

5407

4903



## Government of Jharkhand

### Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : cc8929ae6ca5148da4db

Receipt Date : 19-Jun-2024 10:42:48 am

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 202400073792

Office Name : SRO - Ranchi

Document Type : Development Agreement

Payee Name : SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS ( Vendee )

GRN Number : 2402617589



-: For Office Use :-

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 परिशिष्ट 4 नियम 21/27  
के अधिन भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची  
1 या 1 क स. 5 के अधीन यथावत स्टाम्प  
सहित या स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क  
अपेक्षित नहीं।

Vaibhav Mani Tripathi  
DSR, Ranchi

निबंधन पदाधिकारी

19/06/2024

Sumitranandan  
19/06/2024

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।

अनुसूचित जाति  
प्राप्त पशुपालन से मुक्ति योजना  
एवं पशुपालन नीज की सुची  
में वर्णित प्लॉट एवं नाम दर्ज  
नहीं है। अनुसूचित जाति

सम्पत्ति का मूल्य - Development Agreement  
मुद्रांक - 100/-  
TNS - .....



Prabhakar Dava  
P.D. Dava  
Civil Court, Ranchi  
Enrol.No.-197/92

मूल मूल्य - 100/- से अधिक  
प्लॉट का क्षेत्रफल - 936582/826000  
प्लॉट का क्षेत्रफल - 100/1000  
प्लॉट का क्षेत्रफल - 100/1000  
प्लॉट का क्षेत्रफल - 100/1000

19/06  
Term in  
19/06

नगर मजदूरी प्रविष्टि से  
खाता 155 प्लॉट 763  
का निलान किया दर्ज की जाया  
19/06

### विकास कार्य एकरारनामा (Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एकरारनामा आज दिनांक 19 जून 2024 ई0 को इस प्रकार सम्पन्न होता है:-

1. लेख्यकारी का नाम :- उमरावती देवी, पति-रामप्रसन्न द्विवेदी, पिता-स्व0 सर्वजीत चौबे, दादा-स्व0 धुरन चौबे, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-गृहिणी, निवास स्थान-मनोहर मिल हाता, चरित्रवन, जिला- बक्सर, राज्य-पटना-802101, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे प्रथम पक्ष/जमीन मालिक कहा जाएगा।  
UID - XXXX XXXX 7585

द्वारा

पावर होल्डर "अटॉर्नी" श्री पुरुषोत्तम कुमार, पिता-रामप्रसन्न द्विवेदी, दादा-स्व0 दीप नारायण द्विवेदी, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-नौकरी, निवास स्थान गाम- पीथनी, थाना- इटाही, वर्तमान निवासी-401 बी0 सूर्याश अपार्टमेंट, मौर्य पथ, बेली रोड, थाना-शास्त्रीनगर, जिला-पटना-800014, जिसका निबंधित पावर बुक नं0 IV, भोल्युम संख्या 3, पृष्ठ संख्या 115 से 122 तक, दस्तावेज संख्या 15871/137, दिनांक 24.12.2018 ई0 है जो निबंधन कार्यालय बक्सर में निबंधित है प्रतिनिधि को किसी भी प्रकार का हस्तांतरण का कानुनी रूप से पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

UID - XXXX XXXX 8564

Prabhakar Dava  
19/06/2024

मूजर्जन वन मुक्ति  
से दर्ज नहीं है।  
19/06/24





Prabhakar Prasad Singh

Advocate  
Civil Court, Ranchi  
Enrol.No.-197/92

Purushottam Kumar



दिनांक 19/06/24 सवक 10 to 1  
रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 धारा 52 के निष्पत्ति 38  
श्री Purushottam Kumar  
पिता श्री/सहो Ram Prasad Dwivedi  
निवासी स्थान Pitna जिला  
पेशा Service जो लेखपालों के कार्यालय का  
अवर निबंधन द्वारा अनुरोधित  
मुकादमा सं. व. के अधीन  
लेखपालों या कार्यालयों में से एक श्री  
के अधिकार में दि. के पुरावन/परिचय  
में अवर निबंधन कार्यालय  
निबंधन के लिए पेश किया



M.P. Singh

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर  
19/06/2024  
Vaibhav Mani Tripathi  
DSR, Ranchi

एवम्

2. लेख्यधारी का नाम :- मेसर्स श्री हरि कृपा डेवलपर्स, (PAN-AFFFS6108H), पार्टनरशिप फर्म, कार्यालय - होटल द रासो तीसरा मंजिल बिरसा चौक खुंटी रोड डोरण्डा जिला-राँची जिसका ब्रांच ऑफिस पता 6 सरदार पटेल पथ उत्तरी एस० के० पुरी बोरिंग रोड पटना पिन कोड 800013 जिला-पटना राज्य-बिहार द्वारा पार्टनर (1) श्री सुशील कुमार सिंह पिता श्री उमा कांत सिंह दादा-स्व० राम नरेश सिंह, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार निवास स्थान- 302, बीना मेनसन, परमानंद पथ, नागेश्वर कॉलोनी, फुलवारी, पटना राज्य बिहार पिन कोड 800001 वो (2) श्री मनोज कुमार सिंह, पिता श्री अर्जुन सिंह, दादा स्व० शिव नारायण सिंह, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार निवास स्थान- 305, विद्या कुंज अपार्टमेंट, आनंदपुरी, फुलवारी, पटना, राज्य-बिहार पिन कोड 800001 वो (3) श्री सुनील कुमार सिंह, पिता श्री राम बिलाश सिंह, दादा-स्व० मेघु सिंह, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार, निवास स्थान- हाउस नंबर- 06, माई गर्ल्स हॉस्टल, नॉर्थ एस. के. पुरी, बोरिंग रोड, पटना, राज्य- बिहार पिन कोड 800013 वो (4) श्री राहुल राज, पिता श्री रसेंद्र कुमार सिंह, दादा-स्व० राजेन्द्र सिंह श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार निवास स्थान- रावती, शुक्ला कॉलोनी, हिनू, डोरण्डा, जिला राँची, राज्य-झारखण्ड पिन कोड 834002, भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ 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।

- (1) UID - XXXX XXXX 2857,  
(2) UID - XXXX XXXX 7497,  
(3) UID - XXXX XXXX 0552,  
(4) UID - XXXX XXXX 5540,

3. लेख्य प्रकार :- विकास कार्य हेतु एकरारनामा।
4. सम्पत्ति का विवरण :- मवाजी रकबा 05 कट्ठा यानि 8.26 डिसमील भूमि स्वत्व कायमी रैयती खरीदगी दखली अपना हक वो हिस्सा का वाके-मौजा - गाडी, थाना - सदर, थाना नं०-194, जिला-राँची जो जिला निबंधन कार्यालय एवं अवर निबंधन कार्यालय राँची के अधीन है जिसका वार्ड नं० 7,

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा
155	763	05 कट्ठा 3600 वर्गफीट यानि 8.26 डिसमिल

नोट :- जिसका पूर्ण विवरण प्रथम अनुसूची में अंकित है, जिसकी चौहद्दी निम्न है :-

Plotted & Approved  
19/06/2024

### जमीन का चौहद्दी -

उत्तर :- सब प्लॉट नं० 39

दक्षिण :- प्लॉट नं० 763/पार्ट

पुर्ब :- 20 फीट चौड़ा कॉमन सहायक सड़क

पश्चिम :- प्लॉट नं० 763/पार्ट

### संदर्भ

विदित हो कि मौजा - गाडी, थाना - सदर, थाना नं०-194, जिला-राँची के अन्तर्गत खाता नम्बर-155, की भूमि रिजिजनल सर्वे खतियान में सैयद सफद हैदर ईमाम के नाम से कायमी दर्ज है।

विदित हो कि उपरोक्त वर्णित रकवा-5 कट्टा (पाँच कट्टा) यानि 8.26 डिसमील अर्थात् 3600 वर्गफीट जमीन जो उमरावती देवी, पति-रामप्रसन्न द्विवेदी की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक ने एक निबंधित विक्रय पत्र द्वारा आर्शिवाद सहकारी गृह निर्माण समिति लिमिटेड, राँची, निबंधन संख्या 13/आर सन् 1986, जिसका निबंधित कार्यालय हरिहर सिंह लेन, मोराबादी, थाना- लालपुर चौक, जिला- राँची जिसके अवैतनिक सचिव, श्री लाल धर्मेन्द्र नाथ सहदेव पिता का नाम श्री लाल जितेन्द्र नाथ सहदेव, निवासी-मोराबादी, थाना-बरियातु, जिला-राँची से दिनांक 30.11.1988 ई० को खरीद कर प्राप्त किये हैं जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय राँची में जिसका सिरियल नं० 115666, दस्तावेज नं० 10825, वर्ष 1988 है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् उमरावती देवी (लेख्यकारी) उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अंचल कार्यालय बड़ागाई में अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०- 5309 आर 27 /2002-03 जो पंजी-2 के भोल्युम नं० 11 पेज सं० 15 पर जमाबंदी दर्ज है जिसका लगान रसीद सं०- 0799154771, दिनांक 15.02.2019 वर्ष 2018-19 तक लगान रसीद निर्गत है।

विदित हो कि उपरोक्त लेख्यकारी/जमीन मालिक अपनी खरीदगी हक वो हिस्से की भूमि पर शांतिपूर्वक काबिज वो दखलकार चले आ रही हैं।

इस तरह प्रथम पक्ष उक्त भूमि के मालिक एवं स्वामी हैं एवं उसपर शांतिपूर्वक काबिज वो दखलकार चले आते हैं एवम् चूंकि विकासकर्ता के अनुरोध पर जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी उपरोक्त भूमि को विकास करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर अभियन्ता द्वारा बनाए गए नक्शे के अनुरूप उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारतें बनाए।

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

*Purokhan 10/06/2024*

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।

(क) **जमीन मालिक :-** का तात्पर्य उमरावती देवी, पति-रामप्रसन्न द्विवेदी, पिता-स्व० सर्वजीत चौबे, दादा-स्व० घुर्न चौबे, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-गृहिणी, निवास स्थान-मनोहर मिल हाता, चरित्रवन, जिला- बक्सर, राज्य-पटना-802101, भारतीय नागरिक वो उनके वारिस वो उत्तराधिकारी से होगा।

(ख) **विकासकर्ता :-** का तात्पर्य मेसर्स श्री हरि कृपा डेवलपर्स, (PAN-AFFFS6108H), पार्टनरशिप फर्म, कार्यालय - होटल द रासो तीसरा मंजिल बिरसा चौक खुंटी रोड डोरण्डा जिला-राँची जिसका ब्रांच ऑफिस पता 6 सरदार पटेल पथ उत्तरी एस० के० पुरी बोरिंग रोड पटना पिन कोड 800013 जिला-पटना राज्य-बिहार द्वारा पार्टनर (1) श्री सुशील कुमार सिंह पिता श्री उमा कांत सिंह दादा-स्व० राम नरेश सिंह, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार निवास स्थान- 302, बीना मेनसन, परमानंद पथ, नागेश्वर कॉलोनी, फुलवारी, पटना राज्य बिहार पिन कोड 800001 वो (2) श्री मनोज कुमार सिंह, पिता श्री अर्जुन सिंह, दादा स्व० शिव नारायण सिंह, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार निवास स्थान- 305, विद्या कुंज अपार्टमेंट, आनंदपुरी, फुलवारी, पटना, राज्य-बिहार पिन कोड 80001 वो (3) श्री सुनील कुमार सिंह, पिता श्री राम बिलाश सिंह, दादा-स्व० मेघु सिंह, श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार, निवास स्थान- हाउस नंबर- 06, माई गर्ल्स हॉस्टल, नॉर्थ एस. के. पुरी, बोरिंग रोड, पटना, राज्य- बिहार पिन कोड 800013 वो (4) श्री राहुल राज, पिता श्री रसेंद्र कुमार सिंह, दादा-स्व० राजेन्द्र सिंह श्रेणी- सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा-व्यापार निवास स्थान- रावटी, शुक्ला कॉलोनी, हिन्डू डोरण्डा, जिला रांची, राज्य-झारखण्ड पिन कोड 834002, भारतीय नागरिक एवं अन्य तथा उनके विधिक प्रतिनिधि एवं निष्पादक से होगा।

(ग) **भवन :-** का तात्पर्य प्रथम अनुसूची में वर्णित भूमि पर बनने वाली नई बहुमंजिली इमारत जिसका नाम "सुदर्शन इन्क्लेव (SHUDARSHAN ENCLAVE)" होगा (तथा जो राँची नगर निगम द्वारा पारित नक्शे के अनुसार ही बनेगा) उस भवन से होगा।

(घ) **प्लैट:-** का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के अलग-अलग भागों से होगा जो आवासीय/व्यवसायिक उपयोग के लिए बनेंगे जिसका स्वतंत्र उपयोग किया जा सकता है।

*Perashan Kumar*  
*19/06/2024*

- (ड) गाड़ी रखने की जगह :- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के बेसमेंट में गाड़ी रखने की जगह (उक्त भवन/फ्लैट में रहने वालों के कार या स्कूटर रखने के लिए सुरक्षित जगह) से होगा।
- (घ) 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 पम्प के लिए सुरक्षित जगह, लिफ्ट व्यवस्था आदि जिनका विस्तृत ब्यौरा चौथी अनुसूची में दर्शाया गया है, से होगा।
- (छ) समिमलित खर्च:- का तात्पर्य उन खर्चों से हैं बिजली, पानी की आपूर्ति, सुरक्षा प्रहरी की तनखाह, सलाना 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 पांचवीं अनुसूची में दर्शाया गया है।
- (ज) मालिकाना आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के उस बिल्ट-अप या सुपर बिल्ट-अप-एरिया 50 प्रतिशत होगा जो कि जमीन मालिक का होगा जैसा कि द्वितीय अनुसूची में सविस्तार दिखाया गया है, और जो सामूहिक क्षेत्र यथा सीढ़ी, लॉबी, जेनरेटर कमरा, सुरक्षा प्रहरी का कमरा, पानी की टंकी की जगह तथा लिफ्ट वाली जगह को छोड़कर होगा।
- (झ) विकासकर्ता आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के मालिकाना आवंटन एवं सामूहिक क्षेत्र को छोड़कर शेष बचा हुआ 50 प्रतिशत हिस्सा, द्वितीय अनुसूची में सविस्तार दर्ज किया गया है तथा जिसे विकासकर्ता द्वारा तय की गयी कीमत पर क्रेतागण को विक्रय किया जा सकता है।
- (ट) सुपर बिल्ट-अप-एरिया :- का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट के कार्पेट एरिया, के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरिडोर बालकोनी, सीढ़ी, प्रहरी कमरा, जेनरेटर कमरा, सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का आनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उससे है।
- (ठ) यह करार आज से ही प्रभावी हैं :- 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 हैं।
- (3) विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को आश्वस्त किया जा रहा है तथा घोषित किया जाता है कि :-
- (क) विकासकर्ता प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर राँची नगर निगम द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूची में दिए गए विनिर्देशों के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इस

Punit Kumar  
19/06/2024

बाबत, विकासकर्ता को भवन के नक्शे को विकास प्राधिकार में जमीन मालिक के नाम करने एवं अनुमोदित कराने के लिए अधिकृत कर रहा है।

- (ख) उपरोक्त भवन में खण्ड/तल्लों/फ्लैटों की संख्या राँची नगर निगम की अनुमति अनुसार होगी।
- (ग) उक्त बहुमंजिले भवन को, जिसमें आवासीय, फ्लैट, गाड़ी रखने की जगह आदि सम्मिलित हैं, को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता वहन करेंगे तथा उसके लिए होनेवाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा इसके लिए विकासकर्ता चाहे तो अपना हिस्सा (50%) को गिरवी रखकर बैंक से कर्ज लें, या विकासकर्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीददारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिकों को कोई जवाबदेही नहीं होगी।
- (घ) विकासकर्ता विकास कार्यों की देख-रेख का खर्च भी स्वयं करेंगे।
- (ङ) उक्त भूखण्ड को डेवलपमेंट करने अर्थात् नक्शा इत्यादि किसी प्रकार का कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता को ही करना होगा। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता सम्बंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता का ही होगा। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग का सारा जवाबदेही भी विकासकर्ता का होगा। विकासकर्ता इन सारी बातों के लिए हर प्रकार से तथा सर्वदा भूखण्ड मालिक को क्षतिरहित तथा दायित्वरहित रखेगा।
- (च) विकासकर्ता राँची नगर निगम में नक्शा जमीन मालिक के स्वीकृति के बाद ही जमा करेगा। अगर संशोधन की आवश्यकता हो तो संशोधित नक्शा भी जमीन मालिक की सहमति से विकासकर्ता अपना खर्च तथा उद्यम से बनवाकर राँची नगर निगम से स्वीकृत करायेगा। बिना स्वीकृत नक्शा का अथवा स्वीकृत नक्शा का उल्लंघन कर विकासकर्ता सम्बन्धित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं करेगा। निर्माण हेतु विकासकर्ता राँची नगर निगम तथा नगरपालिका तथा अन्य सारे कार्यालयों द्वारा प्रचलित सारे नियमावलियों को अनुबंधों का पूर्णतः ध्यान में रखेगा और उसका पूरा तथा सही अनुपालन करेगा।
- (छ) विकासकर्ता आवंटन के फ्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीददारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्ता 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 किमत पर विकासकर्ता विक्रय करायेंगे तथा इसमें जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगी बशर्ते कि विकासकर्ता इस एकरारनामा का पूर्ण वो सही परिपालन किये हों। इच्छुक खरीददार/खरीददारों विकासकर्ता के नामित होंगे।
- (ज) यह कि विकासकर्ता उक्त भूमि पर बहुमंजिली ईमारतों का निर्माण कार्य निबंधित विकास कार्य एकरारनामा एवं जमीन सौंपने की तिथि से 4 वर्ष के अन्दर पुरा कर देंगे, तथा कार्य को पूरा करने के लिए 06 (छह) माह का ग्रेस पीरियड भी दिया जायगा।

P. Prasad  
19/06/2024

- (झ) उक्त बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण रूप से बन जाने के बाद विकासकर्ता जमीन मालिक 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 में दर्ज है) पर दखल दे देंगे।
- (ञ) जमीन मालिक भूखण्ड पर भवन निर्माण का पूर्ण अधिकार विकासकर्ता को देते हैं। जमीन मालिक को 50 प्रतिशत हिस्से का दखल विकासकर्ता दे देंगे और विकासकर्ता अपने हिस्से के 50 प्रतिशत से संबंध किसी भी व्यक्ति/व्यक्तियों के साथ एकरार, बिक्री आदि कर सकते हैं। तथा 50 प्रतिशत जमीन मालिक अपने हिस्से का फ्लैट पसन्द कर लेने का पूर्ण अधिकार होगा।
- (ट) यदि उक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण के पश्चात जमीन शेष बचा हुआ हिस्से का माप मालिकाना आवंटन तथा तयशुदा क्षेत्र से अधिक होगा तो जमीन मालिक विकासकर्ता को उस अतिरिक्त क्षेत्र के एवज में भुगतान करेंगे और यदि जमीन मालिक को दिए जाने वाले हिस्से का क्षेत्र तयशुदा माप से कम हो तो विकासकर्ता उस कमी क्षेत्र के एवज में जमीन मालिक को भुगतान करेंगे। भुगतान की राशि दोनों पक्षों की सहमति से तय की जाएगी। अगर भविष्य में विकासकर्ता राँची नगर निगम से स्वीकृत संशोधित नक्शे के अनुसार या उसके बिना अतिरिक्त मंजिलों का निर्माण करते हैं तो उसका उत्तरदायी विकासकर्ता स्वयं होंगे लेकिन उस पर भी जमीन मालिक एकरारनामा में जो मालिक आवंटन का प्रतिशत है वहीं प्रतिशत से जमीन मालिक बनाये गये क्षेत्र पाने का हकदार हर हालत में तथा हमेशा होगा।
- (ठ) भूखण्ड पर भवन निर्माण कार्य पूरा होने के बाद कुल विस्तारित क्षेत्र का 50 प्रतिशत जमीन मालिक का होगा एवं 50 प्रतिशत विकासकर्ता का होगा। विस्तारण राँची नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृत पर आधारित होगा। आवश्यकता तथा परिस्थिति के अनुसार भूखण्ड के मालिक की सहमति से संशोधित नक्शा राँची नगर निगम से स्वीकृत का ही अधिकार व स्वत्व सर्वथा होगा वो रहेगा।
- (ड) जमीन मालिक भवन निर्माण के दौरान उसके कार्य एवं उसकी प्रगति का समय-समय पर निरीक्षण कर सकते हैं। अगर किसी कार्य में त्रुटि पाया गया तो उस त्रुटि को विकासकर्ता के संज्ञान में लाएँगे तथा नक्शा के हिसाब से नहीं पाई जायें तो उसका निराकरण विकासकर्ता स्वयं करेंगे।
4. जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि :-
- (क) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर उसके विकास के लिए विकासकर्ता को दखल दे रहा है और अब विकासकर्ता जमीन को उपरोक्त शर्तों पर विकास करने के लिए स्वतंत्र हैं।
- (ख) जमीन के मालिक इस अनुबंध पर हस्ताक्षर के तुरंत बाद भूखण्ड संबंधित सारे कागजात का छायाप्रति को विकासकर्ता को दे देंगे और मूल से मिलान

*Pratishtha*  
19/06/2024

करवायेंगे ताकि उक्त छायाप्रतियाँ भवन के नक्शे को स्वीकृति के समय राँची नगर निगम के समक्ष पेश किया जा सके।

- (ग) विकासकर्ता जरूरत महसूस करने पर भवन के नक्शा में आवश्यक फेरबदल करेंगे जिसपर भूखण्ड के मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा बशर्ते राँची नगर निगम की सहमति ले ली जाय।
- (घ) यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली या पानी या अन्य किसी भी कारण की गयी सारे खर्च का वहन विकासकर्ता शत-प्रतिशत करेंगे जिसमें जमीन मालिक का कोई भी योगदान का देय नहीं होगा।
- (च) यह कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य राँची 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 ही दण्ड के भागीदार होंगे तथा उसके संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें मालिक का कोई भी जवाबदेही नहीं रहेगा।
- (छ) अब विकासकर्ता उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारतें बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेक्ट, राज मिस्त्री, कुल्ली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली मिस्त्री, मैनेजर, स्टाफ, दरबान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी। साथ ही अगर इन उपर्युक्त व्यक्तियों के लाईसेन्स संबंधी कोई विवाद तथा उन लोगों में से किसी को किसी प्रकार की दुर्घटना होती है तो उसका पुरा जिम्मा विकासकर्ता का होगा, इसमें जमीन मालिक का कोई जिम्मेवारी नहीं होगी।
- (ज) प्रस्तावित नक्शे को विकास प्राधिकार से पास कराने के लिए विकासकर्ता उस पर जमीन मालिक के साथ-साथ हस्ताक्षर कर सकते हैं और अन्य आवश्यक आवेदन दे सकते हैं तथा जो फीस वगैरह जमा करना पड़े वो सारे विकासकर्ता करेंगे। उस नक्शे के पास कराने के लिए जो भी उचित कदम उठाना पड़े वो सारे कार्य विकासकर्ता कर सकते हैं विकासकर्ता का प्रस्तावित बहुमंजिली इमारतों के नक्शे को बनवाने तथा उसे पास कराने के बाद में भी बिजली विभाग, जल विभाग तथा अन्य सरकारी विभागों से अनुमति या अनापत्ति प्रमाण-पत्र पाने के लिए विकासकर्ता अधिकृत हैं।
- (झ) राँची नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने का सूचना विकासकर्ता से प्राप्त होने के सात दिनों के अन्दर जमीन मालिक जमीन को खाली करा उसका डेवलपमेंट के लिए भूखण्ड विकासकर्ता को यथाशीघ्र सौंप देंगे।
- (ञ) हरेक इच्छुक खरीददार नव-निर्मित बहुमंजिले भवन में अपने हिस्से के फ्लैट/कार पार्किंग के स्थान का उनके नाम हस्तांतरण 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 को भी अपने हिस्से के फ्लैट आदि के रख-रखाव एवं उसपर होने वाले खर्च तथा संपूर्ण

Punam Kumar  
19/06/2024

भवन के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च को इच्छुक खरीददारों जैसे ही अनुपातिक खर्च का वहन करेंगे।

- (ट) विकासकर्ता द्वारा इन अनुबंधों का शर्तों का सही वो पूर्ण परिपालन करने का विकास की जा रही भूमि पर विकासकर्ता के स्टॉफ वगैरह के आने-जाने, समान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित बहुमंजिले भवन के निर्माण के समय इच्छुक खरीददारों के आने-जाने में जमीन मालिक किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगे तथा वे विकासकर्ता को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य एवं विकास करने के लिए शांतिपूर्वक उपयोग करने देंगे।
- (ठ) इस करार की वैधता के दौरान, जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज जमीन का किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे, न ही उसे किसी को लीज या बंधक पर या अन्य कार्यों के लिए देंगे, न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभाव लाएंगे तथा हर प्रकार के देन भार से मुक्त रखेंगे।
- (ड) जमीन मालिक यह घोषित करते हैं तथा विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि के संबंध में आज के पहले, किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई करार नहीं किया है और न उक्त भूमि को किसी के पास लीज, बंधक या हस्तांतरित किया है तथा उक्त भूमि हर तरह से स्वतंत्र तथा भार से मुक्त है तथा उक्त सम्पत्ति जमीन मालिक की अपनी सम्पत्ति है तथा उस विकासकर्ता के साथ यह करार करने का पूरा अधिकार है तथा उक्त भूमि पर किसी अन्य व्यक्ति या संपत्ति का कोई हक, दावा या सरोकार नहीं है।
- (5) जमीन मालिक एवं विकासकर्ता दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-
- (क) दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बने रहेंगे तथा उपयुक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिली भवनों का निर्माण समय पर पूरा हों इसके लिए हमेशा एक दूसरे की सहयोग देते रहेंगे।
- (ख) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की फोटो कॉपी विकासकर्ता को दे दी है तथा वे विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्ता या कोई इच्छुक खरीददार उक्त दस्तावेजों को देखना चाहे उनके अनुरोध पर जमीन का दस्तावेज दिखायेंगे तथा उसका छायाप्रति उपलब्ध करायेंगे।
- (ग) इस करार के प्रथम पृष्ठ पर जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का सही-सही पता दर्ज है तथा उस पते पर यदि कोई भी पत्र या सूचना निबंधित डाक द्वारा उन्हें भेजी जाय तो ऐसा समझा जाएगा। कि वह पत्र या सूचना उन्हें प्राप्त हो गया है।
- (घ) उपरोक्त जमीन मालिक उपरोक्त जमीन के निर्माण व विकास हेतु उपरोक्त विकासकर्ताओं को नियुक्त करने में सहमत हुए व नियुक्त किये। साथ ही

19/06/2024

साथ विकासकर्ता या उनके अधिकारी का उक्त जमीन के विकास हेतु पेड़-पौधे लगाने हेतु या अन्य निर्माण कार्य हेतु का संबंधित पत्र के साथ अधिकार देते हैं।

- (च) विकासकर्तागण उक्त बहुमंजिली ईमारत के निर्माण कार्य करने के दौरान सभी तरह के उत्तरदायित्वों के लिए दायित्व होगा तथा किसी भी तरह की क्षतिपूर्ति, सुरक्षा का दायित्व विकासकर्ता पर होगा इसके लिए जमीन मालिक का कोई दायित्व नहीं होगा।
- (ज) जमीन मालिक और विकासकर्ता बिना किसी दबाव के इस अनुबंध पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया। अनुबंध दो प्रति में तैयार करवा कर एक-एक प्रति दोनों पक्ष अपने पास सुरक्षित प्रमाण में रख लेंगे।
- (झ) जमीन मालिक और विकासकर्ता के बीच विचार-विमर्श के बाद यह तय किया गया है कि निर्मित होने वाले परिसर का नाम "सुदर्शन इन्क्लेव (SHUDARSHAN ENCLAVE)" रखा जाएगा।
- (ट) इस समय सीमा पर भवन निर्माण नहीं करते हैं तो विकासकर्ता जमीन मालिक को 5 रूपया प्रति वर्गफीट प्रति माह के दर से देंगे।
- (ठ) यह कि दोनों पक्षों के बीच इस अनुबंध के संबंध या इसके शर्तों पर आधारित किसी भी मद्भेद का निर्णय निर्धारित दोनों के बीच किया जायेगा जो मान्य होगा। मध्यस्थता द्वारा की जाने वाली निर्णय मध्यस्थता कानून लागू होगा।
- (ड) इस करार से संबंधित किसी भी कानूनी विवाद को हल करने या उस संबंध में होने वाले हर मुकदमें की सुनवाई का अधिकार सिर्फ राँची में सक्षम न्यायालय को ही है।

For attestation  
19/06/2024

## धारा (1) विकासकर्ता के अधिकार व शक्तियाँ

- (1) जमीन मालिक इसके माध्यम से उपर के अनुसूची 1 में समाहित 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 अधिकांश हैं, कि विकासकर्ता के पास संपूर्ण शक्ति और अधिकार प्राप्त हो ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैटों इकाईयों का निर्माण राँची नगर निगम द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें। तथा विकासकर्ता को राँची नगर निगम से नक्शा स्वीकृत कराने का अधिकार होगा।
- (2) जमीन मालिक इसके माध्यम से उपर के अनुसूची 2 में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में विकासकर्ता को अनुमति देते और अधिकृत करते हैं कि वे अपने हिस्से के पार्किंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित फ्लैटों के विक्रय हेतु सामाचार पत्रों में विज्ञापन दें, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर विक्रय हेतु कार्य करें, तथा उसके एवज में ब्याना राशि लें, तथा जमीन मालिक द्वारा ऐसे एक या अधिक खरीददारों के नाम में, विक्रयनामा लिखने एवं निबंधित कराने से चूकने की स्थिति में स्वयं विकासकर्ता उन इच्छुक खरीददारों के नाम में, जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता के पक्ष में जारी किए गए "मुख्तारनामा आम" द्वारा प्रदत्त शक्ति एवं अधिकार के तहत, विक्रय पत्र लिखें व निबंधित करावें एवं उसके एवज में अपने द्वारा निर्धारित मूल्य प्राप्त करें, इसमें जमीन मालिक को कोई रोक-टोक, बाधा व्यवधान या उजूर आपत्ति नहीं करेंगे।
- (3) विकासकर्ता का 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 ठेकेदार, इंजीनियर, वास्तुकार, राजमिस्त्री, कुली-रेजा, दरबान, सुरक्षा प्रहरी, सर्वेयर प्लंबर, डिजाईन, डेकोरेटर इत्यादि काम करने वालों को, स्वविवेकानुसार नियम एवं शर्तों पर काम में लगावें ओर नियुक्त करें, साथ ही उन्हें यह भी अधिकार होगा कि विकासकर्ता 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 के हिस्से में मिले 50 प्रतिशत के हस्तांतरण विकासकर्ता के नामित/नामितों, जैसे पहले कहा जा चुका है, या विकासकर्ता के पास सिर्फ उनके क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा।

तथापित यह कि ऐसे दखल में रहते हुए भी जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि अपने-अपने क्षेत्र में एक दूसरे को अन्य किसी रोक - व्यवधान पहुंचाए कार्य करने के अधिकार होंगे।

Shubham Singh  
13/06/2024

- (2) जमीन मालिक एवं विकासकर्ता ने इस एकरारनामों को विशुद्ध रूप से व्यक्ति से व्यक्ति आधार पर जारी किया है, तथा इसमें वर्णित कोई भी बात का यह अर्थ कदापि नहीं होगा कि उनके जरिए विकासकर्ता एवं स्थापना हुई है, न ही जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को एकसाथ व्यक्तियों का संगठन बनाया हुआ माना जाएगा।
- (3) इस एकरारनामों की नियम एवं शर्तें, निर्धारित मापदण्ड एवं प्रतिज्ञाएं इस निर्माण योजना की सहूलियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से ही बदले यह रद्द किये जा सकेंगे। तथा विकासकर्ता को उक्त जमीन के बगल में जमीन मिलता है तो परियोजना को विस्तार करने पर जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- (4) 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।
- (5) निर्माण किया जाने वाला एक भवन एक आधुनिक अपार्टमेंट होगा जिसमें आधुनिक सुविधाएं यथा टाईल्सयुक्त फर्श, अल्यूमिनियम खिड़कियाँ आदि जिनका वर्णन आगे आठवीं अनुसूची में किया गया है, होगी, जिसमें सामग्रियों का प्रयोग विकासकर्ता योग्य अभियंता की सलाह मशवरे से करेंगे।
- (6) विकासकर्ता के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने अपने ईकाई/फ्लैटों का निर्माण विकासकर्ता के माध्यम से अपने खर्च पर, विशुद्ध रूप से अपने एवं विकासकर्ता के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर कराएँगे, जिसमें जमीन मालिक की किसी तरह की कोई भागीदारी, जिम्मेवारी या जवाबदेही न तो सीधे न ही विकासकर्ता के माध्यम से होगी।
- (7) विकासकर्ता का दिए गए उपरोक्त सारे अधिकार एवं शक्तियाँ, इस एकरारनामों के जारी रहने का प्रभावी होंगी।
- (8) इस एकरारनामों में वर्णित प्रत्येक वाचा (प्रतिज्ञाएँ) दूसरे के आलोक में एवं उसके मद्देनजर होंगी।
- (9) जमीन मालिक और विकासकर्ता, 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 रहवासियों से सेवा शुल्क वसुलेंगे। उक्त फ्लैटों 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 मालिकों और/या उनके रहवासियों द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रखरखाव एवं प्रबंध के निमित्त गठित की जानेवाली सोसायटी या कंपनी को सौंप देंगे
- (10) भवन का निर्माण कार्य पुरा होने के पश्चात विकासकर्ता एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने-अपने अंश को अलग

Plan to be submitted  
19/06/2024

से बेचने या हस्तांतरित करने का सदा-सर्वदा अधिकार प्राप्त होगा एवं रहेगा एवं उसके एवज में राशि भी प्राप्त करने का सदा-सर्वदा के लिए अधिकार होगा एवं रहेगा।

### 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 विवाद निपटान अधिनियम 1996 (Arbitration act, 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 05 कट्ठा 3600 वर्गफीट यानि 8.26 डिसमिल भूमि स्वत्व कायमी रैयती खरीदगी दखली अपना हक वो हिस्सा का वाके मौजा - गाडी, थाना - सदर, थाना नं0-194, जिला-राँची जो जिला निबंधन कार्यालय एवं अवर निबंधन कार्यालय राँची के अधीन है जिसका वार्ड नं0 7,

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा
155	763	05 कट्ठा 3600 वर्गफीट यानि 8.26 डिसमिल

नोट :- जिसका पूर्ण विवरण प्रथम अनुसूची में अंकित है, जिसकी चौहद्दी निम्न है :-

#### जमीन का चौहद्दी -

उत्तर :- सब प्लॉट नं0 39

दक्षिण :- प्लॉट नं0 763/पार्ट

पूरब :- 20 फीट चौडा कॉमन सहायक सड़क

पश्चिम :- प्लॉट नं0 763/पार्ट

#### निबंधन हेतु भूमि का मुल्य

05 कट्ठा 3600 वर्गफीट यानि 8.26 डिसमिल जमीन का मुल्य (व्यवसायिक दर)	-	77,36,200/-
---	---	-------------

Shweta Kumari  
 19/06/2024

**द्वितीय अनुसूची**  
(प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में आवंटन)

(क) **जमीन मालिक का आवंटन**  
सभी तरह से पूर्ण फ्लैट और/या फ्लोर स्पेस 50 प्रतिशत जमीन मालिक को दिया जाएगा, बहुमंजिला भवन में फ्लैट/फ्लेटों का बंटवारा जमीन मालिक एवं विकासकर्ता की सहमति से किया जायगा। विकासकर्ता शौचालय सहित फ्लैट तथा कार पार्किंग समेत राँची नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार कुल 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया, पेंट, पुष्टी करवाकर, प्रथम अनुसूची में वर्णित परिसर में निर्मित भवन में जमीन मालिक को देंगे, साथ ही जमीन तथा संयुक्त सुविधाओं में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा भी देंगे। यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैटों का GST आदि समस्त कर खुद जमा करेंगे।

(ख) **विकासकर्ता का आवंटन**  
जमीन मालिक के आवंटन के बाद प्रस्तावित भवन का 50 प्रतिशत हिस्सा, फ्लैट तथा पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक, अविभाज्य भूमि का हिस्सा तथा सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक हिस्से का भी अनुपातिक भाग उपयोग के लिए विकासकर्ता का होगा, जिसे वे इच्छुक खरीददारों को बेचने, उसका सौदा करने तथा उस मद में उसकी कीमत पाने के पूरा हकदार होंगे। भवन स्थिति सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक जगह पर तथा अनुसूची एक की भूमि पर भी विकासकर्ता को अपने हिस्से के विकासित एवं निर्मित भवन के भाग के अनुपात पर अधिकार प्राप्त होगा।

यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से के फ्लैटों का GST आदि समस्त कर खुद जमा करेंगे।

यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से के फ्लैटों को बंधक रखकर लोन ले सकते हैं।

**अनुसूची - 3**

नव-निर्मित बहुमंजिली इमारत/ फ्लैट के निमित्त निर्देश संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ

1. बिम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, बाहरी दीवारें, कॉरीडार, 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. भूमिगत एवं छत के उपर के टंकी व हौज।

**फ्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण**

1.	BUILDING	:	Earth Quake resistant as per Zone - 4
----	----------	---	---------------------------------------

Puroksham New  
19/06/2024

प्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण

1.	BUILDING	:	Earth Quake resistant as per Zone - 4
2.	FOUNDATION	:	As per Structural consultant's design/ drawing
3.	WALL FINISHING	:	All internal walls will be plastered and finished with P.O.P. & primer.
4.	EXTERNAL WALLS	:	Building Exterior to be finished with combination of good quality ACP/ Reflective Glass and acrylic/Texture paints.
5.	FLOORING	:	Good Quality Vitrified Tiles flooring all over the Flats Common Area- Granite flooring with combination of other materials as per design.
6.	TOILETS	:	Ceramic Wall Tiles up to Chaukhat level & flooring with anti skid tiles. All white sanitary of Cera/ Parryware or equivalent & wall hanging Commode wherever feasible. CP Fittings will be Grohe/Jaquar or equivalent make.
7.	WINDOWS	:	All windows frames will be Upvc with glass.
8.	DOOR	:	Main Door-Hardwood Rest-30mm thick Flush door shutters fitted in hard wooden frame and painted two coats of synthetic enamel paint over a coat of Primer.
9.	ELECTRICAL	:	(a) concealed PVC conduits with Copper Wire (Finolex/ Havell's/RR Cable). (b) Modern Electric Switches of Roma/Philips or Equivalent. (c) One Power Plug (15 AMP) (d) Each shop/office/flat shall be provided with separate three phase meter located at Convenient location at extra cost as per BSEB rules.
10.	WATER SUPPLY	:	Through Deep Tube Well and overhead tank.
11.	TELEPHONE & Cable	:	One Telephone point (riot connection) shall be provided from a common junction to every shop/offices/flats.
12.	LIFT	:	Standard Make.
13.	SAFETY	:	Fire Safety as per Govt. Rules.
14.	GENERATOR	:	Eicher.
15.	WATERPROOF	:	water proofing of roof top.
16.	SECURITY	:	C.C.T.V. surveillance available at the reception counter.

NOTE: The specifications are tentative and subject to minor modification.

*Pranab Kumar*  
19/06/2024

1. पानी का प्रबंध – ट्यूबवेल एवं उपरी टंकी तक पानी चढ़ाने के प्रबंध सहित जो आर०एम०ए० की अनुमती के अनुसार हो।
2. प्रचलित सीमेंट कंक्रीट (अल्ट्राटेक अथवा अम्बुजा अथवा लाफार्ज एल० एण्ड टी०, ए०सी०सी०) या बढ़िया क्वालिटी का सीमेंट निर्माण कार्य हेतु।
3. कैप्टन या समकक्ष रड़ एवं रेलिंग में स्टील।
4. फ्लोर में 2 X 2 विट्रीफाईड टाइल्स अच्छे क्वालिटी का।
5. लॉबी में टाइल्स एवं सीढ़ी में मार्बल/ग्रेनाईट।
6. ISI मार्का अच्छे क्वालिटी का लिफ्ट।
7. सभी कमरों में कंसिल्ट कौपर वायरिंग माड्युलर स्विच सहित।
8. बाथरूम जिसमें 07 फीट की उंचाई तक डिजीटल टाइल्स तथा अच्छी क्वालिटी का सैनिटरी फिटिंग तथा गीजर के लिए प्रावधान।
9. रसोईघर पत्थर, हरा ग्रेनाईट स्लैब एवं आधुनिक डिजाईन का।
10. सुरक्षा प्रहरी का कमरा, पंप रूम, छत के उपर टंकी एवं 24 घंटे पानी सप्लाई।
11. दीवारों ओर सिलिंग में अच्छी क्वालिटी का प्लास्टर ऑफ पेरिस एवं पुट्टी/रस्तीक।
12. अच्छी लकड़ी और प्लाईवुड के दरवाजे।
13. थ्री ट्रेक स्टील विंडो।
14. चहारदिवारी – पूरे परिसर के चारों ओर अच्छा क्वालीटी फिनिश वाला उंचा घेरा एवं मुख्य द्वार होगा।
15. संपुर्ण भवन का निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वारा एक समान रूप में किया जायगा। जमीन मालिक का बहुमंजील आवंटन का हिस्सा जो मिलेगा उसके लिए आने-जाने का रास्ता हमेशा के लिए मुख्य रास्ता तक सार्वजनिक रूप से सभी लाभुक पक्ष करेंगे।

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

19/06/2024  
 19/06/2024

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 पवेश 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, सुरक्षा प्रहरी का कमरा, जेनरेटर का कमरा, सबों के आने जाने का रास्ता।
3. चापानल, पानी का पम्प, जमीन के अंदर पानी जमा करके रखने के जलाशय, सबसे उपरी छत की पानी की टंकी, केबल टी0वी0 के प्रसारण के लिए डिस्क एंटेना।
4. बिजली सप्लाय के लिए की गई वायरिंग, मीटर, तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैटों 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, ऑफिस, कार-पार्किंग की जगह को छोड़कर।

पंचम अनुसूची

(सम्मिलात खर्च)

1. पूरे नवनिर्मित भवन के प्रशासन, रख-रखाव का खर्च सामूहिक जगहों में स्थित पार्ट-पूजा उपस्कर, उपसाधन इत्यादि के बदलने का खर्च, समय-समय पर पूरे भवन के बाहरी एवं सामूहिक जगहों के रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, चहारदिवारी की मरम्मत, नालियों की सफाई, पाईप वगैरह के बदलने का खर्च, पानी के मोटर पम्प के रख-रखाव का खर्च, जेनरेटर में लगने वाले तेल एवं मरम्मत का खर्च या ऐसे सभी खर्च जो पूरे भवन के उपर (व्यक्तिगत फ्लैटस वगैरह को छोड़कर) आता हो सभी मिलकर आनुपातिक रूप से वहन करेंगे।

Shweta Kum  
19/06/2024



## सातवी अनुसूची

1. यह भी विदित हो कि झारखण्ड राज्य सरकार ने डेवलपमेन्ट एकरारनामा के पंजीकरण के संबंध में अधिसूचना जारी की ताकि जमीन मालिक एवं डेवलपर विकासकर्ता में किसी भी तरह का भविष्य में कानुनी जटिलता से दोनों पक्षों को बचाया जा सके।
2. यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा झारखण्ड अपार्टमेन्ट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम 2011 के धारा 5 (1) के प्रावधान के तहत प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच निष्पादित किया जा रहा है एवं दोनों पक्ष इस एकरारनामा के प्रावधान को मानने के लिये बाध्य हैं।
3. यह भी विदित हो कि प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक 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) स्वामित्व अधिनियम 2011 के उप धारा 2 धारा 5 के तहत दोनों पक्ष अपने-अपने आवंटित फ्लैट को बिक्री के लिए स्वतंत्र हैं इस डेवलपमेन्ट एकरारनामा के तहत प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक द्वितीय अनुसूची में दीये गये अपार्टमेंट (फ्लैट) की बिक्री के लिए स्वतंत्र हैं एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष तृतीय अनुसूची में दीये गये अपार्टमेंट (फ्लैट) की बिक्री के लिये स्वतंत्र हैं प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष इस संबंध में एक दूसरे को कोई आपत्ति नहीं करेंगे।

आज दिनांक..... तथा विकासकर्ता की ओर से उसके भागीदार ने इस करार पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया

गवाह :-

*Purushottam Kumar*  
जमीन मालिक  
19/06/2024

1. *Tudhushwan Nain Singh*  
S/O Lt Raja Ram Singh  
Puanuchak Sastri Nagar  
Bokaro city Ra + Dec 23 city
2. *S/O Laxmi - Ramwar Health city*

*Bales*

3. *Gmankothi*  
Road No - Shant man Nagar.  
P.O. Baliyatu.  
Dist - Ranchi  
*Anil Kumar Singh*  
*Anil Kumar Singh*

विकासकर्ता



Civil Court, Ranchi  
Enrol. No. - 167/92

1. Sukhvir Kumar Singh  
19/06/2024

अंगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका



Civil Court, Ranchi  
Enrol. No. - 197/92

2. Manoj Kumar Singh  
19/06/2024

अंगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

Manoj Kumar Singh  
19/06/2024

3. *Sunil Kumar Singh*  
19/06/2024



*P.D. Prabhudayal Singh*  
Advocate

Civil Court, Ranchi  
Enrol.No.-197/92

अगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

4.

*Rahul Raj*  
19/06/2024



*Prabhu Dayal Singh*  
Advocate

Civil Court, Ranchi  
Enrol.No.-197/92

अगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छायाचित्र दस्तावेज में लगा है के बायें हाथ के पाँचों उंगलियों के निशान मेरे द्वारा मेरे सामने लिये गये है।

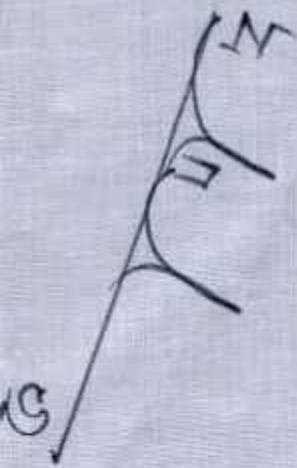
टंकक - ए०के० साहु

ड्राफ्टकर्ता :-

*P.D. Singh*  
Adv

**Prabhu Dayal Singh**  
Advocate  
Civil Court, Ranchi  
Enrol.No.-197/92

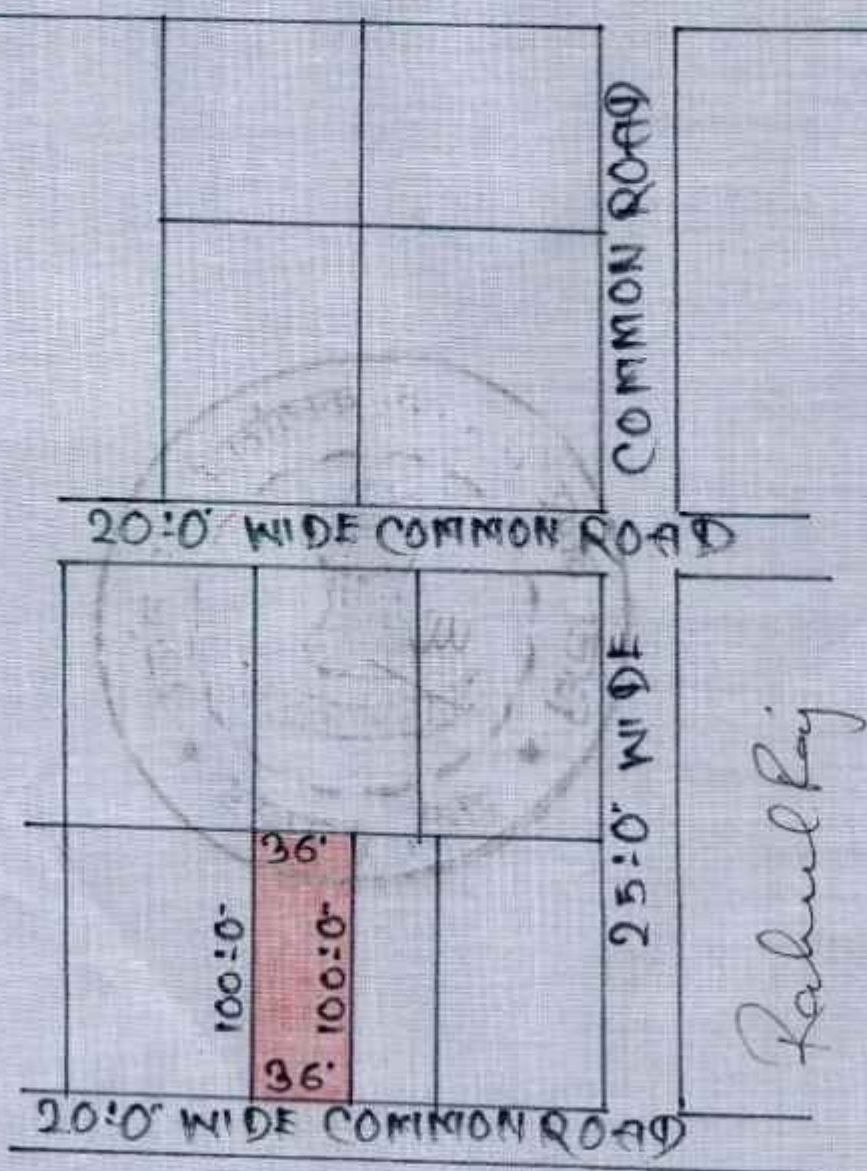
*Prabhu Dayal Singh*  
19/06/2024



VILLAGE - GARI  
THANA - SADAR  
THANA NO - 194  
DIST - RANCHI  
R.S. PLOT NO - 763  
SUB PLOT NO - 763/40  
AREA SHOWN IN RED WASH

AREA  
KA - CH  
5 - 00

HAZARIBAGH ROAD



Purwar Letter - 1000-2  
19/06/2024

Sushil Kumar Singh

LIC No  
3288

Sushil Kumar Singh

Mang Kumar Singh





**झारखंड सरकार**  
**राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग**  
अधिकार अभिलेख

<b>ज़मीनदार नाम</b>				<b>रैयत का नाम, अभिभावक का नाम, रिश्ता</b>						
महाराजा प्रताप उदयनाथ साहदेव				सैयद सफ़द हैदर ईमाम, -----, जाति-----, निवासी-----						
<b>जिला का नाम</b>	<b>राँची</b>	<b>अंचल का नाम</b>	<b>बड़ागाँई</b>	<b>हलका का नाम</b>	<b>हल्का-04</b>	<b>मौजा का नाम</b>	<b>गाड़ी</b>	<b>खाता का प्रकार</b>	<b>रैयती</b>	
<b>खेवट नम्बर</b>	<b>खाता नम्बर 155</b>			<b>थाना का नाम राँची</b>		<b>थाना नम्बर 194</b>				
(1)	(2)	(3)	किसम जमीन कियारी संख्या (5)	मिजान क्षेत्र	कैफियत / अभ्युक्ति (8)	हाकिम के तहकीकात मुताबिक लगान/सेस (9)	लगान			खास शर्त (13)
							रौ (10)	आ (11)	पै (12)	
155	763	मकान इचन ठाकुर दोन सोहराई महतो	मकान मय छत 5 सहन 0	17 (एकड़) 50 (डिसमील) 0	आम 200 कटहल 30 बड़हड़ 30 जामुन 10 लीची 120 अमरुद 110 इमली 2 कुलहक बकवजे रैयत चाहपती 4 बकवजे रैयत छपनपेदी 36-4-0 छत्तीस रुपिया चार आना	बेलगान	0	0	0	मकान बाड़ी
<b>खाता मे कुल प्लोट संख्या</b>		<b>1</b>	<b>खाता का कुल मिजान</b>		<b>17 (एकड़) 50 (डिसमील) 0</b>	<b>खाता का कुल</b>			<b>0 0 0</b>	

यह एक कंप्यूटर जनित प्रति है

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है

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

ऑनलाइन जाँचा

6/18/2024 7:27:45 PM



झारखंड सरकार  
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

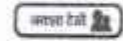
June 19, 2024

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	11	पृष्ठ संख्या	15											
जिला का नाम	राँची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बढ़ागाँई	हलका का नाम	इल्का-04	इस्टेट का नाम	झारखण्ड					
मौजा का नाम	गाड़ी	होस्टिंग संख्या	155	तौजी संख्या	0	थाना नम्बर	194	ख़ाता का प्रकार	—					
श्रीमती उमरावती देवी, पति-श्री आर० पी० द्विवेदी, जाति- —														
ख़ाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा		परिवर्तन के लिए प्राधिकार							लगान	सेस		
155	793	5 कठ० कड़ी० वर्गफीट		दाखिल खारिज वाद संख्या 5309 आर 27 / 2002-2003 दिनांक 12-7-03 के अनुसार।							2	2.9		
कुल परिमाण		5 कठ० कड़ी० वर्गफीट												
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल	
25/01/2005	0020050	2004	2005	0	2	0	0.5	0	1	0	1	0	0.4	
02-15-2019	0799154771	2002-2003	2018-2019	32	2	8	0.5	16	1	16	1	6.4	0.4	

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

List Of Case Status Details



यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति  
यह पत्र केवल प्राप्ति की जानकारी के लिए है  
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अधिकारी से संपर्क करें  
प्लॉट का नक्शा देखने के लिए प्लॉट नंबर क्लिक करें।

ऑनलाइन जाँचा

बड़ागाई | गाड़ी | 194 | श्रीमती उमरावती देवी

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
155	763	5 कठा 0 कड़ी 0 वर्गफीट

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

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

मांग बावत	सालाना	बकाया				हाल (2018-2019)
		तीन वर्ष से ज्यादा (2002-2003) - (2014-2015)	३ रा वर्ष (2015-2016)	२ रा वर्ष (2016-2017)	१ ला वर्ष (2017-2018)	
माल (नकदी)	2.00	26.00	2.00	2.00	2.00	2.00
गुजारी (भावली)	0.50	6.50	0.50	0.50	0.50	0.50
सेस	1.00	13.00	1.00	1.00	1.00	1.00
सूद	1.00	13.00	1.00	1.00	1.00	1.00
मूतफरकात	0.40	5.20	0.40	0.40	0.40	0.40
मीजान	4.90	63.70	4.90	4.90	4.90	4.90

तफसील अदायकारी

अदायकारी बावत	बकाया				मोतालबा हाल (2018-2019)	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा (2002-2003) - (2014-2015)	३ रा वर्ष (2015-2016)	२ रा वर्ष (2016-2017)	१ ला वर्ष (2017-2018)		
माल (नकदी)	26.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
गुजारी (भावली)	6.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
सेस	13.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
सूद	13.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
मूतफरकात	5.20	0.40	0.40	0.40	0.40	
मीजान अदायकारी	63.70	4.90	4.90	4.90	4.90	

(१) मीजान कुल (लफजों में) : Eighty Three Rupees and Thirty Paise

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- 83.30

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 15-02-2019

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



ऑनलाइन जाँचा

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।

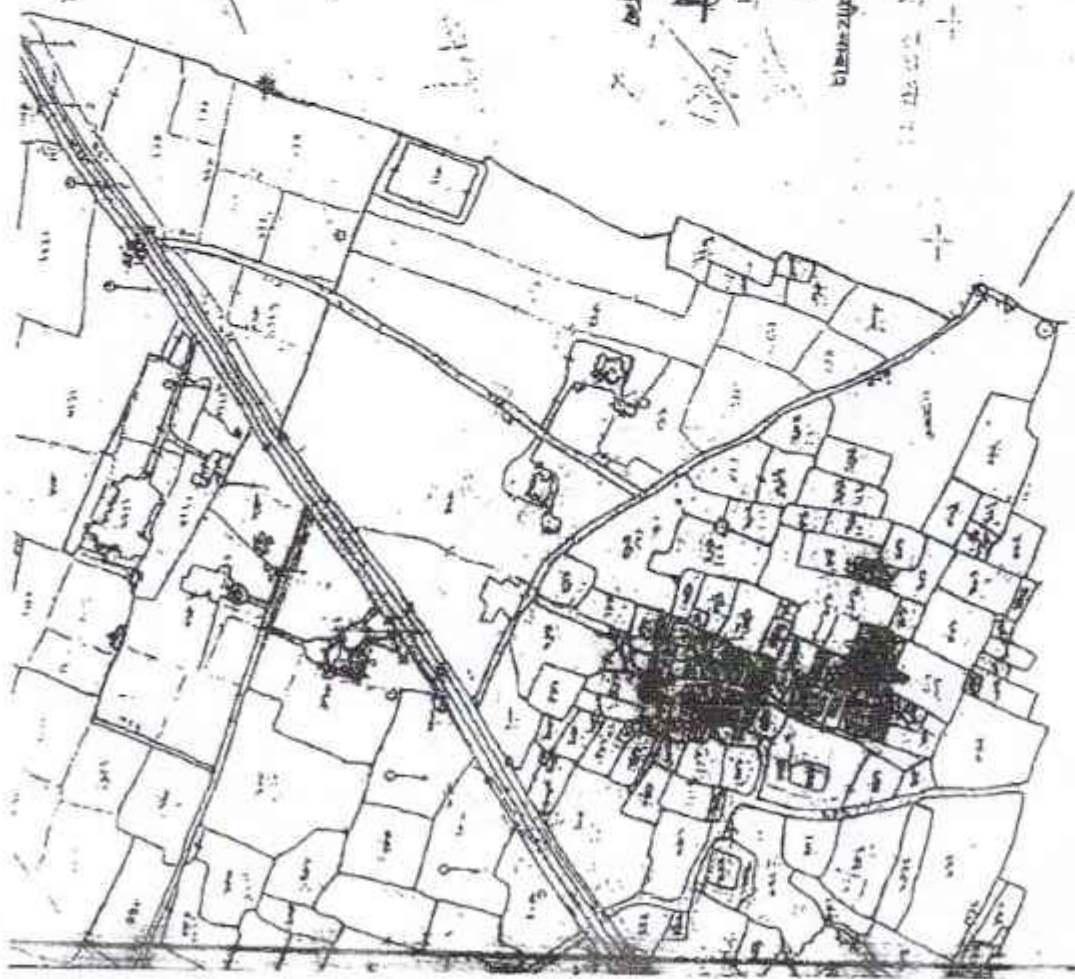
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

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

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

**नाथसिखा गाँव**  
 नाम गाँव शैली  
 पाना नगर १६५५  
**सिला रबिया**  
 सिला एक भागल गाँव १६ बर  
 का सिला १६५५

Gdri, गाँव नगर  
 गाँव



सिला नगर ६५





1872-1873

地圖

Made and published under the authority of Government.

Superintendent of Survey.

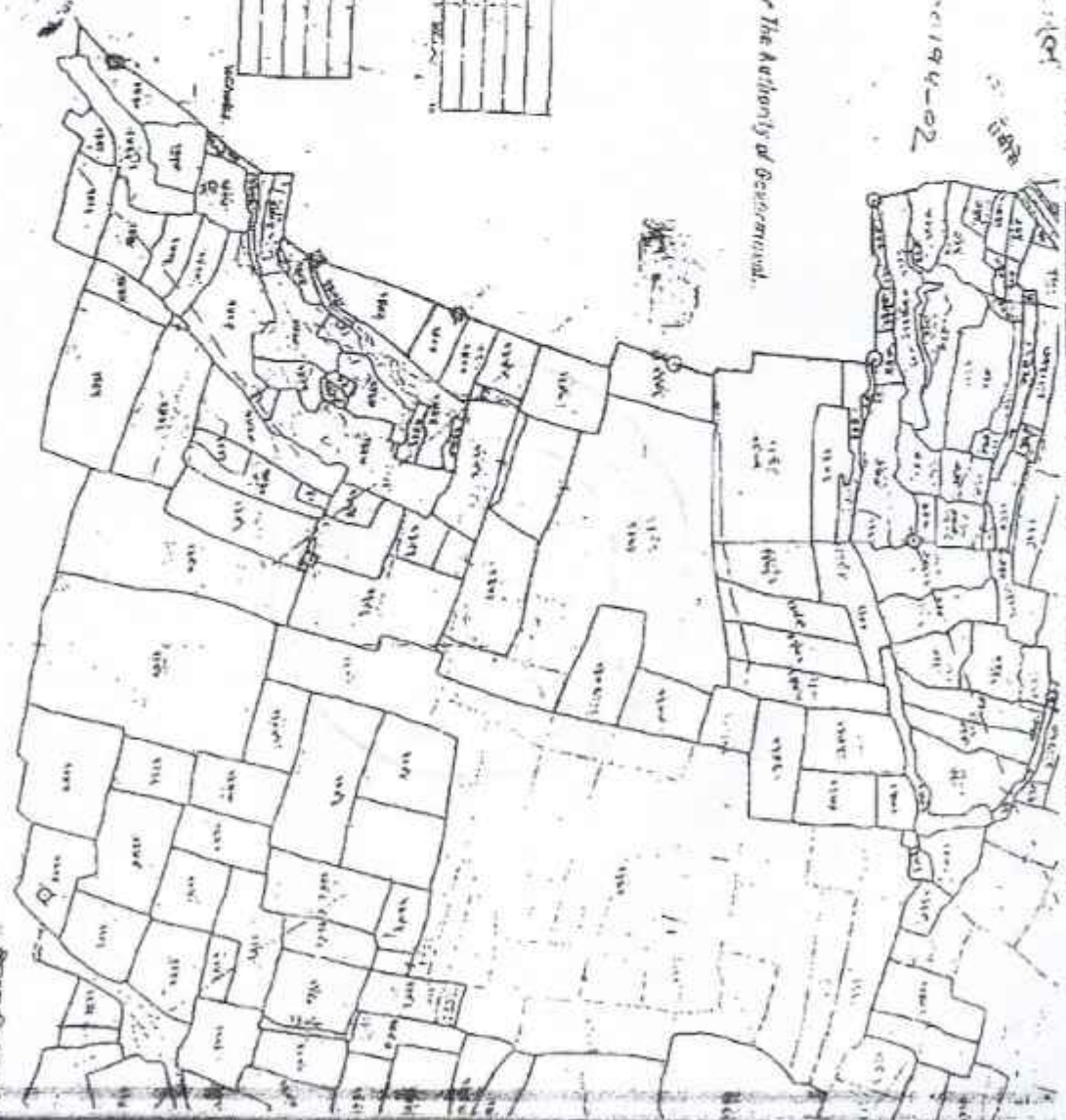
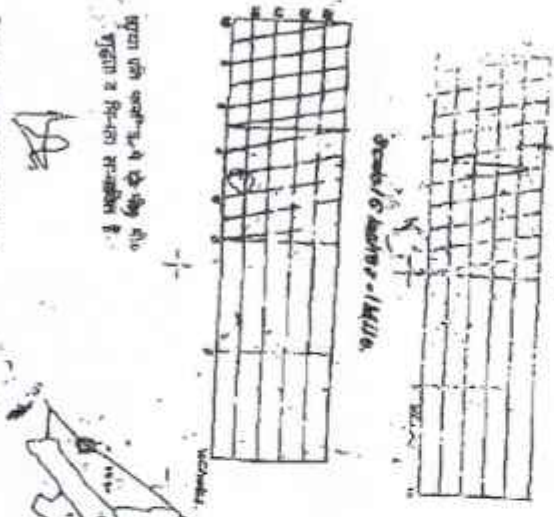
*[Handwritten signature]*

2

1407060000194-02

Revised and Published Under The Authority of Government.

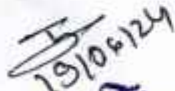
Scale 1:50,000  
Vertical Scale 1:50,000  
Horizontal Scale 1:50,000



Vertical Scale 1:50,000

**निबंधन कार्यालय में दस्तावेज की जाँच हेतु चेकलिस्ट**

क्र० सं०	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 वोल्यूम संख्या तथा पृष्ठ संख्या का वर्णन	✓	
4	मुद्रांक 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)	✓	

  
**Poonam Tiwari**  
 जाँच अधिकारी का हस्ताक्षर  
 तिथि सहित



  
 निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर  
 तिथि सहित  
**Vaibhav Mani Tripathi**  
 DSR, Ranchi

18/06



## Pre Registration Docket

Date :- 19-06-2024 11:46 am

Office Name :- SRO - Ranchi  
Token No:- 202400073792

Appointment :- 19-Jun-2024 Time:- 12:51

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	18-Jun-2024
No. Of Pages	50
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 1,96,909.

Property Id: **1243278**

Valuation No. : 1693591 / 2024		:- 2024-2025		Date : 19-June-2024 07:39:AM	
State : Jharkhand		District : Ranchi		Tahsil : Baragai	
Land Type : Urban		Corporation : Ranchi Municipal Corporation Gari		Village/City : Gari	
Gari Word No 7 - Other Road		-			
Khata Number - 155					
Plot Number - 763					
Volume Number - 11					
Page Number - 15					
<b>Property Rates</b>					
<b>Commercial Land (Y)</b>					
₹936582/- Decimal					
Valuation Rule : Commercial land					
<b>Property Details</b>					
1	Land area	8.26 Decimal			
<b>Calculation Details</b>					
Sr.No.	Description	Calculation		Total	
1	Open Land Valuation	1. 8.26 x 936582=7736167.32		₹77,36,167/-	
A	Total			₹77,36,167/-	
<b>Note</b> : Final Valuation is Rounded to Next 100/-					
<b>Total Valuation (A)</b>				₹77,36,200/-	
<b>Total Amount in Words : Seventy Seven Lakhs Thirty Six Thousands Two Hundred Rupees Only.</b>					

Land measurement, Sub Part and House No.	<b>Property Boundaries</b> East: 20 Feet Wide Proposed Road , West: PLOT NO 763/PART, South: PLOT NO 763/PART, North: SUB PLOT NO 39
Area	Land area : 8.26 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834001, Building Name - SHUDARSHAN ENCLAVE
Government/Market Value	7736167.32
Transaction Amount	7736200

CLAIMANT	<b>SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS-Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER SUNIL KUMAR SINGH, ,Father/Husband Name RAM BILAS SINGH,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-03-Feb-2024,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****0552, Country-INDIA, State Name-Bihar, District Name-PATNA, City/Village/Town Name-PATNA, Locality-PATNA,Address - HOUSE NO 06 MAI GIRLS HOSTEL SADAR PATELPATH NORT S K PURI BORING ROAD PATLIPUTRA PATNA, Pin Code-800013</b>
	<b>SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS-Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER RAHUL RAJ. ,Father/Husband Name RASENDRA KUMAR SINGH,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-03-Feb-2024,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****5540, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-RANCHI, Locality-RANCHI,Address - RAWATI SUKHLA COLONY HINOO DORANDA RANCHI, Pin Code-834002</b>
	<b>SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS-Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER SUSHIL KUMAR SINGH, ,Father/Husband Name LATE UMA KANT SINGH,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-03-Feb-2024,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****2857, Country-INDIA, State Name-Bihar, District Name-PATNA, City/Village/Town Name-PATNA, Locality-PATNA,Address - BINA MENSON PARMANAND PATH NAGESHWAR COLONY FHULWARI PATNA, Pin Code-800001</b>
	<b>SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS-Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER MANOJ KUMAR SINGH, ,Father/Husband Name ARJUN SINGH,, Party Category-Company / Colonizer , PAN No.- Date of Incorporation-03-Feb-2024,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****7497, Country-INDIA, State Name-Bihar, District Name-PATNA, City/Village/Town Name-PATNA, Locality-PATNA,Address - 305 VIDYA KUNJ APARTMENT ANANDPURI WEST BORING CANAL ROAD FHULWARI PATNA, Pin Code-800001</b>
EXECUTANTS	<b>-Mrs. UMARAWATI DEVI, ,Father/Husband Name LATE SARVJEET CHOUBEY,, Party Category-Individual For Power of Attorney , PAN No.- Date Of Birth-01-Jan-1952,Permission Case No.- , Aadhaar No. ,Address - MANOHAR HILL HATA CHARITRAVAN BUXAR</b>
	<b>-Mr. PURUSHOTTAM KUMAR , ,Father/Husband Name RAM PRASANN DWIVEDI,, Party Category-Power Of Attorney . PAN No.- Date Of Birth-15-Mar-1971,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****8564,Address - FLAT NO 401/B SURYANSH APARTMENT MAURYA PATH BAILEY ROAD PATNA</b>

Witness Information	<b>Mr. Ankit Kumar Singh , Address - FLAT NO 302-, Father/Husband Name-Anil Kumar Singh</b>
---------------------	---

Identifier Details	<b>Mr. ANKIT KUMAR SINGH , Address - FLAT NO 302 3RD FLOOR ABHISHEK ENCLAVE DEVI MANDIR HESAG HATIA RANCHI, Father/Husband Name-ANIL KUMAR SINGH</b>
--------------------	--

<b>Fee Rule:Development Agreement</b>		
1	Stamp Duty	4

1	SP	1,320
<b>Total</b>		<b>1,320</b>

<b>Fee Rule:Development Agreement</b>		
1	A1	1,93,405
2	E	2,000
3	LL	3
4	PR	1
<b>Total</b>		<b>1,95,409</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.

*P. D. Singh*  
Deed Writer / Advocate

*Rahul Raj  
Suhini Kumar Singh*  
Mangal Kumar Singh  
Vendee / Claimant

*Purusha Das Kumar*  
Vendor / Executant

*Sunil Kumar Singh*



कोरोना को हराना है सफाई को अपनाना है

दो गज की दूरी मास्क है जरूरी



## Document Registration Summary 1

Date :-19-Jun-2024

- Government/Market Value: ₹7736200/-
- Transaction Amount: ₹7736200 /-
- Paid Stamp Duty: ₹100 /-

On Date 19-06-2024 Presented at SRO - Ranchi  
Signature of Presenter

SRO - Ranchi

Receipt : 1037854

Receipt Date : 19-06-2024

Presenter Name: PURUSHOTTAM KUMAR

E	₹2000
PR	₹1
SP	₹1500
LL	₹3
A1	₹193405
Stamp Duty	₹100

Total

₹197009

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	100	-96	GRAS	ShriHariKripaDevelopers	GRN Number : 2402617589 DEPT Transaction Id : cc8929ae6ca5148da4db Transaction Type :	100
E	2000	2000	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopers	GRN Number : 2402626265 DEPT Transaction Id : 939862904e9d6dad9378 Transaction Type :	2000
PR	1	1	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopers	GRN Number : 2402626265 DEPT Transaction Id : 939862904e9d6dad9378 Transaction Type :	1

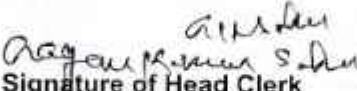
SP	1500	1500	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopers	GRN Number : 2402626265 DEPT Transaction Id : 939862904e9d6dad9378 Transaction Type :	1500
A1	193405	193405	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopers	GRN Number : 2402626265 DEPT Transaction Id : 939862904e9d6dad9378 Transaction Type :	193405
LL	3	3	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopers	GRN Number : 2402626265 DEPT Transaction Id : 939862904e9d6dad9378 Transaction Type :	3
Sub Total	196913	197009	-96				

Article : Development Agreement Number of Pages : 100

Signature of Operator



Signature of Head Clerk



Signature of Registering Officer

Vaibhav Mani Tripathi  
DSR, Ranchi






## OFFICE OF THE SUB REGISTRAR

Office Name :- SRO - Ranchi

District Name :- Ranchi

State Name :- Jharkhand

## Deed Endorsement

Token No :- 202400073792

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	100
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, E :- Rs. 2000, PR :- Rs. 1, SP :- Rs. 1500, A1 :- Rs. 193405, LL :- Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.7736167/- ,Transaction Amount :- Rs.7736200/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Baragai , Village Name :- Gari Location :- Other Road, Gari Word No 7 Property Boundaries :- East: 20 Feet Wide Proposed Road , West: PLOT NO 763/PART, South: PLOT NO 763/PART, North: SUB PLOT NO 39 Khata Number - 155Plot Number - 763Volume Number - 11Page Number - 15 Area Of Land :- 8.26 Decimal

Sh./Smt.PURUSHOTTAM KUMAR s/o/d/o/w/o RAM PRASANN DWIVEDI has presented the document for registration in this office





today dated :- 19-Jun-2024 Day :- Wednesday Time :- 14:03:15 PM







PURUSHOTTAM KUMAR (Power Of Attorney)



Party Name	Document Type	Document Number
PURUSHOTTAM KUMAR	PAN/UID	*****8564

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	<b>PURUSHOTTAM KUMAR</b> Address1 - FLAT NO 401/B SURYANSH APARTMENT MAURYA PATH BAILEY ROAD PATNA, Address2 - ... Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	No	Yes	Purushottam Kumar Address:- Flat NO- 401/B, Suryansh Apartment, Maurya Path, Bailey Road, Patna, Patna, 800014, Bihar, India		EXECUTANTS Age:53			

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
2	UMARAWATI DEVI ... Jharkhand PAN No.:	No	No	Address:-	PURUSHOTTAM KUMAR ... Jharkhand PAN No.:	EXECUTANTS Age:72			
3	SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER SUNIL KUMAR SINGH Address1 - HOUSE NO 06 MAI GIRLS HOSTEL SADAR PATELPATH NORT S K PURI BORING ROAD PATLIPUTRA PATNA, Address2 - PATNA ... Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	No	Yes	Sunil Kumar Singh Address:- House No-06, Mai Girls Hostel, Sardar Patel Path, North S.K. Puri, Boring Road, Patna, 800013, Bihar, India		CLAIMANT Age:			<i>Sunil Kumar Singh</i>
4	SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER MANOJ KUMAR SINGH Address1 - 305 VIDYA KUNJ APARTMENT ANANDPURI WEST BORING CANAL ROAD FHULWARI PATNA, Address2 - PATNA ... Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	No	Yes	Manoj Kumar Singh Address:- 305, vidya kunj apartment, west boring canal road, anandpuri, Phulwari, Phulwari, Patna, 800001, Patna G.p, Bihar, India		CLAIMANT Age:			<i>Manoj Kumar Singh</i>

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
5	SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER RAHUL RAJ Address1 - RAWATI SUKHLA COLONY HINOO DORANDA RANCHI, Address2 - RANCHI , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	No	Yes	Rahul Raj Address:- Rawati, , , Shukla Colony, Hinoo, Doranda, Ranchi, Ranchi, 834002, Doranda, Jharkhand, India		CLAIMANT Age:			Rahul Raj
6	SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS THRO PARTNER SUSHIL KUMAR SINGH Address1 - BINA MENSON PARMANAND PATH NAGESHWAR COLONY FHULWARI PATNA, Address2 - PATNA , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	No	Yes	Sushil Kumar Singh Address:- 302,Bina Menson, , Parmanand Path, Nageshwar Colony, Phulwari, Phulwari, Patna, 800001, Patna G.p, Bihar, India		CLAIMANT Age:			Sushil Kumar Singh


## Identification:


Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	ANKIT KUMAR SINGH S/o-D/o ANIL KUMAR SINGH Address1 - FLAT NO 302 3RD FLOOR ABHISHEK ENCLAVE DEVI MANDIR HESAG HATIA RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.:			Ankit Kumar Singh

## Witness:

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


Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1	Ankit Kumar Singh Address1 - FLAT NO 302, Address2 - ... Jharkhand			

  
Signature of Operator


  
Seal and Signature of Registering Officer  
*Vaibhav Mani Tripathi*  
DSR, Ranchi

Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned, ( **PURUSHOTTAM KUMAR , UMARAWATI DEVI**), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (**ANKIT KUMAR SINGH**) Son/Daughter/Wife of (**ANIL KUMAR SINGH**) resident of (**FLAT NO 302 3RD FLOOR ABHISHEK ENCLAVE DEVI MANDIR HESAG HATIA RANCHI**) and by occupation (**Business**).

  
Signature of Registering Officer

Date:- 19-Jun-2024

  
Seal and Signature of Registering Officer

*Vaibhav Mani Tripathi*  
DSR, Ranchi



Token No.: 202400073792

## CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi

This Development Agreement was presented before the registering officer on date **19-Jun-2024** by

**PURUSHOTTAM KUMAR**, S/O, D/O, W/O **RAM PRASANN DWIVEDI** resident of FLAT NO 401/B SURYANSH APARTMENT MAURVA PATH BAILEY ROAD PATNA.

This deed was registered as Document No:- **2024/RAN/5407/BK1/4903** in Book No :- **BK1**, Volume No :- 608 from Page No :- 389 to 488 at, office of **SRO - Ranchi**

Date:- **19-Jun-2024**

Registering Officer

*Vaibhav Mani Tripathi*

DSR, Ranchi

