

1308

1197



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 0765e9f129c1b4a52d34

Receipt Date : 19-Apr-2025 06:51:10 pm

Receipt Amount : 30/-

Amount In Words : Thirty Rupees Only

Token Number : 202500045027

Office Name : SRO - Ranchi Urban3

Document Type : Development Agreement

Payee Name : THE GROUP DEVELOPERS Thro Its Partner Binod Kumar (Vendee)

GRN Number : 2501852187



संख्या 21-4-2025
दिनांक 1908 की धारा ...के अधीन
भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के अनुसूची
1 या 1 का सं. 5 के अधीन यथावत स्टाम्प
स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क
राशिके लक्ष्.

RUPESH KUMAR SINHA
SUB REGISTRAR
RANCHI URBAN-3, RANCHI AREA

Goldenvally Homes Pvt. Ltd.
Director
[Signature]

For The Group Developers
Partner
Amarjeet Kuli
21-4-2025
For The Group Developers

Partner 21-4-2025
[Signature]
Partner

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।

For The Group Developers
Partner
[Signature]
Partner

For The Group Developers
Partner
Amarjeet Kuli
Partner

For The Group Developers
Partner
[Signature]
Partner

For The Group Developers
Partner
[Signature]
Partner

21-4-2025

D. Agreement

U. Com

901166 x 16.53 dec

मार्गदर्शिका पंजी से
मिलान किया।
प्राप्त प्रतिबंधित सूची में
खाता नं० 84 नहीं मिला।

As
21-4

ANAND KUMAR

विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 21/4/2025 ई० को इस प्रकार सम्पन्न होता है:-

लेख्यकारीगण का नाम :- गोल्डनवैली होम्स प्रा० लि० (GOLDEN VALLEY HOMES PVT. LTD.) CIN: U45309JH201PTC010031 PAN-AAGCG8591H निबंधित कार्यालय-चिरौदी, नियर पेट्रोल पम्प बोडेया रोड़, मोराबादी, थाना-बरियातु, जिला-राँची द्वारा निदेशक ध्रुव कुमार (Dhruv Kumar) जन्मतिथि-04.02.1980, पिता स्व० हरिनंदन प्रसाद चौरसिया, दादा स्व० बद्री प्रसाद, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यापार, निवासी अरसण्डे, थाना-कांके, जिला-राँची, राज्य झारखंड, राष्ट्रीयता-भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे प्रथम पक्ष/जमीन मालिक कहा जाएगा।

UID-XXXX XXXX 0628, Mobile No.- 82102-91791



ASHUTOS KUMAR
Enrollment No. - 1-1-2008

Goldenvally Homes Pvt. Ltd.
Director

For The Group Developers
Hary Sharma

For The Group Developers
Anand K. B. B.

For The Group Developers
Anand K. B. B.

राशुल
रुजनी
होपमा
आशासना
जानका

एवम्

2. लेख्यधारी का नाम :- द ग्रुप डेवलपर्स (The Group Developers) (पैन - AAOFT8956A) एक पार्टनरशिप फर्म है, जिसका पंजीकृत कार्यालय हाउस नंबर 239 मजिस्ट्रेट कॉलोनी, डोरंडा, रांची 834002 है, इसके पार्टनर (1) अमरजीत बेदी (Amarjeet Bedi), जन्मतिथि- 30-11-1972, पिता भगवान सिंह बेदी, दादा स्वर्गीय हरिचंद, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा - व्यवसाय, बेदी भवन, रातू रोड, पी.एस. के निवासी। सुखदेवनगर, जिला - रांची, राज्य - झारखंड (2) बिनोद कुमार (Binod Kumar) जन्मतिथि- 21-07-1961, पिता गुप्तेश्वर शर्मा, दादा स्वर्गीय बच्चू सिंह, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवासी अवंतिका प्रथम तल, नॉर्थ ऑफिस पारा, डोरंडा, जिला-रांची, राज्य-झारखंड (3) अजय कुमार नाग (Ajay Kumar Nag) जन्मतिथि- 13-07-1975, पिता गंगा प्रसाद नाग, दादा स्वर्गीय तुलसी प्रसाद नाग, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवासी मकान नंबर 239ए, मेजिस्ट्रेट कॉलोनी, युवराज पैलेस के पास, डोरंडा, जिला-रांची, राज्य-झारखंड राष्ट्रीयता-भारतीय नागरिक।

1. UID- XXXX XXXX 5899, PAN-ABYYPB4540P, MOB-9708353000
2. UID- XXXX XXXX 3331, PAN-AUTPK0752E, MOB-9835107034
3. UID- XXXX XXXX 0877, PAN-ACCPN2944E, MOB-9386112378

जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/प्रमोटर/विकासक/विकासकर्ता इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित किया जा रहा है।

3. लेख्य प्रकार :- विकास कार्य हेतु एकरारनामा।
4. सम्पत्ति का विवरण :- मवाजी रकबा 16.53 डिसमिल भूमि स्वत्व, कायमी, रैयती, खरीदगी, अपना-अपना हक वो हिस्सा जमीन है, वाके मौजा- भीठा, थाना - गोन्दा, थाना नं0-187, जिला - रांची, वार्ड सं0 02, होल्डिंग सं0 002000823000Z0 है जो जिला अवर निबंधन पदाधिकारी, रांची कार्यालय से संबंधित है, जिसका पूर्ण विवरण निम्न प्रकार से है :-

खाता नं0	प्लॉट नं0	सब प्लॉट नं0	रकबा
84	19	19/1	16.53 डिसमिल

नोट :- जिसका पूर्ण विवरण प्रथम अनुसूची में अंकित है।

Goldenvally Homes Pvt. Ltd.

Director

For The Group Developers

Partner

For The Group Developers

Partner

For The Group Developers

Partner

2. लेख्यधारी का नाम :- द ग्रुप डेवलपर्स (The Group Developers) (पैन - AAOFTS956A) एक पार्टनरशिप फर्म है, जिसका पंजीकृत कार्यालय हाउस नंबर 239 मजिस्ट्रेट कॉलोनी, डोरंडा, रांची 834002 है, इसके पार्टनर (1) अमरजीत बेदी (Amarjeet Bedi), जन्मतिथि- 30-11-1972, पिता भगवान सिंह बेदी, दादा स्वर्गीय हरिचंद, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा - व्यवसाय, बेदी भवन, रातू रोड, पी.एस. के निवासी। सुखदेवनगर, जिला - रांची, राज्य - झारखंड (2) बिनोद कुमार (Binod Kumar) जन्मतिथि- 21-07-1961, पिता गुप्तेश्वर शर्मा, दादा स्वर्गीय बच्चू सिंह, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवासी अवंतिका प्रथम तल, नॉर्थ ऑफिस पारा, डोरंडा, जिला-रांची, राज्य-झारखंड (3) अजय कुमार नाग (Ajay Kumar Nag) जन्मतिथि- 13-07-1975, पिता गंगा प्रसाद नाग, दादा स्वर्गीय तुलसी प्रसाद नाग, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवासी मकान नंबर 239ए, मेजिस्ट्रेट कॉलोनी, युवराज पैलेस के पास, डोरंडा, जिला-रांची, राज्य-झारखंड राष्ट्रीयता-भारतीय नागरिक।

1. UID- XXXX XXXX 5899, PAN-ABYPB4540P, MOB-9708353000
2. UID- XXXX XXXX 3331, PAN-AUTPK0752E, MOB-9835107034
3. UID- XXXX XXXX 0877, PAN-ACCPN2944E, MOB-9386112378

जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/प्रमोटर/विकासक/विकासकर्ता इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित किया जा रहा है।

3. लेख्य प्रकार :- विकास कार्य हेतु एकरारनामा।

4. सम्पत्ति का विवरण :- मवाजी रकबा 16.53 डिसमिल भूमि स्वत्व, कायमी, रैयती, खरीदगी, अपना-अपना हक वो हिस्सा जमीन है, वाके मौजा- भीठा, थाना - गोन्दा, थाना नं०-187, जिला - रांची, वार्ड सं० 02, होल्डिंग सं० 002000823000Z0 है जो जिला अवर निबंधन पदाधिकारी, रांची कार्यालय से संबंधित है, जिसका पूर्ण विवरण निम्न प्रकार से है :-

खाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
84	19	19/1	16.53 डिसमिल

नोट :- जिसका पूर्ण विवरण प्रथम अनुसूची में अंकित है।

संदर्भ

विदित हो कि उपरोक्त वर्णित खाता नं० 84 की भूमि रिविजनल सर्वे खतियान में शेख रजब अली के नाम से दर्ज है।

यह भी विदित हो कि उपरोक्त खतियानी रैयत शेख रजब अली के स्वर्गवास के पश्चात् उनके पुत्र शेख मोहम्मद इब्राहिम ने उक्त जमीन को एक निबंधित विक्रय पत्र द्वारा अपने पोता अली अकबर पिता अब्दुल वासे निवास स्थान— अपर बाजार पियादा टोली के नाम से दिनांक 05.09.1962 ईश्वी में बिक्री कर दिये कर दिये जिसका बुक नं०— 1, भोल्युम नं०— 42 दस्तावेज सं०— 5571 जो जिला अवर निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

यह भी विदित हो कि अली अकबर उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अपने पीछे अपनी पत्नी मोसोमात नसीमा खातुन वो पुत्र अली अजहर को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह भी विदित हो कि मोसोमात नसीमा खातुन वो पुत्र अली अजहर उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए उपरोक्त वर्णित भूमि को एक निबंधित विक्रय पत्र द्वारा दिनांक 30.05.2009 ई० को श्रीमती नीतु कुमारी के साथ बिक्री कर दिये, जिसका बुक नं०— 1, भोल्युम नं०— 302 पेज सं०— 301 से 370 वर्ष 2009 ई० में दर्ज है।

यह भी विदित हो कि नीतु कुमारी ने दिनांक 04.05.2011 ई० को उपरोक्त वर्णित भूमि को एक निबंधित विक्रय पत्र सं०— 11651/9991 के संदीप कुमार पिता— स्व० योगेन्द्र प्रसाद निवास स्थान— पी० डब्लू० डी० कॉलोनी, थाना—कांके, जिला—राँची, के साथ बिक्री कर दिये जो जिला अवर निबंधन कार्यालय राँची के बुक नं०— 1, भोल्युम नं० 447 पेज सं० 201 से 236 वर्ष 2011 में दर्ज है तथा खरीदगी के पश्चात् संदीप कुमार उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०— 1938 आर 27/2011-12 ई० है जो पंजी—II के भोल्युम नं०— 11 पेज सं०— 91 पर संदीप कुमार के नाम पर जमाबंदी दर्ज है।

यह भी विदित हो कि संदीप कुमार उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए एक निबंधित विक्रय पत्र द्वारा गोल्डनभैली होम्स प्रा० लि० द्वारा निदेशक ध्रुव कुमार निवास स्थान—अरसण्डे थाना—कांके, जिला—राँची, राज्य झारखंड के साथ बिक्री कर दिये, जिसका बुक नं०—BK1, भोल्युम नं०— 345 पेज सं०— 283 से 332 दस्तावेज सं०— 2021/RANU3/2988/BK1/2765 दिनांक— 04.12.2021 जो निबंधन कार्यालय राँची शहरी क्षेत्र—3 में निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् गोल्डनभैली होम्स प्रा० लि० द्वारा निदेशक ध्रुव कुमार (जमीन मालिक) उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अंचल कार्यालय हेहल में दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०—1987 आर 27/2021-22 ई० जो पंजी—II के भोल्युम नं०— 32 पेज सं०— 53 में गोल्डनभैली होम्स प्रा० लि० द्वारा निदेशक ध्रुव कुमार जमाबंदी दर्ज है। जिसका लगान रसीद सं०— 0091109460 दिनांक 18.10.2023 वर्ष 2022-23 तक लगान रसीद निर्गत है, तथा रांची नगर निगम से होल्डिंग भी करवा लिये हैं जिसका होल्डिंग नं०— 002000823000Z0 वार्ड सं० 2 है एवं होल्डिंग टैक्स का भुगतान करते चले आ रहे हैं।

यह भी विदित हो कि जमीन मालिक रॉची म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन रॉची द्वारा बहुमंजिली भवन बनवाने हेतु अपने नाम से नक्शा पास करवा लिये है जिसका भवन वाद सं०-RMC/BP/326/W01/2022 है।

विदित हो कि जमीन मालिक अपने अन्य कार्यों में व्यस्त रहने के कारण अपनी खरीदगी भूमि पर भवन निर्माण कराने में असक्षम है इस कारण आज दिनांक को द ग्रुप डेवलपर्स (THE GROUP DEVELOPER) के साथ बहुमंजिली भवन बनवाने के लिये यह एकरारनामा करते है जो हर दृष्टिकोण से उचित एवं न्यायसंगत है।

इस तरह प्रथम पक्ष उक्त भूमि के मालिक एवं स्वामी हैं एवं उसपर शांतिपूर्वक काब्जिज वो दखलकार चले आ रहे हैं एवम् चुंकि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी उपरोक्त भूमि को विकास करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर R.M.C. द्वारा पास कराये गये नक्शा के अनुसार उक्त जमीन पर बहुमंजिली आवासीय भवन बनाएगे अगर आवश्यकता होगी तो ही नक्शा मे संशोधन कराएगे, इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष किसी भी वित्तीय संस्थान से जमीन पर या उस पर बनने वाले बहुमंजिला भवन या उसके किसी फ्लैट को गिरवी रखकर लोन नहीं लिये हैं, यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष बनने वाले बहुमंजिला भवन या उसके किसी फ्लैट को किसी खरीदार/क्रेता के साथ एकरारनामा, बिक्रय, दान, लीज आदि नहीं किये हैं।

यह कि उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन बनाकर उसे बिक्री करने हेतु विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को जब भी किसी कार्यालय या विभाग या संस्थान से किसी भी प्रकार का आदेश, परमिशन, NOC की आवश्यकता होगी तो प्रथम पक्ष/जमीन मालिक उसमें सहयोग करेंगे या अपने स्तर से प्राप्त करके द्वितीय पक्ष को सौंप देंगे।

एवम् चुंकि जमीन मालिक द्वारा अपनी उपरोक्त जमीन उन्हें विकास हेतु सौंपने के बदले विकासकर्ता ने जमीन मालिक को नव-निर्मित फ्लैट/युनिट का हिस्सा (जिस मालिकाना आवंटन के नाम से जाना जाएगा) देना स्वीकार किया। उक्त निर्मित भवन का बाकी हिस्सा विकासकर्ता के आवंटन के नाम से जाना जाएगा ताकि वे अपनी शर्तों पर अपने मनचाहे संभावित ग्राहकों का चयन करने एवं बिक्री करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

अतः जमीन मालिक की 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:-

परिभाषायें :- जब तक संदर्भ के विरुद्ध या विषयांतर या संदर्भ में अनपेक्षित न हो, इस एकरारनामा में व्यवहृत शब्दों एवम् सम्बोधनों का अर्थ निम्न प्रकार मान्य होगा वो समझा जायेगा।

- i. **जमीन मालिक/प्रथम पक्ष :-** का तात्पर्य गोल्डनवैली होम्स प्रा० लि०
CIN: U45309JH201PTC010031 PAN- AAGCG8591H निबंधित
कार्यालय-चिरौदी, नियर पेट्रोल पम्प बोडेया रोड़, मोराबादी, थाना-बरियातु,
जिला-राँची द्वारा निदेशक ध्रुव कुमार, पिता स्व० हरिनंदन प्रसाद चौरसिया,
दादा स्व० बंदी प्रसाद, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम
1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यापार, निवासी अरसण्डे, थाना-कांके,
जिला-राँची, राज्य झारखंड, भारतीय नागरिक वो उनके वारिस वो
उत्तराधिकारी से होगा।
- ii. **विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष :-** का तात्पर्य द गुप डेवलपर्स (पैन -
AAOFT8956A) एक पार्टनरशिप फर्म है, जिसका पंजीकृत कार्यालय हाउस
नंबर 239 मेजिस्ट्रेट कॉलोनी, डोरंडा, राँची 834002 है, इसके पार्टनर (1)
अमरजीत बेदी, जन्मतिथि- 30-11-1972, पिता भगवान सिंह बेदी, दादा
स्वर्गीय हरिचंद, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम
1908 से अनाच्छादित), पेशा - व्यवसाय, बेदी भवन, रातू रोड, पी.एस. के
निवासी। सुखदेवनगर, जिला - राँची, राज्य - झारखंड (2) बिनोद कुमार
जन्मतिथि- 21-07-1961, पिता गुप्तेश्वर शर्मा, दादा स्वर्गीय बच्चू सिंह,
धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से
अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवासी अवंतिका प्रथम तल, नॉर्थ ऑफिस
पारा, डोरंडा, जिला-राँची, राज्य-झारखंड (3) अजय कुमार नाग
जन्मतिथि- 13-07-1975, पिता गंगा प्रसाद नाग, दादा स्वर्गीय तुलसी
प्रसाद नाग, धर्म-हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम
1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवासी मकान नंबर 239ए, मेजिस्ट्रेट
कॉलोनी, युवराज पैलेस के पास, डोरंडा, जिला-राँची, राज्य-झारखंड
भारतीय नागरिक तथा उनके विधिक प्रतिनिधि एवं निष्पादक से होगा।
- iii. **भवन :-** का तात्पर्य प्रथम अनुसूची में वर्णित भूमि पर बनने वाली नई
आवासीय बहुमंजिली ईमारत (तथा जो राँची नगर निगम, राँची द्वारा
पारित नक्शा या संशोधित नक्शा के अनुसार ही बनेगा, जिसका नाम
वृंदावन गार्डन (Vrindavan Garden) होगा।
- iv. **फ्लैट/युनिट:-** का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के अलग-अलग भागों से
होगा जो आवासीय उपयोग के लिए बनेंगे जिसका स्वतंत्र उपयोग किया जा
सकता है।
- v. **गाड़ी रखने की जगह :-** का तात्पर्य नव-निर्मित आवासीय बहुमंजिली
ईमारत के सतह तल्ला/बेसमेंट तल्ला में गाड़ी रखने की जगह (उक्त
भवन में रहने वालों एवं मालिकों के कार या स्कूटर रखने के लिए सुरक्षित
जगह) से होगा।
- vi. **सामूहिक सुविधा :-** का तात्पर्य नव-निर्मित भवन में दी गई ऐसी
सुविधाओं जो उसमें रहने वालों की सुख-सुविधा, सुरक्षा से कोरिडोर व
भवन की देख-भाल के लिए निश्चित जगह सुरक्षाकर्मी का कमरा, जेनरेटर

का कमरा, पम्प रूम लिफ्ट व्यवस्था आदि जिनका विस्तृत ब्योरा चतुर्थ अनुसूची में दर्शाया गया है, से होगा।

vii. संयुक्त खर्च:- का तात्पर्य उन खर्चों से है बिजली, पानी की आपूर्ति, सुरक्षा प्रहरी की तनखाह, सालाना कर एवम सामूहिक होल्डिंग टैक्स आदि में आएँगे। चूंकि यह खर्च उस भवन में रहने वाली सभी परिवारों के निमित्त एवम् आवश्यक सुविधा हेतु होगा, इसलिए इसमें सभी परिवारों को अपना अनुपातिक अंश देना होगा तथा इसे सविस्तार से पंचम अनुसूची में दर्शाया गया है।

viii. मालिकाना आवंटन :- विल्डर द्वारा एक बहुमंजिला भवन में जमीन मालिक का हिस्सा सविस्तार से द्वितीय अनुसूची के खण्ड (क) में दर्शाया गया है।

ix. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन जिसका मालिकाना आवंटन को छोड़कर बाकी बचे हिस्से अर्थात् फ्लैट भाग से होगा, द्वितीय अनुसूची के खण्ड-ख में सविस्तार वर्णन किया गया है तथा जिसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा तय की गयी कीमत पर क्रेतागण को विक्रय किया जा सकता है।

x. सुपर बिल्ट-अप-एरिया :- का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट/युनिट के कारपेट एरिया, के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरीडोर बालकोनी, सीढ़ी, प्रहरी कमरा, जेनरेटर कमरा, सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का अनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उससे है।

xi. एकवचन/बहुवचन शब्दों में विभेद होने पर :- जहाँ भी किसी शब्द का प्रयोग एकवचन में हुआ हो उसे बहुवचन में, तथा बहुवचन में प्रयुक्त शब्द का एकवचन में भी समझा जाए।

(2) यह करार आज से ही प्रभावी है।

(3) विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को आश्वस्त किया जा रहा है तथा घोषित किया जाता है कि :-

i. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष/द्वितीय पक्ष प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर रॉची नगर निगम, रॉची द्वारा अनुमोदित नक्शा के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूची में दिए गए विनिर्देशों के अनुसार आवासीय बहुमंजिली ईमारत का निर्माण करेंगे।

ii. उपरोक्त भवन में खण्ड/तल्लों/फ्लैट/युनिट की संख्या स्वीकृत नक्शों के अनुसार होगी।

iii. उक्त आवासीय बहुमंजिली ईमारत को, जिसमें आवासीय फ्लैट/युनिट, गाड़ी रखने की जगह आदि सम्मिलित हैं, को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे तथा उसके लिए होनेवाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा इसके लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष चाहे बैंक से कर्ज लें, या विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने आवंटन के

हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीददारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्षों को कोई आपत्ति नहीं होगी।

- iv. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष विकास कार्यों की देख-रेख का खर्च भी स्वयं करेंगे।
 - v. उक्त भूखण्ड को डेवलपमेंट करने अर्थात् नक्शा, निर्माण कार्य इत्यादि किसी प्रकार का कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ही कर रहे हैं। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता सम्बंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष की होगी। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग की सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष की होगी। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इन सारी बातों के लिए हर प्रकार से तथा सर्वदा भूखण्ड मालिक को क्षतिरहित तथा दायित्वरहित रखेंगे।
 - vi. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष राँची नगर निगम, राँची में बना रहे उपरोक्त भवन का नक्शा अगर संशोधन की आवश्यकता हो तो संशोधित नक्शा बिना जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की सहमति से विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपना खर्च तथा उद्यम से बनवाकर राँची नगर निगम, राँची से स्वीकृत करवायेंगे। निर्माण हेतु विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष राँची नगर निगम, तथा अन्य सारे कार्यालयों द्वारा प्रचलित सारे नियमावलियों को अनुबंधों का पूर्णतः ध्यान में रखेंगे और उसका पूरा तथा सही अनुपालन करेंगे। एवं इस विकास एकरारनामा द्वारा जमीन मालिक विकासकर्ता को नक्शा पास करवाने हेतु समस्त प्रक्रिया करने के लिए अधिकृत कर रहे हैं।
 - vii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष आवंटन के प्लैट/युनिट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीददारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष दैनिक पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा अपने द्वारा तय किये गये कीमत पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष विक्रय करायेंगे एवं अपने आवंटन के प्लैट को खरीददार को निबंधित बिक्री भी कर सकते हैं तथा इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्षों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
 - viii. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य भवन निर्माण हेतु पारित नक्शा के अनुसार करेंगे।
 - ix. उक्त आवासीय बहुमंजिली इमारत के संपूर्ण रूप से बन जाने के बाद विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का पूर्ण से बना-बनाया तथा बिना असुविधा परिवार के साथ रहने का उपयोगी भाग, (जो मालिकाना आवंटन के नाम से द्वितीय अनुसूची के खण्ड-क में दर्ज है) पर उपयोग प्रमाण पत्र के साथ दखल दे देंगे।
4. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष द्वारा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि :-

- i. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष ने प्रथम अग्रणी में नए भूगण्ड के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को वसूल कब्जा दे देंगे और अब विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष जमीन को उपरोक्त शर्तों पर विकास करने के लिए स्वतंत्र हैं।
- ii. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष द्वारा एकधारनामा पर हरताल्लार के तुरंत बाद भूखण्ड संबंधित सारे कामजात का अग्रापति को विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को दे देंगे और मूल से गिलान करवागें ताकि उक्त अग्रापतिगों भवन के नक्शे को स्वीकृति के समय सैन्टी नगर निगम, के सम्झा पेश किया जा सके एवं लोन के लिए बैंक के सम्झा भी परतूत करेंगे।
- iii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष जरूरत मासूस करने पर भवन के नक्शा में आवश्यक फेरबदल करेंगे जिसपर भूखण्ड के मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी बशर्ते सैन्टी नगर निगम, की सहमति ले ली जाय।
- iv. यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली या पानी या अन्य किसी भी कारण की मशी सारे खर्च का वहन विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष शत प्रतिशत करेंगे।
- v. यह कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य सैन्टी नगर निगम, 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/द्वितीय पक्ष को ही दण्ड तथा उसको संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की कोई भी जवाबदेही नहीं होगी।
- vi. अब विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उक्त जमीन पर आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेक्ट, राज गिस्त्री, कुली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली गिस्त्री, मैनेजर, स्टाफ, दरवान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- vii. हरेक इच्छुक खरीददार नव-निर्मित आवासीय बहुमंजिली इमारत में अपने हिस्से के प्लैट/युनिट/कार पार्किंग के स्थान का उनके नाम हरताल्लार के पश्चात् 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/प्रथम पक्ष को भी अपने हिस्से के प्लैट/युनिट आदि के रख-रखाव एवं उसपर होने वाले खर्च तथा संपूर्ण भवन के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च को इच्छुक खरीददारों जैसे ही अनुपातिक खर्च का वहन करेंगे।
- viii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा इन अनुबंधों का शर्तों का सही वो पूर्ण परिपालन करने का विकास की जा रही भूमि पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के स्टॉफ बगैरह के आने-जाने, सामान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली इमारत के निर्माण के समय इच्छुक खरीददारों के आने-जाने में जमीन मालिक/प्रथम पक्ष किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगे तथा वे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य करने देंगे।
- ix. उक्त सम्पत्ति जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की अपनी सम्पत्ति है तथा उसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के साथ यह करार करने का पूरा अधिकार है।

Sudhavalley.com

For The Great Developers
Hary/Kumar

For The Great Developers

For The Great Developers

- (5) जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-
- दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बने रहेंगे तथा उपयुक्त विकास कार्य तथा आवासीय बहुमंजिली इमारत का निर्माण समय पर पूरा हो इसके लिए हमेशा एक दूसरे को सहयोग देते रहेंगे।
 - जमीन मालिक/प्रथम पक्ष ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की फोटो कॉपी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को दे दी है तथा वे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष या कोई इच्छुक खरीददार उक्त मुल दस्तावेजों को देखना चाहे उनके अनुरोध पर जमीन का मुल दस्तावेज दिखायेंगे तथा उसका छायाप्रति उपलब्ध करायेंगे।
 - इस एकरारनामा में जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष 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 जाएगा कि वह सूचना उन्हें प्राप्त हो गयी है।
 - यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष अपने हिस्से/शेयर में मिलने वाले फ्लैट/युनिट के संबंध में केन्द्र सरकार या राज्य सरकार के द्वारा लगाये जाने वाले सभी तरह के करों (टैक्स) यानि GST, Income Tax, Capital Gain आदि का वहन स्वयं करेंगे इसके लिए द्वितीय पक्ष उत्तरदायी नहीं होगा और ना ही वहन करेंगे, चाहे वे अपने हिस्से/शेयर में मिलने वाले फ्लैट/युनिट को स्वयं रखें या बिक्री करें।

धारा (1) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के अधिकार व शक्तियाँ

- जमीन मालिक/प्रथम पक्ष इसके माध्यम से उपरोक्त प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में प्रकटतः यह अनुमति देते व अधिकृत करते हैं जो प्रस्तावित भवन के इस एकरारनामे के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिमान्य हैं, कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के पास संपूर्ण स्वामित्व, शक्ति और अधिकार होगा ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैट/युनिट इकाईयों का निर्माण राँची नगर निगम, द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।
- जमीन मालिक/प्रथम पक्ष विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को अनुमति देते और अधिकृत करते हैं कि वे अपने हिस्से के पार्किंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित फ्लैट/युनिट के विक्रय हेतु समाचार पत्रों में विज्ञापन दें, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर विक्रय हेतु कार्य करें तथा उसके एवज में बयाना राशि लें। निबंधित बिक्री दलिल/लीज का निष्पादन कर सकते हैं।
- विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष/द्वितीय पक्ष 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

लेकेदार, इंजीनियर, वास्तुकार, राजगिस्त्री, कुली-रेजा, दरवान, सुरक्षा प्रहरा, सर्वेयर प्लंबर, डिजाईन, 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/द्वितीय पक्ष उनके द्वारा काम पर लगाए गए या नियुक्त कामगारों को जब कभी आवश्यक जान पड़े निलंबित करें या बर्खास्त या कार्यमुक्त करें।

धारा (2) विविध एवं उपवाद

- (1) भवन-निर्माण कार्य के पूरा होने पर तथा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्से के हस्तांतरण विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के नामित/नामितों, जैसे पहले कहा जा चुका है, न कर दिया जाए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के पास सिर्फ उनके क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा, तथापि यह कि ऐसे दखल में रहते हुए भी जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि अपने-अपने क्षेत्र में एक दूसरे को अन्य किसी रोक - व्यवधान पहुंचाए बिना कार्य करने के अधिकार होंगे।
- (2) दोनों पक्षों द्वारा एक दूसरे को दी जाने वाली 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 जाएगा।
- (3) निर्माण किया जाने वाला भवन एक आधुनिक अपार्टमेंट होगा जिसमें आधुनिक सुविधाएं यथा टाईल्सयुक्त फर्श, अल्यूमिनियम की खिड़कियाँ आदि जिनका वर्णन आगे तृतीय अनुसूची में किया गया है, होगी, जिसमें सामग्रियों का प्रयोग विकासकर्ता योग्य अभियंता की सलाह मशवरे से करेंगे।
- (4) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने अपने ईकाई/फ्लैट/युनिट का निर्माण विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के माध्यम से अपने खर्च पर, विशुद्ध रूप से अपने एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर कराएँगे।
- (5) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का दिए गए उपरोक्त सारे अधिकार एवं शक्तियाँ, इस एकरारनामों के जारी रहने का प्रभावी होंगी।
- (6) इस एकरारनामों में वर्णित प्रत्येक वाचा (प्रतिज्ञाएँ) दूसरे के आलोक में एवं उसके मद्देनजर होंगी।
- (7) जमीन मालिक/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष या विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष, प्रस्तावीत भवन का निर्माण हर प्रकार से पूरा हो जाने के बाद, सार्वजनिक (संयुक्त) सुविधाओं एवं क्षेत्रों की सुरक्षा एवं उनके रख रखाव के निमित्त एक योजना बनाएँगे, तथा उस योजना के नियमों-उपनियमों के अनुसार उस भवन के फ्लैटियर से सेवा शुल्क वसुलेंगे। उक्त फ्लैट/युनिटों का निर्माण पूरा हो जाने एवं उनके मालिकों का उनका हस्तांतरण कर देने के बाद उक्त भवन के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रों का नियंत्रण, प्रबंधन व प्रशासन, फ्लैट/युनिट मालिकों और/या उनके

फ्लैटियर द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रखरखाव एवं प्रबंधन के निमित्त गठित की जानेवाली सोसायटी को सौंप देंगे

धारा (3) विवादों का निपटारा

इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त भवन में निर्माण एवं इस एकरारनामों के किसी या सभी शर्तों या उपबंधों पर मत-भिन्नता या विवाद होने या किसी प्रकार अधिकार का 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 मध्यस्थ अधिनियम 1996 या उसमें समय समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुनर्अधिनियम के तहत होगा।

धारा (4) न्यायिक क्षेत्राधिकार

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

प्रथम अनुसूची

(विकसित की जाने वाली जमीन का विवरण)

मवाजी रकबा 16.53 डिसमिल भूमि स्वत्व, कायमी, रैयती, खरीदगी, अपना-अपना हक वो हिस्सा जमीन है, वाके मौजा- भीठा, थाना - गोन्दा, थाना नं०-187, जिला - रांची, वार्ड सं० 02, नया वार्ड नं०-1, होल्डिंग सं० 00200082300020 जो जिला अवर निबंधन पदाधिकारी, राँची कार्यालय से संबंधित है, जिसका पूर्ण विवरण निम्न प्रकार से है :-

खाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
84	19	19/1	16.53 डिसमिल

नोट :-रकबा सोलह दशमलव पाँच तीन डिसमिल भूमि का विकास हेतु एकरारनामा होता है :-

चौहद्दी

- उत्तर :- 30 फीट चौड़ा रास्ता एवं सिमाना चौड़ी
दक्षिण :- सब प्लॉट नम्बर- 19/2
पूरब :- 20 फीट चौड़ा रास्ता
पश्चिम :- प्लॉट नं० 17 (डब्लू उरांव वगैरह)

नोट :- निबंधन हेतु भूमि का सरकारी मूल्य :- 1,48,96,300/- (एक करोड़ अड़तालिस लाख छियानबे हजार तीन सौ) रुपया मात्र।

द्वितीय अनुसूची
(प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली ईमारत में आवंटन)
खण्ड (क)

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का आवंटन

सभी तरह से पूर्ण फ्लैट/युनिट और/या फ्लोर स्पेस में से बिल्डर द्वारा आवासीय बहुमंजिली ईमारत में फ्लैट/युनिट तथा पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक अविभाज्य भूमि में F.A.R का सुपर विल्ट अप एरिया का 30 प्रतिशत जमीन मालिक का देंगे एवं प्रत्येक फ्लैट के साथ एक पार्किंग दिया जायगा।

खण्ड (ख)

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का आवंटन

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष के आवंटन के बाद बचा शेष बचा 70 प्रतिशत फ्लैट/युनिट तथा पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक, अविभाज्य भूमि का हिस्सा तथा सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक हिस्से का भी अनुपातिक भाग उपयोग के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का होगा, जिसे वे इच्छुक खरीददारों को बेचने, उसका सौदा करने तथा उस मद में उसकी कीमत पाने के पूरा हकदार होंगे,

नोट:- प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी सहमति से फ्लैट का बंटवारा (Share Distribution Agreement) कर लिया जायेगा। जिसको बाद में नोटराईज कर लिया जायेगा। इस फ्लैट का बंटवारा (Share Distribution Agreement) के आधार पर दोनों पक्षकार अपने-अपने हिस्से में मिले फ्लैट को किसी भी क्रेता को एकरारनामा/विक्रय पत्र/दान-पत्र/बन्धक पत्र/बैंक लोन कर सकते हैं। इसमें किसी भी पक्षकार को कोई आपत्ति नहीं होगी।

तृतीय अनुसूची

नव-निर्मित आवासीय बहुमंजिली ईमारत के निमित्त निर्देश संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ

1. विम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, बाहरी दीवारें, कॉरीडोर, लॉबी, सीढ़िया, सीढ़ियों के रास्ते, स्टेयर-लॉबी/लैण्डिंग, पंपहाउस, बिजली मीटर रूम, भवन का निकास - प्रवेश द्वार एवं अन्य क्षेत्र जो संयुक्त (सार्वजनिक) उपयोग के निमित्त बनें हों।
2. संयुक्त सेवाएँ यथा नाली का निर्माण।
3. पंप मोटर, पाईप, डक्ट एवं सभी यंत्र-उपकरण जो संयुक्त उपयोग के निमित्त भवन में लगाए गए हों।
4. ग्राउण्ड फ्लोर में संयुक्त उपयोग के लिए दरबान का कमरा।
5. छत के उपर के टंकी।

The Specification of the Building will be as follows as per decided by second party :-

1.	Foundation	:	R.C.C. Column (Birla Gold, Lafarge, Ambuja, Konark, Dalmia etc.) both in foundation and plinth and iron rods will be of (ISI Marka). Velectro Streeel, Ultra Shakti etc.
2.	Structure	:	R.C.C. Column/Beams/Slabs M 20 concrete (min)
3.	Walls	:	Red Chimney bricks or flyash bricks AAC with cement Plaster (1:6) & 1:4 for 125/75mm thick "walls i.e. external walls will be of 10 inches and internal partitioned wall will be 5 inches as per architect design.
4.	Wall Finish	:	All external walls shall be wall texture painted with 2 coats of waterproof cement based paint over a coat of primer. All internal walls, ceiling shall have finished with wall perish (P.O.P. or wall putty).
5.	Floors	:	Fully Vitrified tiles 2'x2'
6.	Floor in common area	:	Green Marble, Granite in stairs along with stainless steel railing.
7.	Doors	:	External and internal doors of wood frame & Balcony & Toilet, Cement or Marble door frame with flush door

Goldenvallay Homes Pvt. Ltd.
[Signature]

For The Group Developers
[Signature]

For The Group Developers
[Signature]

For The Group Developers
[Signature]

8.	Windows	:	Three track aluminum window integrated M.S. grills duly painted.
9.	Water Arrangement	:	Connection with One Boring with overhead Tank and connected by electric pump and ISI mark PVC Pipe.
10.	Toilets	:	Flooring in anti skid tiles and dado in ceramic tile up to height of 7' 0".
11.	Sanitary Fittings	:	All CP. fittings of jaguar /hindware etc.
12.	Kitchen	:	Marble granite platform with ceramic tiles dado up to 36" height of kitchen. Stainless sink in kitchen. One geyser point.
13.	Electrical	:	Wire (R.R. Kabel, Polycab, Havels, HPL) Switches of Legrand/Anchor/ISI. Leaving space for provision of additional points.
14.	Generator & Lift	:	Generator and Lift of standard quality ISI mark.
15.	Exterior Finishing	:	Cable through conceal condition from the terrace for T.V. antenna drawing room M. B. Room.
16.	Grill on Stair	:	Grill will be installed on ground floor staircase.

Note:- Arrangement for Drainage, Sewerage and rain water harvesting pipe lines should be made as per RMC norms.

नोट :- विकासकर्ता अपने अभियंता/मैकेनिक के दिशानिर्देशों के अनुसार उपरोक्त कंडिका में एवं उपरोक्त सामग्री/सामग्रियों में बदलाव कर सकते हैं।

चतुर्थ अनुसूची

(सामूहिक सुविधा)

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

1. कॉरीडार, लॉबी, सीढ़ी से उतरने या चढ़ने की जगह (लैंडिंग) लिफ्ट प्रवेश या निकास का स्थान।
2. पम्प एवं उसकी जगह, गाड़ियों एवं लोगो के आने-जाने का रास्ता (निचले तल्ले के पार्किंग का छोड़कर) अतिथियों या मुलाकातियों की सवारियों को निश्चित काल तक रखने की जगह (यदि ऐसा प्रबंध हो सका तब) स्टाफ का कमरा, लिफ्ट की जगह, सबों के आने जाने का रास्ता।
3. पानी का पम्प, सबसे उपरी छत की पानी की टंकी।
4. बिजली सप्लाय के लिए की गई वायरिंग, मीटर, तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैट/युनिट में लगाए गए बिजली फिटिंग को छोड़कर) जेनरेटर तथा जेनरेटर का कमरा।
5. जल निकास की नालियाँ, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा का जल निकास के पाईप लाइन।
6. पूरी जमीन के बाहर की चाहरदिवारी, नए भवन का बाहरी दीवार (चारों तरफ) तथा मुख्य द्वार
7. नए भवन का ऐसा भाग या उसमें स्थापित ऐसे सामान जिसका सामूहिक उपयोग हो परन्तु व्यक्तिगत फ्लैट/युनिट, कार पार्किंग की जगह को छोड़कर।

पंचम अनुसूची

(संयुक्त खर्च)

1. नगरपालिका का होल्डिंग टैक्स, सरकार को दी जाने मालगुजारी इत्यादि सम्मिलित खर्च होगा।
2. भवन में रहने वाले लोग अपने-अपने हिस्से के फ्लैट/युनिट या फ्लैट/युनिट 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।

छठी अनुसूची

1. अभी इच्छुक खरीददार नवनिर्मित आवासीय बहुमंजिली ईमारत में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत एवं प्रकट सुविधाओं इत्यादि के समान हकदार होंगे।

2. उक्त भवन में आने जाने के रागी रास्ते भवन में रहने वाले रागी व्यावसायिक के लिए होंगे जिसका उपयोग इच्छुक खरीदारों के अलावे उनके परिवार के सदस्य, नौकर -चाकर, अतिथि, ग्राहक 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 वैसा करवाने का हक होगा तथा इसपर कोई व्यक्ति किसी तरह का व्यवधान नहीं डालेगा।

सातवी अनुसूची

1. यह भी विदित हो कि झारखण्ड राज्य सरकार ने संयुक्त विकास कार्य एकरारनामा के निबंधन/पंजीकरण के संबंध में अधिसूचना जारी की ताकि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं डेवलपर/विकासकर्ता में किसी भी तरह की भविष्य में होनेवाली कानुनी जटिलता से दोनो पक्षों को बचाया जा सके।
2. यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा झारखण्ड अपार्टमेंट (फ्लैट/युनिट) स्वामित्व अधिनियम 2011 के धारा 5 (1) के प्रावधान के तहत प्रथम पक्ष/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच निष्पादित किया जा रहा है एवं दोनो पक्ष इस एकरारनामा के प्रावधान को मानने के लिये बाध्य हैं।
3. यह भी विदित हो कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच इस बात के लिए सहमति बनी है कि इस विकासकार्य एकरारनामा के निबंधन के पश्चात झारखण्ड अपार्टमेंट (फ्लैट/युनिट) स्वामित्व अधिनियम 2011 के उप धारा 2 धारा 5 के तहत दोनो पक्ष अपने-अपने आवंटित फ्लैट/युनिट को बिक्रय एकरारनामा, बिक्रय आदि करने के लिए स्वतंत्र हैं इस डेवलपमेन्ट एकरारनामा के तहत प्रथम पक्ष/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष द्वितीय अनुसूची के खण्ड-क के अनुसार बिक्री के लिए स्वतंत्र हैं एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वितीय अनुसूची के खण्ड-ख के अनुसार बिक्री के लिये स्वतंत्र हैं प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष इस संबंध में एक दूसरे पर किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं करेंगे।

नोट

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त विवरणी की जमीन खतियान के अनुसार सरकारी जमीन नहीं है, ना ही सरकार के द्वारा अधिग्रहण सैनिक या असैनिक कार्यों के लिए किया गया है, जमीन भूदान की नहीं है, जमीन वन सीमा

से बाहर है तथा बी.सी.सी.एल. या ई.सी.सी.एल. की जमीन नहीं है, भूमि घोटाला, चारा घोटाला आदि से संबंधित नहीं है।

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि उक्त विवरणी की जमीन आदिवासी से संबंधित नहीं है, जमीन सिलिंग से मुक्त है, जमीन गठ, मंदिर, गिरजा या मस्जिद की नहीं है ना ही सरना, मसना, हड़गड़ी, पहनई की जमीन है।

यह कि उपरोक्त भूमि कैसरे-हिन्द, गैर-मजरूआ आम, गैर-मजरूआ खास, जंगल-झाड़ी की जमीन नहीं है।

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता सी०एन०टी० एक्ट की धारा - 46 बी० (6) के प्रयोजन हेतु अधिसूचित अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति एवं पिछड़ा वर्ग के सदस्य नहीं है।

सभी प्रस्तुत तथ्य एवं दस्तावेज जो निबंधनार्थ उपस्थापित किये गए हैं स्वेच्छा से किये गए हैं, एवं सही है गलत होने पर समस्त जवाबदेही निबंधनार्थ आए पक्षकारों की होगी।

अतः जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष सोच समझ बुझकर बिना किसी के बहकावे या दबाव में अपने लाभ का विचार करते हुए विकास कार्य एकरारनामा लिखवाकर, पढ वो पढवाकर अपने हस्ताक्षर से दो गवाहों के समक्ष सम्पन्न कर आज की तिथि में निबंधित कराते हैं कि समय पर काम आये वो प्रमाण रहे।

गवाह :-

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष

1.

Suresh Bhamber

सुरेश भाम्बर

प्लॉट नं० २०० विगत नरसरी

ग्राम श्री० पो० पालमरगा

जिला रायगड

21-4-2025

2.

Ashish Kumar

श्री० - Ashish Kumar

R/O - Lower burdwan

Compound Lalpur

Ranent

विकाराकर्ता / द्वितीय पक्ष



ASHISH KUMAR
Advocate
Enrolment No. 156/2008

1.

For The Group Developers
Amerjeet Singh
Partner Partner

21-4-2025

अंगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा

Goldenvally Homes Pvt. Ltd.

[Signature]
Director



ASHISH KUMAR
Advocate
Enrolment No. 156/2008

2.

For The Group Developers
[Signature]
Partner Partner

21-4-2025

अंगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा



KUMAR
Advocate
Enrolment No. 156/2008

For the purpose of registration

Patent

Patent

21-11-2025



Goldenvally Homes Pvt. Ltd.

प्रमाणित किया जाता है कि विक्रेता एवं क्रेता प्रत्येक व्यक्ति जिनका फोटो दस्तावेज में लगा है के बायें हाथ के उंगलियों के निशान मेरे द्वारा मेरे सामने लिया गया है।

Adv. 21/04/2

ड्राफ्टकर्ता :- आशुतोष कुमार,

अधिवक्ता, राँची

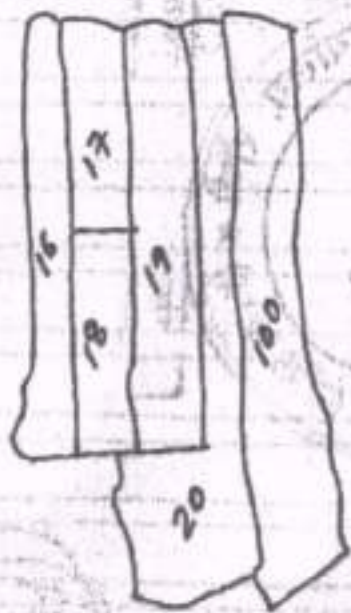
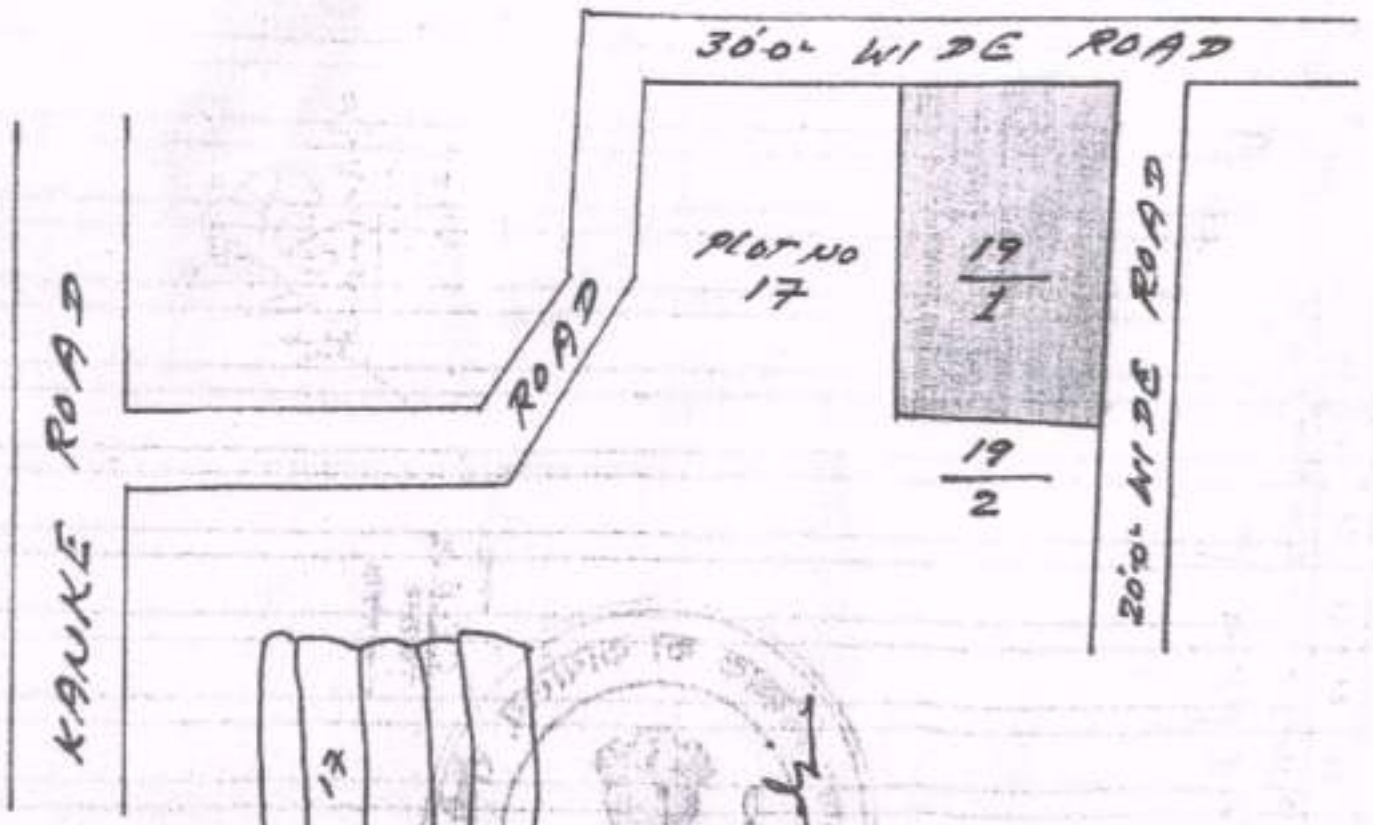
ASHUTOSH KUMAR

Advocate

Enrolment No. - 156/2008

THANA GONDA, DIST. KIRIN
 R.S. PLOT NO - 19
 SUB PLOT NO - 19/1
 SHOWN IN RED WASH.

AREA
 A-DEC
 0-16.53



For The Group Developers

Amrjesh bhis
 Partner

For The Group Developers

[Signature]
 Partner

For The Group Developers

[Signature]
 Partner

Goldenvally Homes Pvt. Ltd.

2019-2020 P.T.C.

प्रमाण पत्र क्र. 1-1-19

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र	प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र



प्रारम्भिक मसुदा
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
अधिसूचना

जमीन का नाम	प्लॉट का नाम, अधिभारक का नाम, प्लॉट								
संस्थान का नाम एवं प्लॉट का नंबर	प्लॉट नंबर 3/4, 5/4, 6/4, 7/4, 8/4, 9/4, 10/4, 11/4, 12/4, 13/4, 14/4, 15/4, 16/4, 17/4, 18/4								
जिला का नाम	राजस्थान	अंचल का नाम	हेदरा	हस्ता का नाम	हस्ता-1	प्लॉट का नाम	भीड़ा	प्लॉट का नंबर	187

प्लॉट नंबर 1 प्लॉट नंबर 84 प्लॉट का नाम रांगी प्लॉट नंबर 187

(1)	(2)	(3)	क्रिया	विज्ञान	वैकल्पिक / अभ्युक्ति	प्रक्रिया के तहत कीमत/मुद्राधिक/लगाव/सिमा	लगाव			(13)
							रु	पा	वे	
84			क्रिया 10							बकरी
19	शकना बुद्धी डोन गीला जोय	डोन एक 10		1 (एकड़) 37 (दिसमील) ()		वेकरी के डो जोय गल बाद जोय कोय जोय गरीय दे	0	0	0	
21	डाड गीला डाड गैल बाद	खरीयान 1		0 (एकड़) 6 (दिसमील) ()			0	0	0	
22	डाड गीला डाड गैल बाद	खरीयान 0		0 (एकड़) 4 (दिसमील) ()	कुआणका/1 बकरी दे		0	0	0	
23	डाड गीला डाड गैल बाद	खरीयान 0		0 (एकड़) 5 (दिसमील) ()	बा/1 बकरी दे		0	0	0	
24	डाड बुद्धी गरीय डाड गरीय जोय	डाड दो 2		0 (एकड़) 75 (दिसमील) ()			0	0	0	
101	डोन गीला डोन गुणाल बरीय	डोन दो 3		0 (एकड़) 42 (दिसमील) ()			0	0	0	
102	डोन गीला जोय डोन गैल	डोन एक 8		0 (एकड़) 84 (दिसमील) ()			0	0	0	
119	जकरी बाही बाही बरीय	डोन दो 18		2 (एकड़) 39 (दिसमील) ()	वेकरी के बकरी के जोय जो बुद्धी जोय बकरी जोय जोय जोय जोय बाही जोय बाही वेकरी के बकरी के बकरी के 10-0-0 साल बुद्धी बाही बाही		0	0	0	

With respect to your Application No. RMC/BP/0320/W01/2022 (Date 05/09/2023 2:14:05 PM permission is hereby granted in favor of,

Smt / Shri GOLDENVALLEY HOMES PVT LTD THRO DIRECTOR DHRUV KUMAR

For -

- a) Construction of a New building
- b) Reconstruction of New building
- c) Alteration of New building
- d) Alteration or additions in the existing building
- e) Institution of change of the use of building Residential (Specify)

In respect of Plot No. (CS) 19 Plot No. (MSP) 19 Khata No. 84 Holding No. Village BHITHA of Municipal Corporations / Municipal Council / Nagar Panchayats / Metropolitan area / Planning Area under Planning Authority / Gram Panchayat areas covered under Development Plan / Planning Authorities / or any Planning Scheme notified under Jharkhand Urban Planning and Development Act 2012 within the Development plan / Area Development Scheme of Subject to the following conditions / restrictions.

- a) The land / Building shall be used exclusively for Residential purpose and the uses shall not be changed to any other use without prior approval of this Authority.
- b) The development shall be undertaken strictly according to plans enclosed with necessary permission endorsement.
- c) Parking space measuring 397.73 sq. m. as shown in the approved plan shall be kept open and no part of it will be built upon.
- d) The land over which construction is proposed is accessible by an approved means of access of 0 m. width.
- e) The land in question must be in lawful ownership and peaceful possession of the applicant.
- f) The applicant shall free gift 0 m. wide strip of land of the road in the name of the authority for the purposes as mentioned in these Byelaws.
- g) The permission is valid for period of 05/09/2028 with effect from the date of issue.
- h) Permission accorded under the provision cannot be construed as evidence in respect of right title interest of the plot over which the plan is approved.
- i) Any dispute arising out of land record or in respect of right/title/ interest after this approval the plan shall be treated automatically cancelled during the period of dispute.
- j) Any other conditions.

Memo No. RMC/BP/1475/W01/2022, Date 30/09/2023 08:00:37 PM

Copy along with 3 copies of the approved plans to

Smt / Shri GOLDENVALLEY HOMES PVT LTD THRO DIRECTOR DHRUV KUMAR

111111

Name : ARUN KUMAR
Designation :
Townplanning
Organization :
GOVERNMENT of Authority

Copy with a copy approved plan forwarded to the Ranchi Municipal Corporation for information.



राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

नामांतरण शुद्धि-पत्र



जिला का नाम राँची

अनुमंडल नाम सदर

अवत का नाम

हेरल

टल्का

डल्का-01

हस्टेट का नाम झारखण्ड

भाग वर्तमान(VOL)

32

पृष्ठ संख्या वर्तमान

53

भाग नं

187

क्रमिक संख्या	केस न.	मौजा का नाम/ राजस्व धराना न	धराना का नाम	स्थीकृत द्वारा और तिथि	परिवर्तन प्रकार	अभिपूत जिसमें नामांतरण संबंधित है जाला भाग वर्तमान	पृष्ठ संख्या वर्तमान	कारोबार विस्तृत सूचना जाला न. फ्लोट न. शेडकल	तारिख	रजिस्ट्रार का हस्ताक्षर
15184	1987/R27/2021 - 2022	भीठा/ 187	राँची	12/03/2022	By Sale Registration Dated 03/12/2021	84 11 91	84 11 91	16.52 डिसेमीटर	32	

हला का नाम :

Goldensvally Home Pvt Liddारर-Dhruv Kumar, राँची, पता-Arandedy Thana Kanke Ranchi)

अमावदी रैयत का नाम :

संदीप कुमार-पिता-स्व योगेन्द्र प्रसाद सिंह

विक्रेता का नाम :

Sandeep Kumar, पिला-lane yogendra prasad, जाला- PWD Colony Thana Kanke Ranchi

राजस्व कर्मचारी डल्का-01 को आवश्यक कार्रवाई एवं सूचनापत्र हस्तान्तरित।

रह एक कंप्यूटर जनित प्रति है

रह प्रथम केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है

रहसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।

Signature valid
Digitally signed by



OM PRAKASH MANDAL

अधिकाधिकारी हेरल

कोरोना के उड़ जाएंगे प्राण, जब सड़क पर न जाएं इन्सान।



संस्थागत वित्तपोषण अभिव्यक्ति 2011 की धारा 152 (3) के अन्तर्गत स्वनिर्धारित निधि एवं संग्रहीत कर की सूचना।

Date : 17-12-2021
प्रकार : वृत्तीय तिमाही 2021-2022

श्री/श्रीमती/शुभे
GOLDEN VALLEY HOMES PRIVATE LIMITED DIRECTOR DHRIJ KUMAR S/O LATE HARINANDAN PRASAD CHAURASIA

JAGATPURAM COLONY KANKE ROAD RANCHI
एअर द्वारा आपको सूचित किया जाता है कि आपके गृह सं- 0020000180000A2 गार्ड सं- 2 (Old) जिला नगा गृह सं- 002000023100020 एवं नगा गार्ड सं- 2
द्वारा है, आपके स- निर्धारण घोषणा पत्र के अन्तर्गत वार्षिक किराया मूल्य 0.00/- रु- निर्धारित किया गया है।
इसके अनुसार एकी तिमाही कर निम्न प्रकार होगा।

स्व-निर्धारित कर की सूचना		
क्रम सं-	Particulars	Amount (In Rs.)
1.	गृह कर	334.40
2.	जल कर	0.00
3.	शौचालय कर	0.00
4.	विजली कर	0.00
5.	अतिरिक्त गृह कर (वर्षा जल संग्रहण की व्यवस्था नहीं होने के कारण)	0.00
कुल राशि (प्रति तिमाही)		334.40



[Signature box]

To be signed by the Applicant

नोट-

1. कर विवरण का सूत्र, एअर नगर निगम Website, www.gvhaonline.com पर प्रकाशित है।
2. नियमावली कंडीका 11.4 के अंतर्गत वर्षा जल संग्रहण कि व्यवस्था नहीं होने के कारण अतिरिक्त गृह कर लगाने पर 50% छूट का प्रावधान है।
अनुसूचित वर्ग (SC), वर्ग (ST) और आदिवासी (A) वर्ग के लोगों को गृह कर से छूट का प्रावधान है।
3. प्रत्येक तिमाही वर्ष में संग्रहीत कर का भुगतान वैधानिक देय होगा।
4. यदि आपका घर एअर नगर निगम द्वारा निर्धारित नगर निगम क्षेत्र में है, तो आपको नगर निगम द्वारा निर्धारित कर का भुगतान करना होगा।
5. किसी देय पत्र को निर्धारित समयवधि (प्रत्येक तिमाही) के अन्दर या उसके पूर्व नहीं चुकाना जा सकता है, तो 1% प्रतिमाह की दर से सजावट धारण देय होगा।
6. यदि आपका घर एअर नगर निगम द्वारा निर्धारित नगर निगम क्षेत्र में है, तो आपको नगर निगम द्वारा निर्धारित कर का भुगतान करना होगा।
7. यदि आपका घर एअर नगर निगम द्वारा निर्धारित नगर निगम क्षेत्र में है, तो आपको नगर निगम द्वारा निर्धारित कर का भुगतान करना होगा।
8. अगर आपके गैर होस्टिंग नं० का अतिरिक्त सं० 6/6/7/8 है तो यह विवरण संरचनाओं की श्रेणी के अन्तर्गत माना जायेगा।

Goldenvalley Homes Private Limited

Taigore Hill Road, Chiroundi, Morabadi
Ranchi, (Jharkhand) Pin- 834006

Phone: +917050712345, +918210291791
Mail: goldenvalleyhomes@yahoo.com

CIN: U45100(JH)2017PT000011, PAN: A36C68501H

GVMPL/R/01/2025

Date :- 15/01/2025

CERTIFIED TRUE COPY OF THE EXTRACT FROM THE MINUTES OF THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS OF M/S GOLDENVALLEY HOMES PVT LTD HELD AT CHIROUNDI, MORABADI, RANCHI ON 15/01/2025

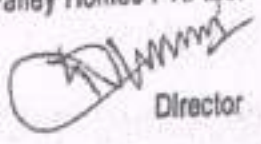
Resolution of authorized signatory :-

RESOLVED THAT the company has decided to authorize **Mr. Dhruv kumar** Director of the company be and is hereby authorized to sign, execute and submit all the necessary papers, letter, agreements, Development agreement, Sale deed documents, writings, submissions etc. to be submitted by the company for all legal (judicial/non judicial), registrations, permissions and all other necessary purposes. And he is authorized file any complain case behalf of the company before the court of law if required .

RESOLVED FURTHER THAT a copy of the above resolution duly certified as true by designated director of the company be furnished to Ace and such other parties as may be required from time to time in connection with the above matter.

Certified true copy For Goldenvalley Homes Pvt

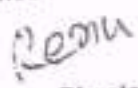
Goldenvalley Homes Pvt. Ltd.



Director

Director

Goldenvalley Homes Pvt. Ltd.



Director

Director

Bhilha

नाममौज़ा भौठा

नाम पत्ता भेन्दी
पाना नम्बर १२७

ज़िला राँची

मैदान एक गायन बरानर १६ इन्च
पन् १८७७ - ७१ इन्च



मिमिगैटा टर्फहाइमैदान-१६९

Scale 1/64 inch = 1/1000



१९७७

Made and published under the authority of Government.

[Signature]
Superintendent of Survey

Figure 1

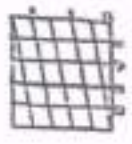


Figure 2

Figure 3



Figure 4

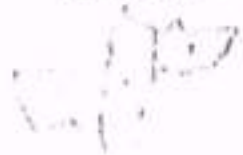
Figure 5



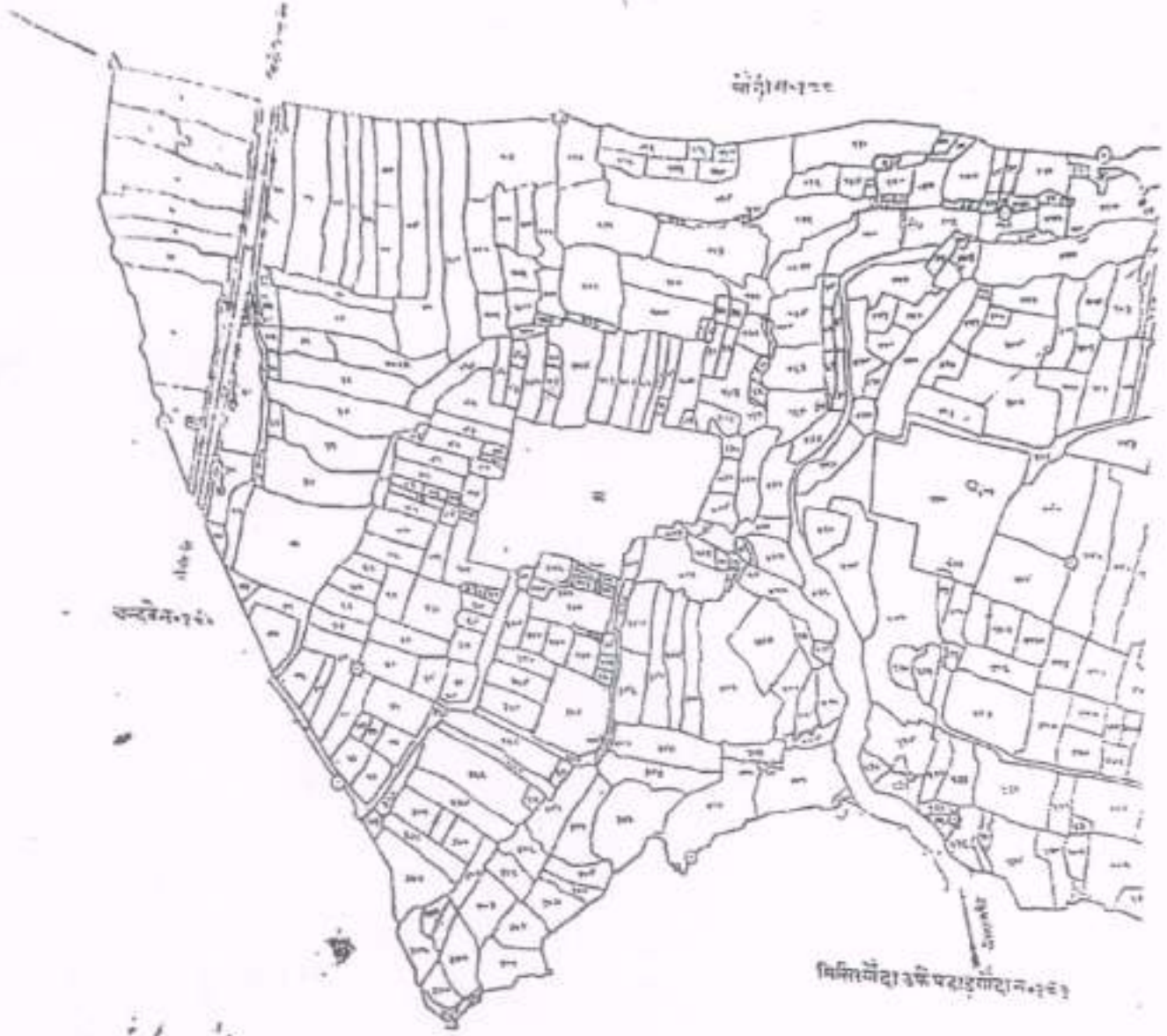
Figure 6



Index to sheets.



संज्ञा-१२८



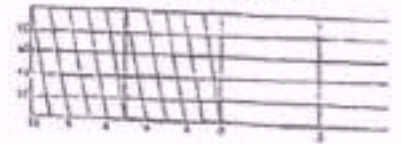
संज्ञा-१२८

सिद्धिचौदा वकी पट्टाहाता नं. १२८

संज्ञा-१२८



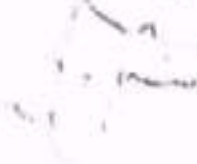
Scale 1/8 inches = 1 mile



संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८ संज्ञा-१२८

1/8 inch = 1 mile

Index to sheets



नाममौल

नाम चान

चाना नम्

जिला

सेक्यर मा

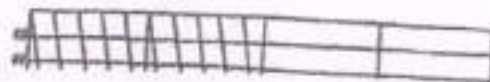
पन 1871

जोर्दा नम्बर २



विभागाची टक्क्यां (३)

मिर्सागोंदा उर्फ पहाडगोंदान नम्बर १



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

दस्तावेजों की जाँच हेतु चेक लिस्ट

क्र० सं०	चेक लिस्ट का विषय	Yes	No
1.	खतियान की सत्यापित प्रति।	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	खतियान उपलब्ध न होने की स्थिति में अंचल कार्यालय से ई-मेल के माध्यम से प्राप्त-		
	(i) अंचलाधिकारी द्वारा प्रमाणित पंजी-11 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।	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	पंजी-11 का वाल्यूम संख्या तथा पृष्ठ संख्या का वर्णन	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	मुद्रांक शुल्क का भुगतान	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	निबंधन शुल्क का भुगतान	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	आधार सत्यापन	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	PAN सत्यापन	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	होलिडिंग संख्या का वर्णन (शहरी क्षेत्र होने की स्थिति में)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

जाँच लिपिक का हस्ताक्षर
लिपि सहित
ANAND KUMAR

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर
लिपि सहित



Pre Registration Docket

Date :- 19/04/2025 06:42 pm

Office Name :- SPT - Patanchi Urban
Token No:- 262500045521

Appointment - 21 Apr-2025 Time - 10:40

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	08-Apr-2025
No. Of Pages	14
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 3,73,432.

Property Id: 1433725

Valuation No. : 1961358 / 2025 :- 2025-2026 Date : 08-April-2025 09:21:AM

State : Jharkhand District : Ranchi Tahsil : Hehal

Land Type : Urban Corporation : Ranchi Municipal Corporation Bhitha Village/City : Bhitha

Bhitha Ward No1 Village Code 187 - Other Road -

Holding Number - 002000823100020

Khata Number - 84

Plot Number - 19

Volume Number - 32

Page Number - 53

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹901166/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1 Land area 16.53 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 16.53 x 901166=14896273.98	₹1,48,96,274/-
A	Total		₹1,48,96,274/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A) ₹1,48,96,300/-

Total Amount In Words : One Crore Forty Eight Lakhs Ninety Six Thousands Three Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	East: 20 Feet Wide Road, West: Plot No. 17 (Dablu Group Others), South: Sub Plot No. 19/2, North: 30 Feet Wide Road and Simana Chouri
Area	Land area : 16.53 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834008, Flat Number/Commercial Space Number -, Building Name - -
Government/Market Value	14896273.98
Transaction Amount	14896300

CLAIMANT	THE GROUP DEVELOPERS-Ms. THE GROUP DEVELOPERS Thro Its Partner Binod Kumar, ,Father/Husband Name Gupteshwar Sharma,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-02-Sep-2015,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****3331, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-- ,Address - Awantika Apartment, First Floor, North Office Para, Doranda, Dist.- Ranchi, Pin Code-834002
	THE GROUP DEVELOPERS-Ms. THE GROUP DEVELOPERS Thro Its Partner Amarjeet Bedi, ,Father/Husband Name Bhagwan Singh Bedi,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-02-Sep-2015,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****5899, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-- ,Address - Bedi Bhawan Ratu Road, Sukhdeo Nagar, Dist.- Ranchi, Pin Code-834005
	THE GROUP DEVELOPERS-Ms. THE GROUP DEVELOPERS Thro Its Partner Ajay Kumar Nag, .Father/Husband Name Ganga Prasad Nag,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-02-Sep-2015,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****0877, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-- ,Address - H No, 239A, Meglstrate Colony, Near Yuvraj Palace, Doranda, Dist.- Ranchi, Pin Code-834002
EXECUTANTS	GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD-Ms. GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD THRO Its Director Dhruv Kumar, ,Father/Husband Name Late Harinandan Prasad Chourasia,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-29-May-2017,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****0628, Country-India, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-Ranchi, Locality-- ,Address - Arsandey, P.S.- Kanke, Dist.- Ranchi, Pin Code-834008

Witness Information	Mr. Sunej Bhandari , Address - Siru Upar Tola, Ramgarh-825101-, Father/Husband Name-Late Bigal Bhandari
---------------------	---

Identifier Details	Mr. Sunej Bhandari , Address - Siru Upar Tola, Ramgarh-825101-, Father/Husband Name-Late Bigal Bhandari
--------------------	---

1	SP	1,020
Total		1,020
Fee Rule:Development Agreement		
1	A1	3,72,408
2	LL	3
3	PR	1
Total		3,72,412

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

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



Deed Writer / Advocate



Vendee / Claimant



Vendor / Executant

Amrinder Singh
Agent / Clerk

- Government/Market Value ₹ 14896300/-
- Transaction Amount ₹ 14896300/-
- Paid Stamp Duty ₹ 30/-

Receipt: 1193777

Receipt Date: 21-04-2025

Presenter Name: - *Shiv Kumar*

On Date 21-04-2025 Presented at SRO - Ranchi Urban3

Signature of Presenter

Shiv Kumar

SRO - Ranchi Urban3

PR	₹ 1
SP	₹ 1020
LL	₹ 3
A1	₹ 372408
Stamp Duty	₹ 30

Total ₹ 373462

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	30	-26	GRAS	TheGroupDevelopersThroItsPartnerBinodKumar	GRN Number: 2501852187 DEPT Transaction Id: 0765e9f129c1b4a52d34 Transaction Type	30
PR	1	1	0	GRAS	TheGroupDevelopersThroItsPartnerBinodKumar	GRN Number: 2501866301 DEPT Transaction Id: 4b8e01ba3c321813d157 Transaction Type	1
SP	1020	1020	0	GRAS	TheGroupDevelopersThroItsPartnerBinodKumar	GRN Number: 2501866301 DEPT Transaction Id: 4b8e01ba3c321813d157 Transaction Type	1020
A1	372408	372408	0	GRAS	TheGroupDevelopersThroItsPartnerBinodKumar	GRN Number: 2501866301 DEPT Transaction Id: 4b8e01ba3c321813d157 Transaction Type	372408
LL	3	3	0	GRAS	TheGroupDevelopersThroItsPartnerBinodKumar	GRN Number: 2501866301 DEPT Transaction Id: 4b8e01ba3c321813d157 Transaction Type	3
Sub Total	373436	373462	-26				

Deed Endorsement

Token No :- 202500045027

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	68
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, PR :- Rs. 1, SP :- Rs. 1020, A1 :- Rs. 372408, LL :- Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.14896274/- ,Transaction Amount :- Rs.14896300/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Hehal , Village Name :- Bhitha Location :- Other Road, Bhitha Ward No1 Village Code 187 Property Boundaries :- East: 20 Feet Wide Road, West: Plot No. 17 (Dablu Oraon Others), South: Sub Plot No. 19/2, North: 30 Feet Wide Road and Simana Chouri Holding Number - 00200823100020Khata Number - 84Plot Number - 19Volume Number - 32Page Number - 53 Area Of Land :- 16.53 Decimal










Sh./Smt.GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD THRO Its Director Dhruv Kumar s/o/d/o/w/o Late Harinandan Prasad Chourasia has presented the document for registration in this office today dated :- 21-Apr-2025 Day :- Monday Time :- 15:32:46 PM






GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD
THRO Its Director Dhruv
Kumar(Company / Colonizer)

Party Name	Document Type	Document Number
GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD THRO Its Director Dhruv Kumar	PAN/UID	*****0628

Sr.NO	Party Name and Address	IS PAN Verified?	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD THRO Its Director Dhruv Kumar Address1 - Arsandey, P.S.- Kanke, Dist.- Ranchi, Address2 -- , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	No	Yes	Dhruv Kumar Address:- , , Arsande, Kanke Block, Kanke, , Ranchi, 834006, Kanke, Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:			

DEVELOPERS Thro Its Partner Binod Kumar Address1 - Awantika Apartment, First Floor, North Office Para, Doranda, Dist.- Ranchi, Address2 - - . . . Jharkhand PAN No.: .Permission Case No.-	No	Yes	Binod Kumar Address:- Awantika Apartment first Floor, Near fi T,Anthony School, . North Office Para Doranda, Doranda, Ranchi, Ranchi, 834002, Doranda, Jharkhand, India	CLAIMANT Age:	 	
THE GROUP DEVELOPERS Thro Its Partner Amarjeet Bodi Address1 - Bodi Bhawan Ratu Road, Sukhdeo Nagar, Dist.- Ranchi, Address2 - - . . . Jharkhand PAN No.: .Permission Case No.-	No	Yes	Amarjeet Bodi Address:- 690/B , BEDI BHAWAN, . SUKHDEO NAGAR, RATU ROAD, RANCHI, . Ranchi, 834005, . Jharkhand, India	CLAIMANT Age:	 	
THE GROUP DEVELOPERS Thro Its Partner Ajay Kumar Nag Address1 - H No. 239A, Magistrate Colony, Near Yuvraj Palace, Doranda, Dist.- Ranchi, Address2 - - . . . Jharkhand PAN No.: .Permission Case No.-	No	Yes	Ajay Kumar Nag Address:- 239, Road No- 04, Near Hotel Yuvraj Place, Magistrela Colony, Ranchi, Doranda, Ranchi, Ranchi, 834002, Doranda, Jharkhand, India	CLAIMANT Age:	 	

ification:

NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	Sunej Bhandari S/o-D/o Late Bigal Bhandari Address1 - Siru Upar Tola, Ramgarh-825101, Address2 - . . . Jharkhand PAN No.:			

Party Name and Address

1	<p>Sunej Bhandari Address1 - Siru Upar Tola, Ramgarh-825101, Address2 - ... Jharkhand</p>			
---	---	--	--	--

Sunej Bhandari
 Signature of Operator
 21/04/25

[Signature]
 Seal and Signature of Registering Officer

Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned. (GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD THRO Its Director Dhruv Kumar), has/have admitted the execution before me She/ They has / have been identified by (Sunej Bhandari) Son/Daughter/Wife of (Late Bigal Bhandari) resident of (Siru Upar Ramgarh-825101) and by occupation (Business).



[Signature]
 Signature of Registering Officer

Date - 21-Apr-2025

[Signature]
 Seal and Signature of Registering Officer



ASHUTOSH Adv.
Enrollment No - 156/20

[Signature]

21-4-2025

[Fingerprints]
अभि
अभि
अभि
अभि
अभि

21-4-2025
क पुराहाना/वापराहन J.S. का 00

निबंधन कार्यालय के श्री...
निवासी...
वेजा...
अथर निबंधक... द्वारा प्रमाणित
के अधीन...
एक श्री...
निबंधन के लिए वेजा किया



निबंधन पदाधिकारी
अधीन सं-2, कांठे...

21-4-2025

रसीद का
अथवा प
क अधि

Partner Partner Partner Partner Partner Partner

CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi Urban3

This Development Agreement was presented before the registering officer on date 21-Apr-2025 by **GOLDEN VALLEY HOMES PVT LTD THRO Its Director Dhruv Kumar, S/O, D/O, W/O Late Harinandan Prasad Chourasia** resident of Arsandey, P.S.- Kanke, Dist.- Ranchi ,*.

This deed was registered as Document No:- 2025/RANU3/1308/BK1/1197 in Book No :- BK1, Volume No :- 147 from Page No :- 163 to 230 at, office of SRO - Ranchi Urban3

Date - 21-Apr-2025

2

Registering Officer
RUPESH KUMAR JENA
SUB REGISTRAR
RNC URB-3, KANKE AREA