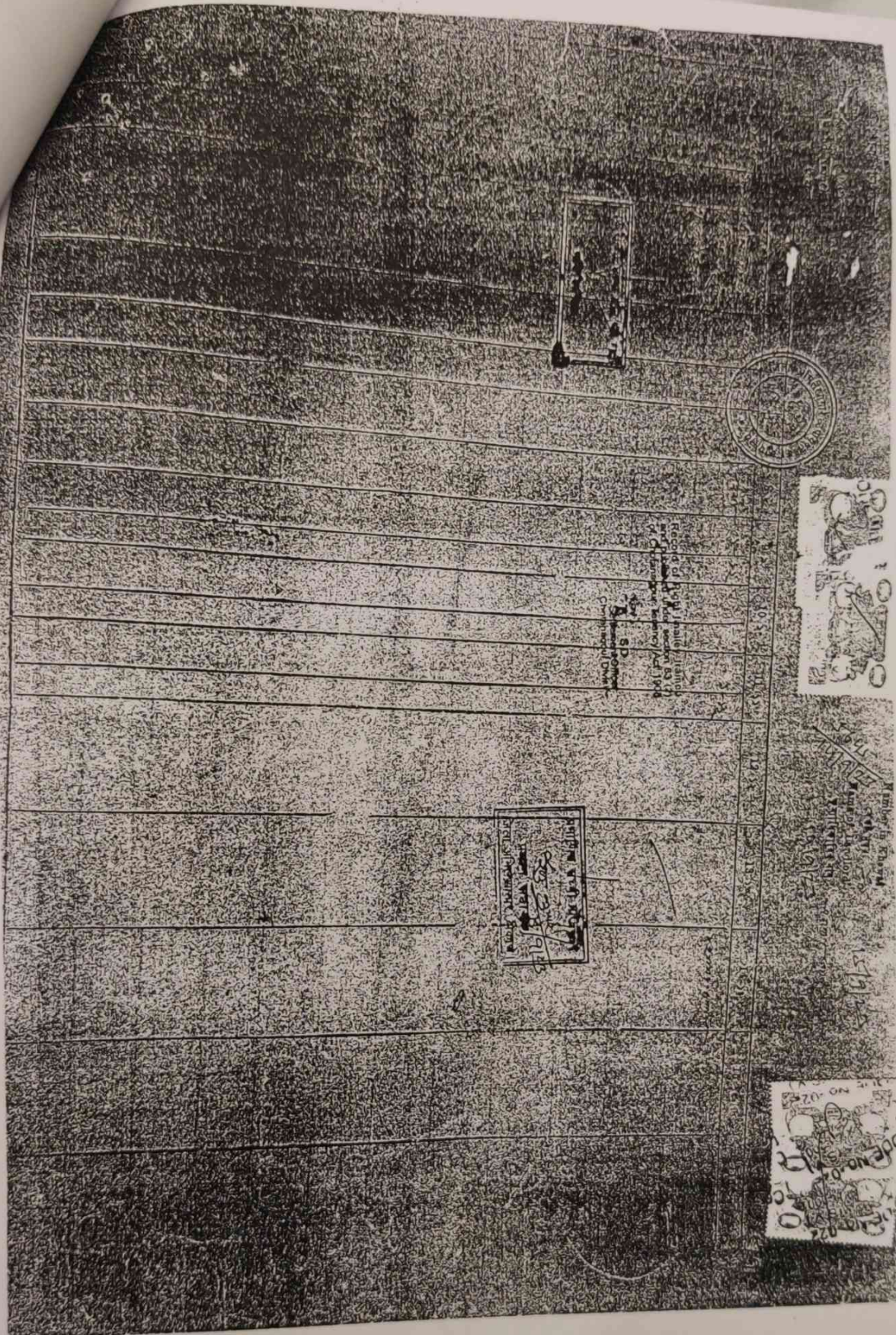
वर्षी -

वर्षी -

Handwritten signature and name 'Suresh Kumar'.

Handwritten text 'IN IT AGARWAL'.

Handwritten signature.



MIN IT AGARWAL

*[Handwritten signature]*





## Pre Registration Docket

Date :- 12-10-2023 07:09 pm

Appointment :- 13-Oct-2023 Time:- 13:45

Office Name :- SRO - Bokaro  
Token No:- 202300135712

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	11-Oct-2023
No. Of Pages	33
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 1,30,897.

Property Id: 1083592

Valuation No. : 1469814 / 2023	:- 2023-2024	Date : 11-October-2023 08:17:AM	
State : Jharkhand	District : Bokaro	Tahsil : Chas	
Land Type : Urban	Corporation : Chas - 4 Chas Municipal Corporation	Village/City : Chas - 4	
Chas - 4 Word No 4 - Other Road			
Khata Number - 584			
Plot Number - 1402			
Volume Number - 106			
Page Number - 19			
Holding Number - 0030000793000M0			
<b>Property Rates</b>			
Commercial Land (Y)			
₹282950/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
<b>Property Details</b>			
1	Land area	12.03 Decimal	
<b>Calculation Details</b>			
Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 12.03 x 282950=3403888.5	₹34,03,889/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			₹34,03,900/-
Total Amount In Words : Thirty Four Lakhs Three Thousand Nine Hundred Rupees Only			

Land measurement, Sub Part and House No.	<b>Property Boundaries</b> East: ROAD 20 FEET, West: ROAD 20 FEET, South: ROAD 40 FEET, North: REST PART OF PLOT NO- 1401, 1402
Area	Land area : 12.03 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	3403888.5
Transaction Amount	5196000

Property Id: **1083593**

Valuation No. : 1469818 / 2023	: - 2023-2024	Date : 11-October-2023 08:19:AM	
State : Jharkhand	District : Bokaro	Tahsil : Chas	
Land Type : Urban	Corporation : Chas - 4 Chas Municipal Corporation	Village/City : Chas - 4	
Chas - 4 Word No 4 - Other Road			
Khata Number - 574			
Plot Number - 1401			
Volume Number - 106			
Page Number - 19			
Holding Number - 0030000793000M0			
<b>Property Rates</b>			
<b>Commercial Land (Y)</b>			
₹282950/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
<b>Property Details</b>			
1	Land area	6.33 Decimal	
<b>Calculation Details</b>			
Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 6.33 x 282950=1791073.5	₹17,91,074/-
Total Valuation			₹17,91,100/-
Total Valuation in Words			Seventeen Lakhs Ninety One Thousand One Hundred Rupees Only

Land measurement, Sub Part and House No.	<b>Property Boundaries</b> East: ROAD 20 FEET, West: ROAD 20 FEET, South: ROAD 40 FEET, North: REST PART OF PLOT NO- 1401, 1402
Area	Land area : 6.33 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 827013
Government/Market Value	1791073.5
Transaction Amount	-

CLAIMANT	-Mr. EUTOPIA BUILDTECH PVT LTD REP BY ITS DIRECTOR OSAMA FIROZ, ,Father/Husband Name FIROZ ALAM , PAN No.- Date Of Birth-02-Sep-1998,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****3008, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-Giridih, City/Village/Town Name-BOKARO, Locality-BOKARO,Address - 1B/22 STAFF COLONY, NEAR MASJID, KATHARA, DIST- BOKARO, Pin Code-829116
EXECUTANTS	-Mr. VINIT AGARWAL, ,Father/Husband Name LATE BINOD AGRAWAL , PAN No.- Date Of Birth-13-Aug-1981,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****4956, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-Ranchi, City/Village/Town Name-RANCHI, Locality-RANCHI,Address - 1802 NEW ROAD PHUSRO, PS- BERMO, DIST- BOKARO, A/P- KUN BIHARI TOWER, BARIATU, RANCHI, Pin Code-834009

Witness Information	Mr. MANPURAN SINGH , Address - BATBOWA, PS- CHANDANKIYARI, DIST- BOKARO-, Father/Husband Name-LATE DURGA PRASAD SINGH
---------------------	---

Identifier Details	Mr. MD IBRAHIM , Address - 1B/145, OFFICER COLONY, NEAR MANGO TREE, NEAR GURUDWARA, KATHARA, BOKARO-, Father/Husband Name-ZAHIRUL HASSAN
--------------------	--

Fee Rule:Development Agreement		
1	Stamp Duty	4

1	SP	990
<b>Total</b>		<b>990</b>

Fee Rule:Development Agreement		
1	A1	1,29,900
2	LL	5
3	PR	2
<b>Total</b>		<b>1,29,907</b>

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.

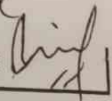
Deed Writer / Advocate

*Dr. Dama Kroz*

Vendee / Claimant

UNIT ALTRNAAL

Vendor / Executant



कोरोना को हयाना है सफाई को अपनाना है



दो गज की दूरी मास्क है जरूरी

**National Generic Document Registration System**  
**Department of Land Resources**  
Government of Jharkhand, Ministry of Rural Development

Payment Gateway Response

Transaction Successful. Please Note Your Transaction Id.

Name	EutopiaBuildtechPvtLtdRepByItsDirectorOsamaFiroz
Token No / Depositor ID	202300135712
Amount	130897
Transaction ID	670e4c0a73088fe0d4e0
GRN	2319716140
CIN	10002162023101304295
Time	2023-10-13 11:23:04

कोरोना को हराना है सफाई को अपनाना है



दो गज की दूरी मास्क है जरूरी

Print

Site designed and developed by National Informatics Centre (<http://www.nic.in/>)  
Contents provided and maintained by Department of Revenue, Registration & Land Reforms, Government of Jharkhand

13 October 2023, 11:24:40

43 : 10

Help Desk:- [helpdesk\[dot\]ngdrs\[at\]nic\[dot\]in](mailto:helpdesk@ngdrs[nic]in) Version:- 1 . 0

Top



### Document Registration Summary 1

Date :-13-Oct-2023

- Government/Market Value: ₹5195000/-
- Transaction Amount: ₹5196000 /-
- Paid Stamp Duty: ₹1000 /-

Receipt : 916965

Receipt Date : 13-10-2023

Presenter Name: -

On Date 13-10-2023 Presented at SRO - Bokaro  
Signature of Presenter

SRO - Bokaro

PR	₹2
SP	₹990
LL	₹5
A1	₹129900
Stamp Duty	₹1000

VINIT KUMAR  
*[Signature]*

Total ₹131897

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	1	1000	-996	GRAS	EutopiaBuildtechPvtLtdRepByItsDirectorOsamaFiroz	• GRN Number : 2319704127 • DEPT Transaction Id : 7853e22f1b70011fdc76 • Transaction Type :	1000
PR	2	2	0	GRAS	EutopiaBuildtechPvtLtdRepByItsDirectorOsamaFiroz	• GRN Number : 2319716140 • DEPT Transaction Id : 670e4c0a73088fe0d4e0 • Transaction Type :	2
SP	990	990	0	GRAS	EutopiaBuildtechPvtLtdRepByItsDirectorOsamaFiroz	• GRN Number : 2319716140 • DEPT Transaction Id : 670e4c0a73088fe0d4e0 • Transaction Type :	990
A1	129900	129900	0	GRAS	EutopiaBuildtechPvtLtdRepByItsDirectorOsamaFiroz	• GRN Number : 2319716140 • DEPT Transaction Id : 670e4c0a73088fe0d4e0 • Transaction Type :	129900
LL	5	5	0	GRAS	EutopiaBuildtechPvtLtdRepByItsDirectorOsamaFiroz	• GRN Number : 2319716140 • DEPT Transaction Id : 670e4c0a73088fe0d4e0 • Transaction Type :	5
Sub Total	130901	131897	-996				

Article : Development Agreement Number of Pages : 66

*[Signature]*  
Signature of Operator

*[Signature]*  
Signature of Head Clerk

*[Signature]*  
Signature of Registering Officer



OFFICE OF THE SUB REGISTRAR

Office Name :- SRO - Bokaro

District Name :- Bokaro

State Name :- Jharkhand

Deed Endorsement

Token No :- 202300135712

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	66
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, PR :- Rs. 2, SP :- Rs. 990, A1 :- Rs. 129900, LL :- Rs. 5,
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.3403889/- ,Transaction Amount :- Rs.5196000/-
Property Details	District :- Bokaro , Tehsil :- Chas , Village Name :- Chas - 4 Location :- Other Road, Chas - 4 Word No 4 Property Boundaries :- East: ROAD 20 FEET, West: ROAD 20 FEET, South: ROAD 40 FEET, North: REST PART OF PLOT NO- 1401, 1402 Khata Number - 584Plot Number - 1402Volume Number - 106Page Number - 19Holding Number - 0030000793000M0 Area Of Land :- 12.03 Decimal
Property No.	2
Valuation Details	Value :- Rs.1791074/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Bokaro , Tehsil :- Chas , Village Name :- Chas - 4 Location :- Other Road, Chas - 4 Word No 4 Property Boundaries :- East: ROAD 20 FEET, West: ROAD 20 FEET, South: ROAD 40 FEET, North: REST PART OF PLOT NO- 1401, 1402 Khata Number - 574Plot Number - 1401Volume Number - 106Page Number - 19Holding Number - 0030000793000M0 Area Of Land :- 6.33 Decimal

Sh./Smt.VINIT AGARWAL s/o/d/o/w/o LATE BINOD AGRAWAL has presented the document for registration in this office





today dated :- 13-Oct-2023 Day :- Friday Time :- 12:55:21 PM






VINIT

AGARWAL(Individual)

Party Name	Document Type	Document Number
VINIT AGARWAL	PAN/UID	604573404956

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	VINIT AGARWAL Address1 - 1802 NEW ROAD PHUSRO, PS-BERMO, DIST-BOKARO, A/P-KUN BIHARI TOWER, BARIATU, RANCHI, Address2 - RANCHI ... Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	VINIT AGARWAL Address:- Kunj Bihari Niwas, Near S.B.I. Tower, Harihar Singh Road, Bariatu, Bariatu, Ranchi, 834009, Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:42			VINIT AGARWAL
2	EUTOPIA BUILDTECH PVT LTD REP BY ITS DIRECTOR OSAMA FIROZ Address1 - 1B/22 STAFF COLONY, NEAR MASJID, KATHARA, DIST- BOKARO, Address2 - BOKARO ... Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Osama Firoz Address:- 1B/22, near masjid, staff colony, Kathara, Bokaro, 829116, Jharkhand, India		CLAIMANT Age:25			Osama Firoz

**Identification:**

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	MD IBRAHIM S/o-D/o ZAHIRUL HASSAN Address1 - 1B/145, OFFICER COLONY, NEAR MANGO TREE, NEAR GURUDWARA, KATHARA, BOKARO, Address2 - ... Jharkhand PAN No.:			

**Witness:**

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

Party Name and Address			
MANPURAN SINGH			
Address1 - BATBOWA, PS- CHANDANKIYARI, DIST- BOKARO, Address2 - ... Jharkhand			
Photo	Thumb	Signature	

*[Handwritten Signature]*  
Signature of Operator

*[Handwritten Signature]*  
Seal and Signature of Registering Officer



Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned, ( VINIT AGARWAL), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (MD IBRAHIM) Son/Daughter/Wife of (ZAHIRUL HASSAN) resident of (1B/145, OFFICER COLONY, NEAR MANGO TREE, NEAR GURUDWARA, KATHARA, BOKARO) and by occupation (Business).

*[Handwritten Signature]*  
Signature of Registering Officer

Date:- 13-Oct-2023

*[Handwritten Signature]*  
Seal and Signature of Registering Officer



निबंधन कार्यालय में दस्तावेजों की जाँच हेतु चेकलिस्ट

क्र० स०	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). अंचलाधिकारी 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.	मूद्रांक शुल्क का भुगतान		
5.	निबंधन शुल्क का भुगतान		
6.	आधार सत्यापन		
7.	PAN सत्यापन		
8.	होलिडिंग संख्या का वर्णन (शहरी क्षेत्र होने की स्थिति में)		

जाँच लिपिक का हस्ताक्षर

तिथि सहित

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर

तिथि सहित

Token No.: 202300135712

## CERTIFICATE

Office of the SRO - Bokaro

This Development Agreement was presented before the registering officer on date **13-Oct-2023** by **VINIT AGARWAL, S/O, D/O, W/O LATE BINOD AGRAWAL** resident of 1802 NEW ROAD PHUSRO, PS- BERMIO, DIST- BOKARO, A/P- KUN BIHARI TOWER, BARIATU, RANCHI, RANCHI.  
This deed was registered as Document No.: **2023/BOK/5726/BK1/5354** in Book No :- **BK1**, Volume No :- **441** from Page No :- 197 to 262 at, office of **SRO - Bokaro**

Date:- **13-Oct-2023**

Registering Officer

