1929 1764

Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number :	318ec0dd418e13e2ddcf
Receipt Date :	27-Feb-2024 03:14:02 pm
Receipt Amount :	100/-
Amount In Words :	One Hundred Rupees Only
Token Number :	202400025498
Office Name :	SRO - Ranchi
Document Type :	Development Agreement
Payee Name :	SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Sushil Kumar Singh (Vendee)
GRN Number :	2400893475

-: For Office Use :-

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 परिशिष्ट 4 नियम 21 / 27 के अधिन भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची 1 या 1 क स०.....5..... के अधीन यथावत स्टाम्प सहित या स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क अपेक्षित नहीं।

रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची

निबंधन पदाधिकारी
28/02/2024

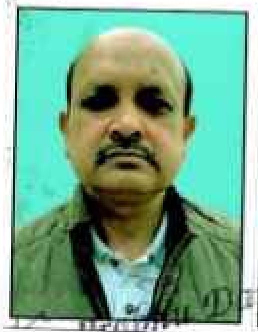
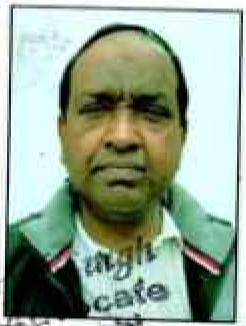
Sushil Kumar 28/02/2024

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

सम्पति का मुल्य Development Agreement

मुद्रांक - 100k

T.D.S.- 28/02

Civil Court Ranchi
Enrol No.

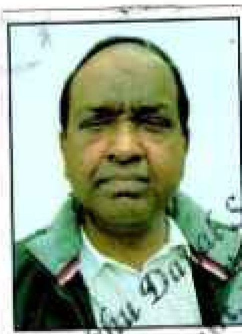
गैर मजरुआ खास भूमि से खाता 155 प्लॉट 763

विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा आज दिनांक 28 फरवरी 2024 ई0 को इस प्रकार सम्पन्न होता है:–

1. **लेख्यकारी का नाम :– (1) श्री सुनील कुमार** पिता श्री दुधेश्वर नाथ सिंह, दादा स्व0 राजाराम सिंह श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा–व्यापार निवास स्थान– मुहल्ला मोहनपुर पुनाईचक, पोस्ट+थाना शास्त्री नगर, जिला–पटना (2) **श्री सुशील कुमार** पिता श्री दुधेश्वर नाथ सिंह, दादा स्व0 राजाराम सिंह, श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा–व्यापार निवास स्थान– अखितयारपुर, पोस्ट+ थाना– पालीगंज, जिला–पटना, राज्य–बिहार वर्तमान निवास स्थान सुनील भवन, बलदेव भवन रोड़, पुनाईचक, एल. बी. एस. जिला–पटना, राज्य–बिहार पिन कोड 800023, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे प्रथम पक्ष/जमीन मालिक कहा जाएगा।
(1) UID - XXXX XXXX 6334, PAN - AGRPK0820B
(2) UID - XXXX XXXX 3511, PAN - AGIPK1811D

पुनर्वास, वन भूमि में दर्ज नहीं है। 28/02/24



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

Sunil Kumar
28/02/2024

अंगूठा तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठा

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
राँची, झारखण्ड

दिनांक 28/02/24 समय 10:01
रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 धारा 52 के नियम 38
श्री Sunil Kumar
पिता श्री/पति D. Singh जाति
निवास स्थान Patna अनुकारी के दावेदार या
पेशा Business द्वारा प्रस्तुत
किया
के अधीन
से एक श्री
के पूर्वाह्न/अपराह्न
में
निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर
28/02/2024

रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची

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–स्व0 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 स्व0 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–स्व0 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–स्व0 राजेन्द्र सिंह श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा–व्यापार निवास स्थान– रावती, शुक्ला कॉलोनी, हिनू, डोरण्डा, जिला रांची, राज्य–झारखण्ड पिन कोड 834002, भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/ 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 **38.30 कट्ठा यानि 63.31 डिसमील** 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 नं० 7,

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा
155	763	10 कट्ठा यानि 16.52 डिसमिल
155	763	10 कट्ठा यानि 16.52 डिसमिल
155	763	8 कट्ठा 3 छटांक 5 वर्गफीट यानि 14.66 डिसमिल
155	763	9 कट्ठा 7 छटांक 5 वर्गफीट यानि 15.61 डिसमिल

कुल रकबा	38.30 कट्ठा यानि 63.31 डिसमील

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

जमीन का चौहद्दी –

उत्तर :– आर० एस० प्लॉट नं० 763 का भाग
दक्षिण :– आर० एस० प्लॉट नं० 763 का भाग
पुरब :– 20 फीट चौडा रास्ता
पश्चिम :– 20 फीट चौडा रास्ता

संदर्भ

विदित हो कि मौजा – गाडी, थाना – सदर, थाना नं0–194, जिला–राँची के अन्तर्गत खाता नम्बर–155, की भूमि रिविजनल सर्वे खतियान में सैयद सफद हैदर ईमाम के नाम से कायमी दर्ज है।

विदित हो कि हो कि श्री संदीप कुमार पिता रामेश्वर सिंह निवास स्थान– देवघर टाउन मंदिर मोड देवघर द्वारा पावर होल्डर दुधेश्वर नाथ सिंह पिता श्री राजाराम सिंह निवास स्थान– अख्तियारपुर पोस्ट+थाना– पालीगंज जिला पटना जिसका किताब सं०– 4 जिल्द सं०– 3 पेज सं० 124 से 127 पावर संख्या– 114 वर्ष 2003 जो निबंधन कार्यालय देवघर में निबंधित है इसी पावर होल्डर के माध्यम से खाता नं० 155 प्लॉट 763 रकबा 10 कट्ठा यानि 16.52 डिसमिल जमीन **सुनील कुमार (जमीन मालिक)** के नाम से बिक्री कर दिये, जिसका बुक नं०– 1 भोल्युम नं० 200 पेज सं० 143 से 155 दस्तावेज सं० 8074 दिनांक 11.08.2003 ई० है जो निबंधन कार्यालय राँची मे निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् सुनील कुमार उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अंचल कार्यालय बडागाई में अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०– 2670 आर 27 /2003–04 जो पंजी–2 के भोल्युम नं० 11 पेज सं० 253 पर जमाबंदी दर्ज है जिसका लगान रसीद सं०– 0543252170 दिनांक 15.04.2023 वर्ष 2023–24 तक लगान रसीद निर्गत है।

विदित हो कि हो कि श्री संजय कुमार पिता रामेश्वर सिंह निवास स्थान– पुनायक पटना थाना+जिला–पटना द्वारा पावर होल्डर दुधेश्वर नाथ सिंह पिता श्री राजाराम सिंह निवास स्थान– अख्तियारपुर पोस्ट+थाना– पालीगंज जिला पटना जिसका किताब सं०– 4 जिल्द सं०– 3 पेज सं० 131 से 133 पावर संख्या– 131 वर्ष 2003 जो निबंधन कार्यालय देवघर में निबंधित है इसी पावर होल्डर के माध्यम से खाता नं० 155 प्लॉट 763 रकबा 10 कट्ठा यानि 16.52 डिसमिल जमीन **सुशील कुमार (जमीन मालिक)** के नाम से बिक्री कर दिये, जिसका दस्तावेज सं० 8075 दिनांक 11.08.2003 ई० है जो निबंधन कार्यालय राँची मे निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् सुशील कुमार उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अंचल कार्यालय बडागाई में अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०– 2671 आर 27 /2003–04 जो पंजी–2 के भोल्युम नं० 11 पेज सं० 252 पर जमाबंदी दर्ज है जिसका लगान रसीद सं०– 0762772583 दिनांक 02.05.2023 वर्ष 2023–24 तक लगान रसीद निर्गत है।

विदित हो कि हो कि आशीर्वाद सरकारी गृह निर्माण लिमिटेड, रांची जो बिहार और उड़ीसा सहकारी समिति अधिनियम (1935 का अधिनियम) के तहत पंजीकृत नं0 13/आर–86, इसका पंजीकृत कार्यालय हरिहर सिंह लेन, मोरहबादी, थाना–लालपुर चौक, जिला–रांची द्वारा सचिव श्री लाल धर महेंद्र नाथ सहदेव पिता श्री लाल जितेन्द्र नाथ सहदेव, निवास स्थान मोरहाबादी, थाना–बरियातु, जिला– रांची ने दिनांक–18.09.1990 ई० में खाता नं० 155 प्लॉट 763 रकबा 8 कट्ठा 3 छटांक 5 वर्गफीट यानि 14.66 डिसमिल जमीन एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा **सुनील कुमार (जमीन मालिक)** के नाम से बिक्री कर दिये, जिसका पुस्तक सं०–1, भोल्युम नं० 48 पेज सं० 430 से 436 दस्तावेज सं०– 9767 जो निबंधन कार्यालय राँची मे निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् **सुनील कुमार** कुमार उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अंचल कार्यालय बडागाई में अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०– 2672 आर 27 /2003–04 जो पंजी–2 के भोल्युम नं० 10 पेज सं० 90 पर जमाबंदी दर्ज है जिसका लगान रसीद सं०–0351857082 दिनांक 15.04.2023 वर्ष 2023–24 तक लगान रसीद निर्गत है।

विदित हो कि हो कि आशीर्वाद सरकारी गृह निर्माण लिमिटेड, रांची जो बिहार और उड़ीसा सहकारी समिति अधिनियम (1935 का अधिनियम) के तहत पंजीकृत नं0 13/आर–86, इसका पंजीकृत कार्यालय हरिहर सिंह लेन, मोरहबादी, थाना–लालपुर चौक, जिला–रांची द्वारा सचिव श्री लाल धर महेंद्र नाथ सहदेव पिता श्री लाल जितेन्द्र नाथ सहदेव, निवास स्थान मोरहाबादी, थाना–बरियातु, जिला– रांची ने दिनांक–18.09.1990 ई० में खाता नं० 155 प्लॉट 763 रकबा 9 कट्ठा 7 छटांक 5 वर्गफीट यानि 15.61 डिसमिल जमीन एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा **सुशील कुमार (जमीन मालिक)** के नाम से बिक्री कर दिये, जिसका पुस्तक सं०–1, भोल्युम नं० 48 पेज सं० 444 से 449 दस्तावेज सं०– 9769 जो निबंधन कार्यालय राँची मे निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् **सुशील कुमार** कुमार उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण रूप से दखलकार रहते हुए अंचल कार्यालय बडागाई में अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये, जिसका दाखिल खारीज वाद सं०– 3071 आर 27 /2002–03 जो पंजी–2 के भोल्युम नं० 10 पेज सं० 91 पर जमाबंदी दर्ज है जिसका लगान रसीद सं०–0107112377 दिनांक 02.05.2023 वर्ष 2023–24 तक लगान रसीद निर्गत है।

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

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

एवम् चुंकि जमीन मालिक द्वारा अपनी उपरोक्त जमीन उन्हें विकास हेतु सौंपने के बदले विकासकर्त्ता ने जमीन मालिक को नव–निर्मित मकानों का हिस्सा (जिस मालिकाना आवंटन के नाम से जाना जाएगा) देना स्वीकार किया। उक्त निर्मित भवन

28/02/2024

28/02/2024

का बाकी हिस्सा विकासकर्त्ता का आवंटन के नाम से जाना जाएगा ताकि वे अपनी शर्तों पर अपने मनचाहे संभावित ग्राहकों का चयन करने के लिए सवतंत्र होंगें तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

अतः जमीन मालिक की प्रथम अनुसूची में दर्शायी गई भूमि पर विकासकर्त्ता द्वारा नए भवन का निर्माण करने हेतु यह भूमि के विकास का करार निम्न शर्तो पर किया जा रहा है:–

परिभाषायें :– जब तक संदर्भ के विरूद्ध 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 **(1) श्री सुनील कुमार** पिता श्री दुधेश्वर नाथ सिंह, दादा स्व0 राजाराम सिंह श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा–व्यापार निवास स्थान– मुहल्ला मोहनपुर पुनाईचक, पोस्ट+थाना शास्त्री नगर, जिला–पटना **(2) श्री सुशील कुमार** पिता श्री दुधेश्वर नाथ सिंह, दादा स्व0 राजाराम सिंह, श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा–व्यापार निवास स्थान– अख्तियारपुर, पोस्ट+ थाना– पालीगंज, जिला–पटना, राज्य–बिहारं वर्तमान निवास स्थानं सुनील भवन, बलदेव भवन रोड़, पुनाईचक, एल. बी. एस. जिला–पटना, राज्य–बिहार पिन कोड 800023, भारतीय नागरिक वो उनके वारिस वो उत्तराधिकारी से होगा।

(ख) **विकासकर्त्ता** :– 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–स्व0 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 स्व0 शिव नारायण सिंह, श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा–व्यापार निवास स्थान– 305, विंद्या कुंज अपार्टमेंट, आनंदपुरी, फुलवारी, पटना, राज्य–बिहार पिन कोड 80001 वो **(3) श्री सुनील कुमार सिंह,** पिता श्री राम बिलाश सिंह, दादा–स्व0 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 रोड़, पटना, राज्य– बिहार पिन कोड 800013 वो **(4) श्री राहुल राज,** पिता श्री रसेंद्र कुमार सिंह, दादा–स्व0 राजेन्द्र सिंह श्रेणी– सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित) पेशा–व्यापार निवास स्थान– रावटी, शुक्ला कॉलोनी, हिनू, डोरण्डा, जिला रांची, राज्य–झारखण्ड पिन कोड 834002, भारतीय नागरिक एवं अन्य तथा उनके विधिक प्रतिनिधि एवं निष्पादक से होगा।

28/02/2024

28/02/2024

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

(घ) **फ्लैटः–** का तात्पर्य नव–निर्मित भवन के अलग–अलग भागों से होगा जो आवासीय/व्यवसायीक उपयोग के लिए बनेंगें जिसका स्वतंत्र उपयोग किया जा सकता है।

(ङ) **गाड़ी रखने की जगह :–** का तात्पय 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।

(च) **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 खर्चः–** का तात्पर्य उन खर्चों से हैं बिजली, पानी की आपूर्ति, सुरक्षा प्रहरी की तनख्वाह, 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 तात्यपर्य नव–निर्मित भवन के उस सुपर बिल्ट–अप–एरिया **50 प्रतिशत** होगा जो कि जमीन मालिक का होगा जैसा कि द्वितीय अनूसूची 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) **विकासकर्त्ता आवंटन :–** का तात्पर्य नव–निर्मित भवन के मालिकाना आंवटन एवं सामूहिक क्षेत्र को छोड़कर शेष बचा हुआ हिंस्सा, द्वितीय अनुसूची में सविस्तार दर्ज किया गया है तथा जिसे विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी कीमत पर क्रेतागण को विक्रय किया जा सकता हैं।

(ट) **सुपर बिल्ट–अप–एरिया :–** का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट के कारपेट एरिया, के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरीडोर बालकोनी, सीढ़ी, प्रहरी कमरा, जेनरेटर कमरा, सामुहिक 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।

28/02/2024

28/02/2024

(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) विकासकर्त्ता 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 (नों) का निर्माण करेंगें। जमीन मालिक ने इस बाबत, विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता वहन करेंगें तथा उसके लिए होनेवाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा। इसके लिए विकासकर्त्ता चाहे बैंक से कर्ज लें, या विकासकर्त्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीद्दारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिकों को कोई जवाबदेही नहीं होगी।

(घ) विकासकर्त्ता विकास कार्यो की देख—रेख का खर्च भी स्वयं करेंगे।

(ङ.) उक्त भूखण्ड को डेवलपमेंट करने अर्थात नक्शा इत्यादि किसी प्रकार का कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्त्ता को ही करना होगा। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता सम्बंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्त्ता का ही होगा। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग का सारा जवाबदेही भी विकासकर्त्ता का होगा। विकासकर्त्ता इन सारी बातों के लिए हर प्रकार से तथा सर्वदा भूखण्ड मालिक को क्षतिरहित तथा दायित्वरहित रखेगा।

(च) विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता अपना खर्च तथा उद्यम से बनवाकर राँची नगर निगम से स्वीकृत करायेगा। बिना स्वीकृत नक्शा का अथव स्वीकृत नक्शा का उल्लंघन कर विकासकर्त्ता सम्बनिधत भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं करेगा। निर्माण हेतु विकासकर्त्ता राँची नगर निगम तथा नगरपालिका तथा अन्य सारे कार्यालयों द्वारा प्रचलित सारे नियमावलियों वो अनुबंधों का पूर्णतः ध्यान में रखेगा और उसका पूरा तथा सही अनुपालन करेगा।

(छ) विकासकर्त्ता आवंटन के फ्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीद्दारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्त्ता दैनिक पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार—प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीद्दारों के साथ अपनी शर्तो पर तथा अपने द्वारा तय किये गये किमत पर

28/02/2024

28/02/2024

विकासकर्त्ता विक्रय करायेंगे तथा इसमें जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगी बशर्ते कि विकासकर्त्ता इस एकरारनामा का पूर्ण वो सही परिपालन किये हों। इच्छुक खरीददार/खरीददारों विकासकर्त्ता के नामित होंगे।

(ज) यह कि जमीन मालिक के नाम में अगर विकासकर्त्ता उक्त बनने वाले परिसर का नक्शा राँची नगर निगम के समक्ष स्वीकृति के लिए पेश करते हैं तो जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं होगा, हालांकि नक्शा स्वीकृति करवाने के लिए होने वाले सारे खर्च को विकासकर्त्ता खुद वहन करेंगे नक्शा यथाशीघ्र स्वीकृत करा लेने का पूर्ण जवाबदेही विकासकर्त्ता का है। नक्शा स्वीकृत कराने में लगे समय को ध्यान में रखते हुए इस डेवलपमेंट का पूर्ण परीपालन का समय सीमा (जो नीचे उल्लिखित है)

(झ) यह कि विकासकर्त्ता उक्त भूमि पर बहुमंजिली ईमारतों का निर्माण कार्य नक्शा पास होने की तिथि से **48** महिनों के अन्दर पुरा कर देंगे, तथा कार्य को पूरा करने के लिए **06 (छह)** माह का ग्रेस पीरियड भी दिया जायगा।

(ञ) उक्त बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण रूप से बन जाने के बाद विकासकर्त्ता 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 देंगें।

(ट) जमीन मालिक भूखण्ड पर भवन निर्माण का पूर्ण अधिकार विकासकर्त्ता को देते है। जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** हिस्से का दखल विकासकर्ता दे देंगे और विकासकर्त्ता अपने हिस्से के संबंध किसी भी व्यक्ति/व्यक्तियों के साथ एकरार, बिक्री आदि कर सकते हैं।

(ठ) 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता उस कमी क्षेत्र के एवज में जमीन मालिक को भुगतान करेंगें। भुगतान की राशि दोनों पक्षों की सहमति से तय की जाएगी। अगर भविष्य में विकासकर्त्ता राँची नगर निगम से स्वीकृत संशोधित नक्शे के अनुसार या उसके बिना अतिरिक्त मंजिलों का निर्माण करते हैं तो उसका उत्तरदायी विकासकर्त्ता स्वयं होंगें 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।

(ड) भूखण्ड पर भवन निर्माण कार्य पूरा होने के बाद कुल विस्तारित क्षेत्र का **50 प्रतिशत जमीन मालिक का होगा एवं शेष बचा हुआ विकासकर्त्ता** का होगा। विस्तारण राँची नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृत पर आधारित होगा। आवश्यकता तथा परिस्थिति के अनुासर भूखण्ड के मालिक की सहमति से संशोधित नक्शा राँची नगर निगम से स्वीकृत का ही अधिकार व स्वत्व सर्वथा होगा वो रहेगा।

28/02/2024

28/02/2024

(ढ) जमीन मालिक भवन निर्माण के दोरान उसके कार्य एवं उसकी प्रगति का समय–समय पर निरीक्षण कर सकते हैं अगर किसी कार्य में त्रुटि पाया गया तो उस त्रुटि को विकासकर्त्ता के संज्ञान मे लाऐंगें तथा नक्शा के हिसाब से नहीं पाई जायें तो उसका निराकरण विकासकर्त्ता स्वयं करेंगे।

4. जमीन मालिक द्वारा विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता को दखल दे रहा है और अब विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता को दे देंगें और मूल से मिलान करवायेंगें ताकि उक्त छायाप्रतियाँ भवन के नक्शे को स्वीकृति के समय राँची नगर निगम के समक्ष पेश किया जा सके।

(ग) विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता शत–प्रतिशत करेंगें 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 विकासकर्त्ता ही दण्ड के भागीदार होगें तथा उसके संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें मालिक का कोई भी जवाबदेही नहीं रहेगा।

(छ) अब विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारतें बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेकट, 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 उनलोगों में से किसी को किसी प्रकार की दुर्घटना होती है तो उसका पुरा जिम्मा विकासकर्त्ता का होगा, इसमें जमीन मालिक का काई जिम्मेवारी नहीं होगी।

(ज) प्रस्तावित नक्शे को विकास प्राधिकार से पास कराने के लिए विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता करेंगें। उस नक्शे के पास कराने के लिए जो भी उचित कदम उठाना पड़े वो सारे कार्य विकासकर्त्ता कर सकते हैं विकासकर्त्ता का प्रस्तावित बहुमंजिली

28/02/2024

28/02/2024

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 विकासकर्त्ता से प्राप्त होने के सात दिनों के अन्दर जमीन मालिक जमीन को खाली करा उसका डेवलोपमेंट के लिए भूखण्ड विकासकर्त्ता को यथाशीघ्र सौंप देंगे।

(ञ) हरेक इच्छुक खरीद्दार 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 भवन के रख–रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च को इच्छुक खरीद्दारों जैसे ही अनुपातिक खर्च का वहन करेंगे।

(ट) विकासकर्त्ता द्वारा इन अनुबंधों का शर्तो का सही वो पूर्ण परिपालन करने का विकास की जा रही भूमि पर विकासकर्त्ता के स्टॉफ वगैरह के आने–जाने, समान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने–जाने एवं प्रस्तावित बहुमंजिलें भवन के निर्माण के समय इच्छुक खरीद्दारों के आने–जाने में जमीन मालिक किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगें तथा वे विकासकर्त्ता को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य एवं विकास करने के लिए शांतिपूर्वक उपयोग करने देंगें।

(ठ) इस करार की वैधता के दौरान, जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज जमीन का किसी अन्य विकासकर्त्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे, न ही उसे किसी को लीज या बंधक पर या अन्य कार्यो के लिए देंगें, न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभाव लाएंगे तथा हर प्रकार के देन भार से मुक्त रखेंगे।

(ड) जमीन मालिक यह घोषित करतें हैं तथा विकासकर्त्ता को यह आवश्वासन देते हैं कि जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि के संबंध में आज के पहले, किसी अन्य विकासकर्त्ता 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 सम्पति जमीन मालिक की अपनी सम्मत्ति है तथा उस विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 हो इसके लिए हमेशा एक दूसरे की सहयोग देते रहेंगें।

28/02/2024

28/02/2024

(ख) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की फोटो कॉपी विकासकर्त्ता को दे दी है तथा वे विकासकर्त्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ताओं को नियुक्त करने में सहमत हुए व नियुक्त किये। साथ ही साथ विकासकर्त्ता 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) विकासकर्त्तागण 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 विकासकर्त्ता पर होगा इसके लिए जमीन मालिक का कोई दायित्व नहीं होगा।

(ज) जमीन मालिक और विकासकर्त्ता 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 लेंगें।

(झ) जमीन मालिक और विकासकर्त्ता के बीच विचार–विमर्श के बाद यह तय किया गया है कि निर्मित होने वाले परिसर का नामं **"सुदर्शन इन्क्लेव"** रखा जाएगा।

(ट) इस अनुबंध का किसी भी शर्त का अनुपालन् में विकासकर्त्ता द्वारा चुक होने पर जमीन मालिक का अधिकार होगा कि अनुबंध को रद्द कर सकते है। उस परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वारा किसी अन्य व्यक्ति के साथ किये गये किसी प्रकार अनुबंध लेन–देन इत्यादि का जवाबदेही विकासकर्त्ता पर ही होगा

(ठ) यह कि दोनों पक्षों के बीच इस अनुबंध के संबंध या इसके शर्तो पर आधारित किसी भी मदभेद 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।

28/02/2024

28/02/2024

धारा (1) विकासकर्त्ता 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 अधिकान्य हैं, कि विकासकर्त्ता के पास संपूर्ण स्वामित्व, शक्ति और अधिकार प्राप्त हो ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैटों इकाईयों का निर्माण राँची नगर निगम द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।

(2) जमीन मालिक इसके माध्यम से उपर के अनुसूची 2 में समाहित प्रावधानों/उदेश्यों के आलोक में विकासकर्त्ता 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 शर्तो व मूल्य पर विक्रय हेतू 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 विकासकर्त्ता उन इच्छुक खरीददारों के नाम में, जमीन मालिक द्वारा विकासकर्त्ता 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) विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता उनके द्वारा काम पर लगाए गए या नियुक्त कामगारें 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 विकासकर्त्ता के हिस्से के हस्तांतरण विकासकर्त्ता के नामित/नामितों, जैसे पहले कहा जा चुका है, या विकासकर्त्ता के पास सिर्फ उनके क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा।

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

25/02/2024

28/02/2024

(2) जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने इस एकरारनामें 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 विकासकर्त्ता एवं स्थापना हुई है, न ही जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता को एकसाथ व्यक्तियों का संगठन बनाया हुआ माना जाएगा।

(3) इस एकरारनामें की नियम एवं शर्ते, निर्धारित मापदण्ड एवं प्रतिज्ञाएं इस निर्माण योजना की सहुलियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से ही बदले यह रद्द किये जा सकेंगें।

(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 हैं, होगी, जिसमें सामग्रियों का प्रयोग विकासकर्ता योग्य अभियंता की सलाह मशवरे से करेंगे।

(6) विकासकर्त्ता के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने अपने ईकाई/फ्लैटों का निर्माण विकासकर्त्ता के माध्यम से अपने खर्च पर, विशुद्ध रूप से अपने एवं विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता के माध्यम से होगी।

(7) विकासकर्त्ता का दिए गए उपरोक्क्त सारे अधिकार एवं शक्तियाँ, इस एकरारनामें के जारी रहने का प्रभावी होंगी।

(8) इस एकरारनामें में वर्णित प्रत्येक वाच्य (प्रतिज्ञाएँ) दूसरे के आलोक में एवं उसके मद्देनजर होंगी।

(9) जमीन मालिक और विकासकर्त्ता, प्रस्तावीत भवन का निर्माण हर प्रकार से पूरा हो जाने के बाद, सार्वजनिक (संयुक्त) सुविधाओं एवं क्षेत्रों की सुरक्षा एवं उनके रख रखाव के निमित एक योजना बनाएँगे, तथा उस योजना के नियमों–उपनियमों के अनुसार उस भवन के रहवासियों से सेवा शुल्क वसुलेंगे। उक्त फ्लैटो का निमार्ण पूरा हो जाने एवं उनके मालिकों का उनका हस्तांतरण कर देने के बाद उक्त भवन के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रो का नियत्रंण, प्रबंधन व प्रशासन, फ्लैट मालिकों और/या उनके रहवासियों द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रखरखाव एवं प्रबंध के निमित 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 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 एकरारनामें के किसी या सभी शर्तो 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/पुर्नअधिनियम के तहत होगा।

धारा (4) न्यायिक क्षेत्राधिकार

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

प्रथम अनुसूची

(विकसित की जाने वाली जमीन का विवरण)

मवाजी रकबा **38.30 कट्ठा यानि 63.31 डिसमील** 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 नं० 7,

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा
155	763	10 कट्ठा यानि 16.52 डिसमिल
155	763	10 कट्ठा यानि 16.52 डिसमिल
155	763	8 कट्ठा 3 छटांक 5 वर्गफीट यानि 14.66 डिसमिल
155	763	9 कट्ठा 7 छटांक 5 वर्गफीट यानि 15.61 डिसमिल
कुल रकबा		**38.30 कट्ठा यानि 63.31 डिसमील**

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

<u>जमीन का चौहद्दी –</u>

उत्तर :– आर० एस० प्लॉट नं० 763 का भाग
दक्षिण :– आर० एस० प्लॉट नं० 763 का भाग
पुरब :– 20 फीट चौडा रास्ता
पश्चिम :– 20 फीट चौडा रास्ता

<u>निबंधन हेतु भूमि का मुल्य</u>

38.30 कट्ठा यानि 63.31 डिसमील जमीन का मुल्य (व्यवसायिक दर)	–	5,92,95,200/–

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। विकासकर्त्ता शौचालय सहित फ्लैट तथा कार पार्किंग समेत राँची नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार कुल **50 प्रतिशत** सुपर बिल्ट अप एरिया, पेंट, पुट्टी 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 द्वारा जो राशि विकासकर्ता से ली जायगी वह सभी राशि को जमीन मालिक के हिस्से में से 4000/- रूपये प्रति वर्गफीट की दर से समायोजित की जायगी।

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 शेष बचा हुआ हिस्सा, फ्लैट तथा पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक, अविभाज्य भूमि का हिस्सा तथा सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक हिस्से का भी अनुपातिक भाग उपयोग के लिए विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 फ्लेटों को बंधक रखकर लोन ले सकते हैं।

<u>अनुसूची – 3</u>

नव–निर्मित बहुमंजिली इमारत/ फ्लैट के निमित निर्देश संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ

1. बिम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, बाहरी दिवारें, 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 सयुंक्त 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।

Sushil 28/02/2024

Sunil 28/02/2024

फ्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण

1. पानी का प्रबंध – ट्यूबवेल एवं उपरी टंकी तक पानी चढ़ाने के प्रबंध सहित जो आर0एम0ए0 की अनुमती के अनुसार हो।

2. प्रचलित सीमेंट कंक्रीट (अल्ट्राटेक अथवा अम्बुजा अथवा लाफार्ज एल0 एण्ड टी0, ए0सी0सी0) या बढ़िया क्वालिटी का सीमेंट निर्माण कार्य हेतु।

3. कैप्टन या समकक्ष रड़ एवं रेलिंग में स्टील।

4. फ्लोर में 2 X 2 विट्रीफाईड टाईल्स अच्छे क्वालिटी का।

5. लॉबी में टाईल्स एवं सीढ़ी में मार्बल / ग्रेनाईट।

6. ISI मार्का अच्छे क्वालिटी का लिफ्ट।

7. सभी कमरों में कंसिल्ड कॉपर वायरिंग माडयुलर स्विच सहित।

8. बाथरूम जिसमें 07 फीट की उंचाई तक डिजीटल टाईल्स 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 / रस्टीक।

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 सार्वजनीक 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 है।

28/04/2024

28/04/2024

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 (लैंडिग) 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 सप्लाई 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-पूर्जा 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 वगेरह 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।

28/02/2024

28/02/2024

2. भवन की साफ–सफाई सामूहिक स्थानों की रोशनी इत्यादि में जो खर्च होगा उसे भी सभी वहन करेंगें

3. पूरे भवन के देख भाल के लिए नियुक्त मैनेजर, क्लर्क, चपरासी, चौकीदार या सुरक्षा प्रहरी, प्लम्बर, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तन्ख्वाह इत्यादि सबको मिलकर देना होगा।

4. सामूहिक व्यवहार में आने जाने सभी मशीन एवं कल–पूर्जों के मरम्मत तथा उसको चालू हालत में रखने में जो खर्च उसे भी सभी को समिमलित रूप में देना होगा।

5. नगरपालिका का होल्डिंग टैक्स, सरकार को दी जाने मालगुजारी इत्यादि सम्मिलित खर्च होगा।

6. भूकम्प, आग अत्यादि अन्य दुर्घटनाओ से भवन की सुरक्षा के लिए उसकी बीमा कराई जाएगी जिसके प्रीमियम का भार सब मिलकर वहन करेंगे। भवन में रहने वाले लोग अपने–अपने हिस्से के फ्लैट या फ्लैट के लिए अलग–अलग बिजली का मीटर रखेंगे, एवं उसकी बिल की अदायगी स्वयं करेंगे, किन्तु भवन के सामूहिक स्थानों में लगे बिजली पर उठने वाले बिल की अदायगी सामूहिक होगी।

7. भविष्य में होल्डिग टैक्स, मालगुजारी या बीमा संबंधित कोई भी विवाद या राँची नगर निगम या किसी अन्य सरकारी महकमों में होने वाले विवाद तथा उस पर होनेवाले खर्च का भार सभी पर होगा।

छठी अनुसूची

1. अभी इच्छुक खरीददार नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत् एवं प्रकट सुविधाओं इत्यादि के समान हकदार होंगे।

2. उक्त भवन में आने जाने के सभी रास्ते भवब में रहने वाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे जिसका उपयोग इच्छुक खरीददारों 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।

Sushil 28/04/2024

Sunil Kumar 28/04/2024

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 दोनो 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 हैं एवं दोनो 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 दोनो पक्ष अपने-अपने आवंटित फ्लैट को बिक्री के लिए स्वतंत्र हैं इस डेवलपमेन्ट एकरारनामा के तहत प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक द्वितीय अनूसूची में दीये गये अपार्टमेंट (फ्लैट) की बिक्री के लिए स्वतंत्र हैं एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष तृतीय अनूसची 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 विकासकर्त्ता की ओर से उसके भागीदार ने इस करार पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया

गवाह :-

जमीन मालिक

1. Ankit Kumar Singh
S/o Anil Kumar Singh
Hesag, Hatia, Ranchi

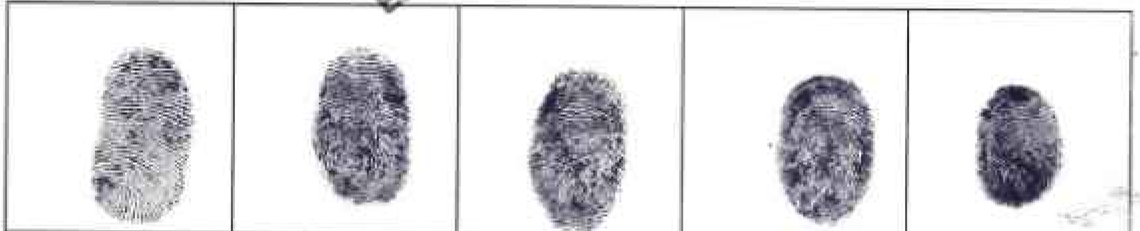
Sunil Kumar
28/02/2024

2. Vikram Mahto
S/o Lt. Mahipal Mahto
R/o Morabadi Ranchi

Sushil Kumar
28/02/2024

विकासकर्त्ता

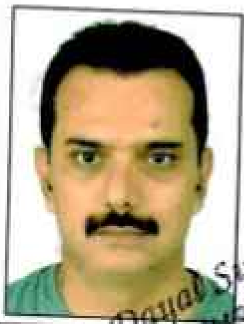
1. Subhir Kumar Singh
28/02/2024



अगुष्ठ	तंर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

2. Manoj Kumar Singh
28/02/2024

अगुष्ठ	तंर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका



3. Sunil Kumar Singh
28/02/2024

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

अगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

4. Rahul Raj
28/02/2024

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

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

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

VILLAGE- GARI

THANA- SADAR

THANA NO- 194

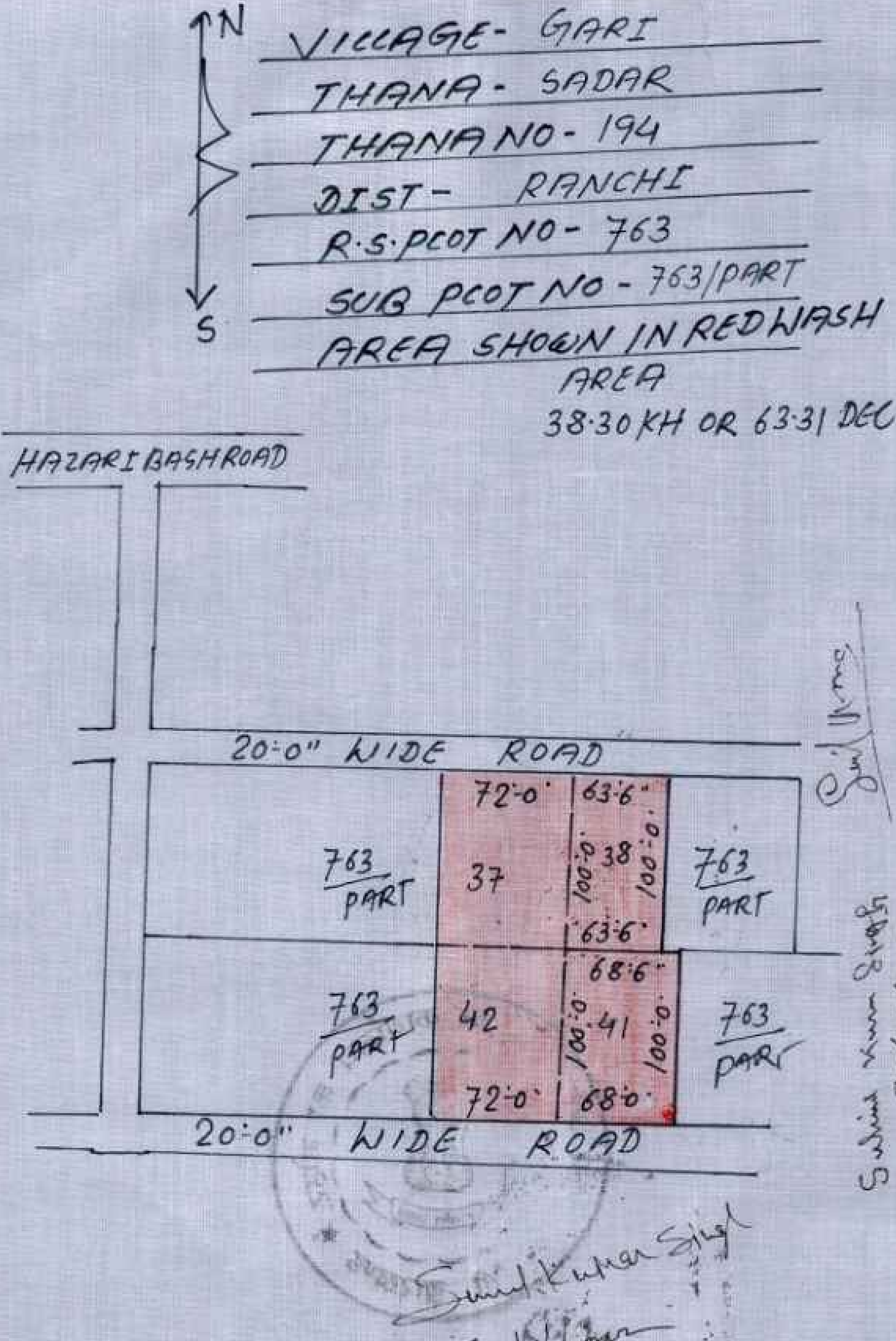
DIST- RANCHI

R.S. PLOT NO- 763

SUB PLOT NO- 763/PART

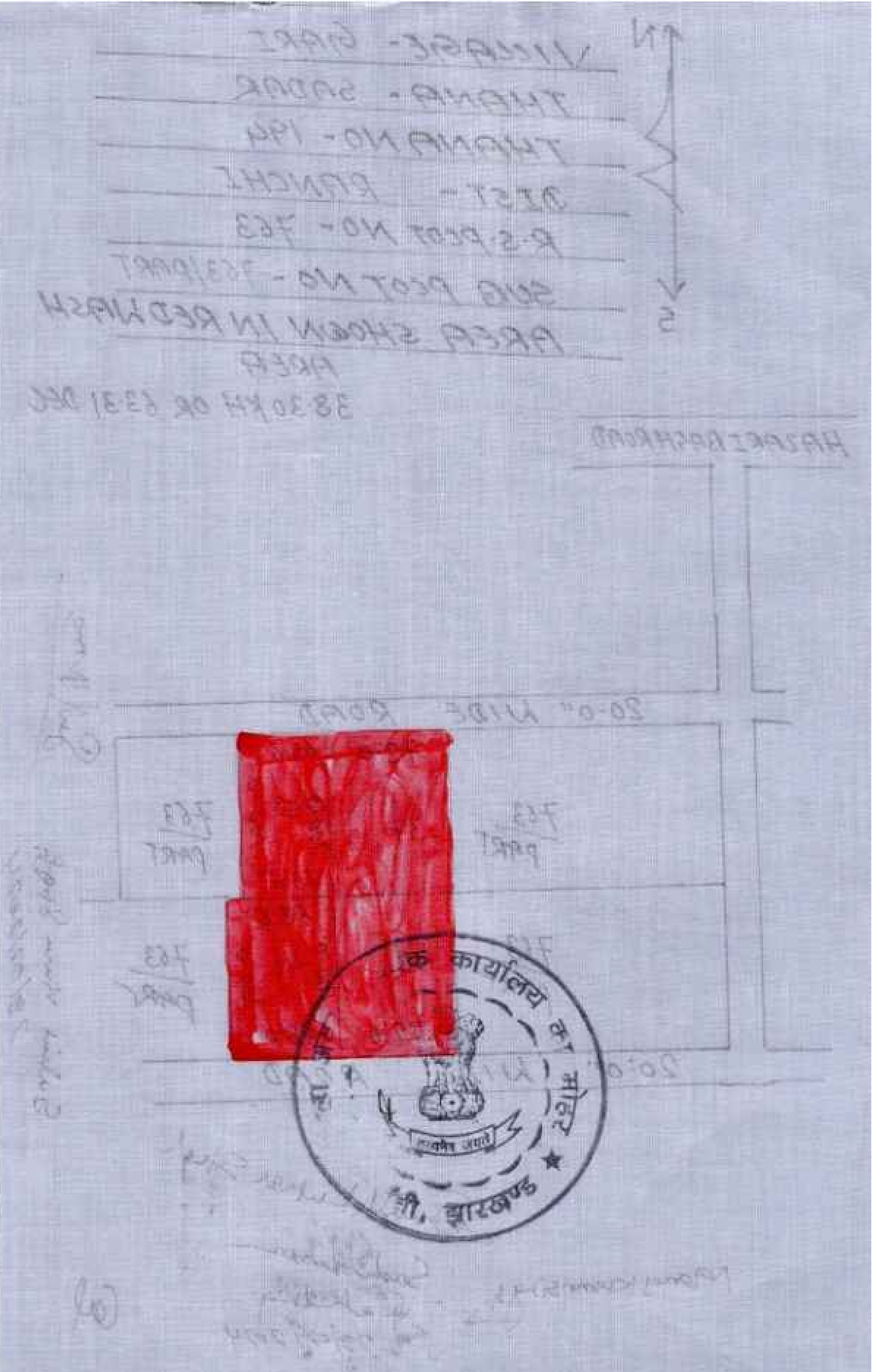
AREA SHOWN IN RED WASH

AREA
38.30 KH OR 63.31 DEC



Manoj Kumar Singh

Sushil Kumar Singh 29/07/2024



VILLAGE- GIRRI
THANA - SADAR
THANA NO- 194
DIST - RANCHI
R.S. PLOT NO- 763
SUB PLOT NO - 763/PART
AREA SHOWN IN RED WASH
AREA
38.30 ft or 6.331 DEC
N
S
HAZARIBAGH ROAD
20-0" WIDE ROAD
763 PART
763 PART
763 PART
20-0" WIDE ROAD
कार्यालय का मोहर
सत्यमेव जयते
रांची, झारखण्ड

Schedule VI MR Form No.
Chhotanagpur Settlement

18

Continuous KHATIAN Form (Lower half)

Name of Village / नाम मौजा: [illegible]
Thana / थाना: [illegible]
Thana Number / थाना नम्बर: 478
Number of Khewat / खेवट नम्बर: 1
Name of Landholder / नाम लगान मालिकान: [illegible]
Page / सफा:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
925	[illegible]	[illegible]		[illegible]				629	[illegible]	[illegible]				96 20	96 20	[illegible]

x - 48092

28/02/24

झारखंड सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

अधिकार अभिलेख

ज़मींदार नाम	रैयत का नाम, अभिभावक का नाम, रिश्ता
महाराजा प्रताप उदयनाथ साहदेव	सैयद सफद हैदर ईमाम, ------------- - , --, जाति- -------, निवासी- -

जिला का नाम	राँची	अचंल का नाम	बड़ागांई	हल्का का नाम	हल्का-04	मौजा का नाम	गाड़ी	खाता का रैयती प्रकार	
खेवट नम्वर		खाता नम्वर	155	थाना का नाम	राँची	थाना नम्वर	194		

खाता नम्वर	खेसरा नम्वर	चौहद्दी उत्तर 3 चौहद्दी दक्षिण 4	किस्म जमीन	मिजान	कैफियत / अभ्युक्ति	हाकिम के तहकीकात मुताबिक लगान/ सेस	लगान			खास शर्त
(1)	(2)	(3)	कियारी संख्या (5)	क्षेत्र	(8)	(9)	रौ (10)	आ (11)	पै (12)	(13)
155	763	मकान इचन ठाकुर दोन सोहराइ महतो	मकान मय छत 5 सहन 0	17 (एकड़) 50 (डिसमील) 0	आम 200 कटहल 30 बड़हड 30 जामुन 10 लीची 120 अमरुद 110 इमली 2 कुलहक बकवजे रैयत चाहपती 4 बकवजे रैयत छपनपद्री 36-4-0 छत्तीस रुपिया चार आना	बेलगान	0	0	0	मकान बाड़ी

खाता मे कुल प्लोट संख्या	1	खाता का कुल मिजान	17 (एकड़) 50 (डिसमील) 0	खाता का कुल	0 0 0

यह एक कंप्यूटर जनित प्रति है

2/27/2024 3:42:07 PM

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है

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

प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें।

ऑनलाइन जाँचा

झारखंड सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

February 27, 2024

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	11			पृष्ठ संख्या	252						
जिला का नाम	राँची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़गाईं	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	झारखण्ड		
मौजा का नाम	गाड़ी	होल्डिंग संख्या	155	तौजी संख्या	0	थाना नम्बर	194	खाता का प्रकार	---		

सुधीर कुमार , पिता-दुर्गेश्वर नाथ सिंह, जाति- -------

खाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्रधिकार	लगान	सेस
155	763	10 कठा0 छ. 0 वर्गफीट	1) दाखिल खारिज मुकदमा संख्या- 2671R27 / 2003-04 दिनांक 27.9.04 को अंचल अधिकारी के आदेशानुसार दर्ज किया गया। भोलूम-(10) पेज न. -256	9	13.05
	कुल परिमाण	10 कठा0 छ. 0 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
02/10/2006	0052965	2005	2006	9	9	2.25	0	4.5	0	4.5	0	1.8	0
09-01-2017	1504284601	2003-2004	2017-2018	126	9	31.5	2.25	63	4.5	63	4.5	25.2	1.8
03-14-2020	0525644296	2018-2019	2019-2020	9	9	2.25	2.25	4.5	4.5	4.5	4.5	1.8	1.8
06-12-2021	0179336861	2020-2021	2021-2022	9	9	2.25	2.25	4.5	4.5	4.5	4.5	1.8	1.8
06-17-2022	0483738530	2022-2023	2022-2023	0	9	0	2.25	0	4.5	0	4.5	0	1.8
05-02-2023	0762772583	2023-2024	2023-2024	0	9	0	2.25	0	4.5	0	4.5	0	1.8

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

List Of Case Status Details

प्रिंट देखें BACK

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है

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

प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें।

ऑनलाइन जाँच

Sch XIV- F.No. 180v
रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल । नाम मौजा मय
थाना वो थाना नम्बर

V

फरद मलकी / फरद रैयती
नाम रैयत मय वलिदयत जमाबन्दी
वो सकुनत नम्बर।

Page No. : 2!
Vol. No. : 11
Receipt No. : 07

बड़ागांई | गाड़ी | 194 | सुशील कुमार

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
155	763	10 कठा 0 छटाक 0 वर्ग

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली

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

मांग बावत		सालाना	बकाया			
			तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष
माल	(नकदी)	9.00				
गुजारी	(भावली)	2.25				
सेस	. . . .	4.50				
सूद	. . . .	4.50				
मुतफरकात	. . . .	1.80				
मीजान		22.05				

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत		बकाया				मोतालबा
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष	हाल (2023-2024)
माल	(नकदी)					9.00
गुजारी	(भावली)					2.25
सेस	. . . .					4.50
सूद	. . . .					4.50
मुतफरकात	. . . .					1.80
मीजान अदायकारी						22.05

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) : **Twenty Two Rupees and Five Paise**

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- **22.05**

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 0

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

ऑनलाइन जाँचा

यह एक कम्पयुटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्राथी 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 |

झारखंड सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

February 27, 2024

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	11			पृष्ठ संख्या	253						
जिला का नाम	रांची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़गाई	हल्का का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	झारखण्ड		
मौजा का नाम	गाड़ी	होल्डिंग संख्या	155	तौजी संख्या	0	थाना नम्बर	194	खाता का प्रकार	—		

सुनील कुमार , पिता-दुखेश्वर नाथ सिंह, जाति- -----

खाता नम्बर	प्लोट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	सेस
155	763	10 कठ्ठा छ. 0 वर्गफीट	1) दाखिल खारिज मुकदमा संख्या- 2670R27 / 2003-04 दिनांक 2.1.04 को अंचल अधिकारी के आदेशानुसार दर्ज किया गया। भोलुम- (10) पेज न. -251	9	13.05
	कुल परिमाण	10 कठ्ठा छ. 0 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
01/07/2006	8052960	2005-06	2006-07	9	9	2.25	0	4.5	0	4.5	0	1.8	0
01-27-2021	0285494268	2003-2004	2020-2021	153	9	38.25	2.25	76.5	4.5	76.5	4.5	30.6	1.8
04-15-2023	0543252170	2021-2022	2023-2024	18	9	4.5	2.25	9	4.5	9	4.5	3.6	1.8

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

List Of Case Status Details

सहायता देखें BACK

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है

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

प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें।

ऑनलाइन जाँचा

8

Sch XIV- F.No. 180v
रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल । नाम मौजा मय
थाना वो थाना नम्बर

V

फरद मलकी / फरद रैयती
नाम रैयत मय वलिदयत जमाबन्दी
वो सकुनत नम्बर।

Page No. : **253**
Vol. No. : **11**
Receipt No. : **0543252170**

बड़गाई | गाड़ी | 194 | सुनील कुमार

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
155	763	10 कठा 0 छटाक 0 वर्गफीट

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली

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

मांग बावत		सालाना	बकाया				हाल (2023-2024)
			तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष (2021-2022)	१ ला वर्ष (2022-2023)	
माल गुजारी	(नकदी)	9.00			9.00	9.00	9.00
	(भावली)	2.25			2.25	2.25	2.25
सेस	....	4.50			4.50	4.50	4.50
सूद	....	4.50			4.50	4.50	4.50
मुतफरकात	....	1.80			1.80	1.80	1.80
मीजान		**22.05**			**22.05**	**22.05**	**22.05**

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत		बकाया				मोतालबा हाल (2023-2024)	फाजिल
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष (2021-2022)	१ ला वर्ष (2022-2023)		
माल गुजारी	(नकदी)			9.00	9.00	9.00	
	(भावली)			2.25	2.25	2.25	
सेस	....			4.50	4.50	4.50	
सूद	....			4.50	4.50	4.50	
मुतफरकात	....			1.80	1.80	1.80	
मीजान अदायकारी				**22.05**	**22.05**	**22.05**	

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) : **Sixty Six Rupees and Fifteen Paise**
(२) नाम देहिन्दा -
(३) कुल बकाया- **66.15**

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : **15-04-2023**

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

ऑनलाइन जाँच

यह एक कम्पयुटर 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।

Print

झारखंड सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

February 27, 2024

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान 10 | पृष्ठ संख्या 90

जिला का नाम	रॉंची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़गाईं	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	झारखण्ड
मौजा का नाम	गाड़ी	होल्डिंग संख्या	155/90	तौजी संख्या	0	थाना नम्बर	194	खाता का प्रकार	---

श्री सुनील कुमार , पिता-डी0एन0 शर्मा, जाति- --------

खाता नम्बर	प्लोट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	सेस
155	763	8 कठ्ठा13 छ. 5 वर्गफिट	दाखिल खारिज वाद संख्या 3072 आर27/2002-03 दिनांक 5.10.02 अंचल अधिकारी शहर के आदेशानुसार पर	5	7.25
	कुल परिमाण	8 कठ्ठा13 छ. 5 वर्गफिट			

तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लगान बकाया	लगान 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
01/07/2006	0052168	2003-04	2006-07	15	5	3.75	1.25	7.5	2.5	7.5	2.5	3	1
01-27-2021	0839124274	2002-2003	2020-2021	90	5	22.5	1.25	45	2.5	45	2.5	18	1
04-15-2023	0351857082	2021-2022	2023-2024	10	5	2.5	1.25	5	2.5	5	2.5	2	1

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

List Of Case Status Details

प्रिंट करें BACK

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति

यह पत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है

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

प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें|

ऑनलाइन जाँचा

Sch XIV- F.No. 180v
रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल । नाम मौजा मय
थाना वो थाना नम्बर

V

फरद मलकी / फरद रैयती
नाम रैयत मय वलिदयत जमाबन्दी
वो सकुनत नम्बर।

Page No. : 9(
Vol. No. : 10
Receipt No. : 03

बड़गांई | गाड़ी | 194 | 8ओ सुनील कुमार

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
155	763	8 कठा 13 छटाक 5 वर्ग

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली

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

मांग बावत		सालाना	बकाया			
			तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष (2021-2022)	१ ला वर्ष (2022-2023)
माल	(नकदी)	5.00			5.00	5.00
गुजारी	(भावली)	1.25			1.25	1.25
सेस	....	2.50			2.50	2.50
सूद	....	2.50			2.50	2.50
मुतफरकात	....	1.00			1.00	1.00
मीजान		12.25			12.25	12.25

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत		बकाया				मोतालबा
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष (2021-2022)	१ ला वर्ष (2022-2023)	हाल (2023-2024)
माल	(नकदी)			5.00	5.00	5.00
गुजारी	(भावली)			1.25	1.25	1.25
सेस	....			2.50	2.50	2.50
सूद	....			2.50	2.50	2.50
मुतफरकात	....			1.00	1.00	1.00
मीजान अदायकारी				12.25	12.25	12.25

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) : **Thirty Six Rupees and Seventy Five Paise**

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- **36.75**

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 1

खास महाल 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।

झारखंड सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

February 27, 2024

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	10			पृष्ठ संख्या	91						
जिला का नाम	रांची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़गाईं	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	झारखण्ड		
मौजा का नाम	गाड़ी	होल्डिंग संख्या	155/91	तौजी संख्या	0	थाना नम्बर	194	खाता का प्रकार	—		

सुशील कुमार , पिता-डी.एन. शर्मा, जाति- ———

खाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा	परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	सेस
155	763	9 कठ्ठा छ. 5 वर्गफीट	दाखिल खारिज वाद संख्या 3071 आर27/2002-03 दिनांक 3.10.02 अंचल अधिकारिक शहर के आदेशानुसार पर	5	7.25
	कुल परिमाण	9 कठ्ठा छ. 5 वर्गफीट			

तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लगान बकाया	लगान 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
01/07/2006	0052967	2003-04	2006-07	15	5	3.75	1.25	7.5	2.5	7.5	2.5	3	1
09-01-2017	1504282665	2002-2003	2017-2018	75	5	18.75	1.25	37.5	2.5	37.5	2.5	15	1
03-14-2020	0842063940	2018-2019	2019-2020	5	5	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	1	1
06-12-2021	0944711516	2020-2021	2021-2022	5	5	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	1	1
06-16-2022	0550335675	2022-2023	2022-2023	0	5	0	1.25	0	2.5	0	2.5	0	1
05-02-2023	0107112377	2023-2024	2023-2024	0	5	0	1.25	0	2.5	0	2.5	0	1

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

List Of Case Status Details

प्रिंट देखें BACK

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति

यह पत्र केवल पार्टी की जानकारी के लिए है

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

प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें

ऑनलाइन जाँचा

Sch XIV- F.No. 180v
रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल । नाम मौजा मय
थाना वो थाना नम्बर

V

फरद मलकी / फरद रैयती
नाम रैयत मय वलिदयत जमाबन्दी
वो सकुनत नम्बर।

Page No. : 91
Vol. No. : 10
Receipt No. : 0107112377

बड़गांई | गाड़ी | 194 | सुशील कुमार

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
155	763	9 कठा 7 छटाक 5 वर्गफीट

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली

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

मांग बावत		सालाना	बकाया				हाल (2023-2024)
			तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष	
माल	(नकदी)	5.00					5.00
गुजारी	(भावली)	1.25					1.25
सेस	. . . .	2.50					2.50
सूद	. . . .	2.50					2.50
मुतफरकात	. . . .	1.00					1.00
मीजान		12.25					12.25

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत		बकाया				मोतालबा हाल (2023-2024)	फाजिल
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष		
माल	(नकदी)					5.00	
गुजारी	(भावली)					1.25	
सेस	. . . .					2.50	
सूद	. . . .					2.50	
मुतफरकात	. . . .					1.00	
मीजान अदायकारी						12.25	

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) : **Twelve Rupees and Twenty Five Paise**
(२) नाम देहिन्दा -
(३) कुल बकाया- **12.25**

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : **02-05-2023**

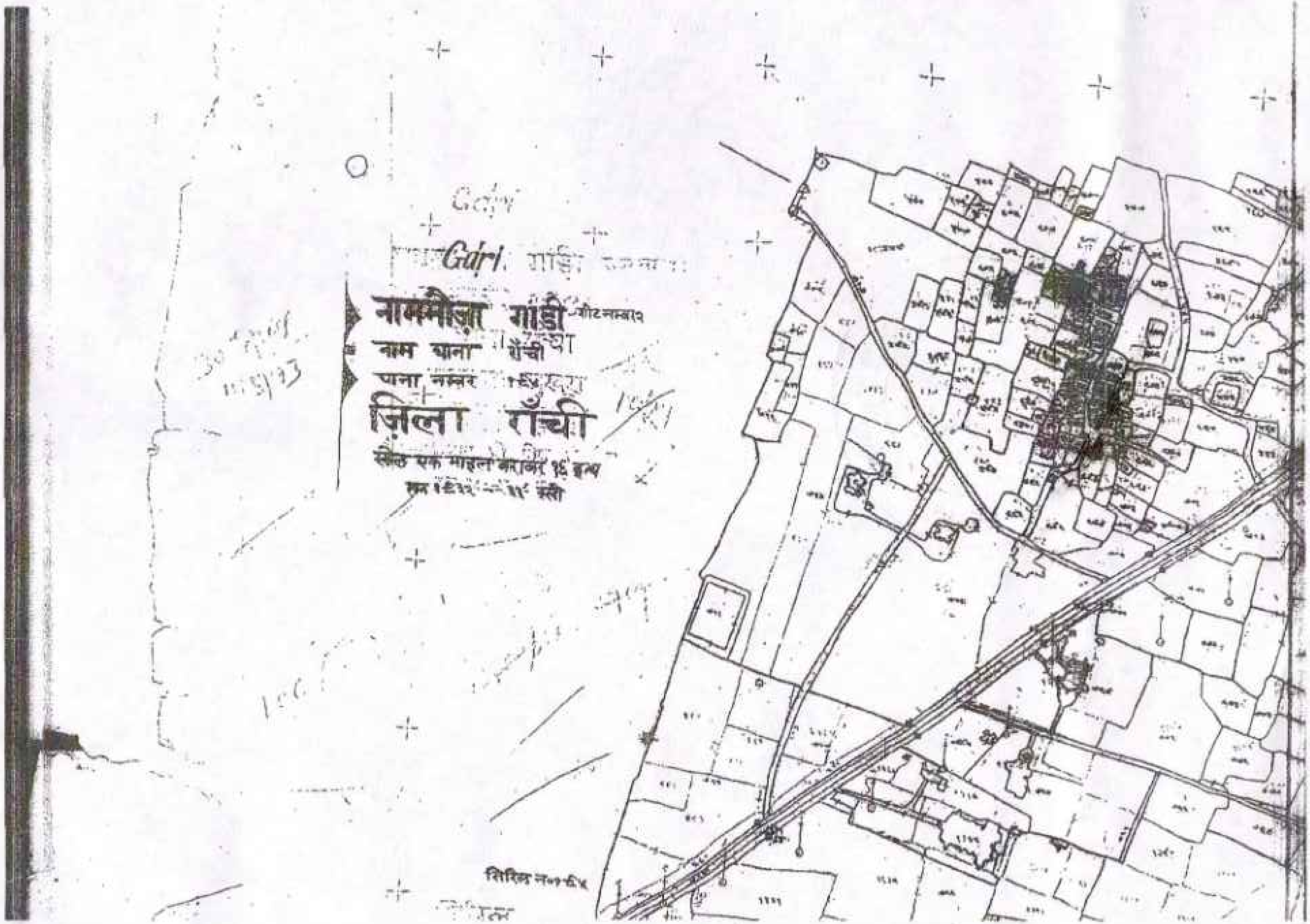
खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

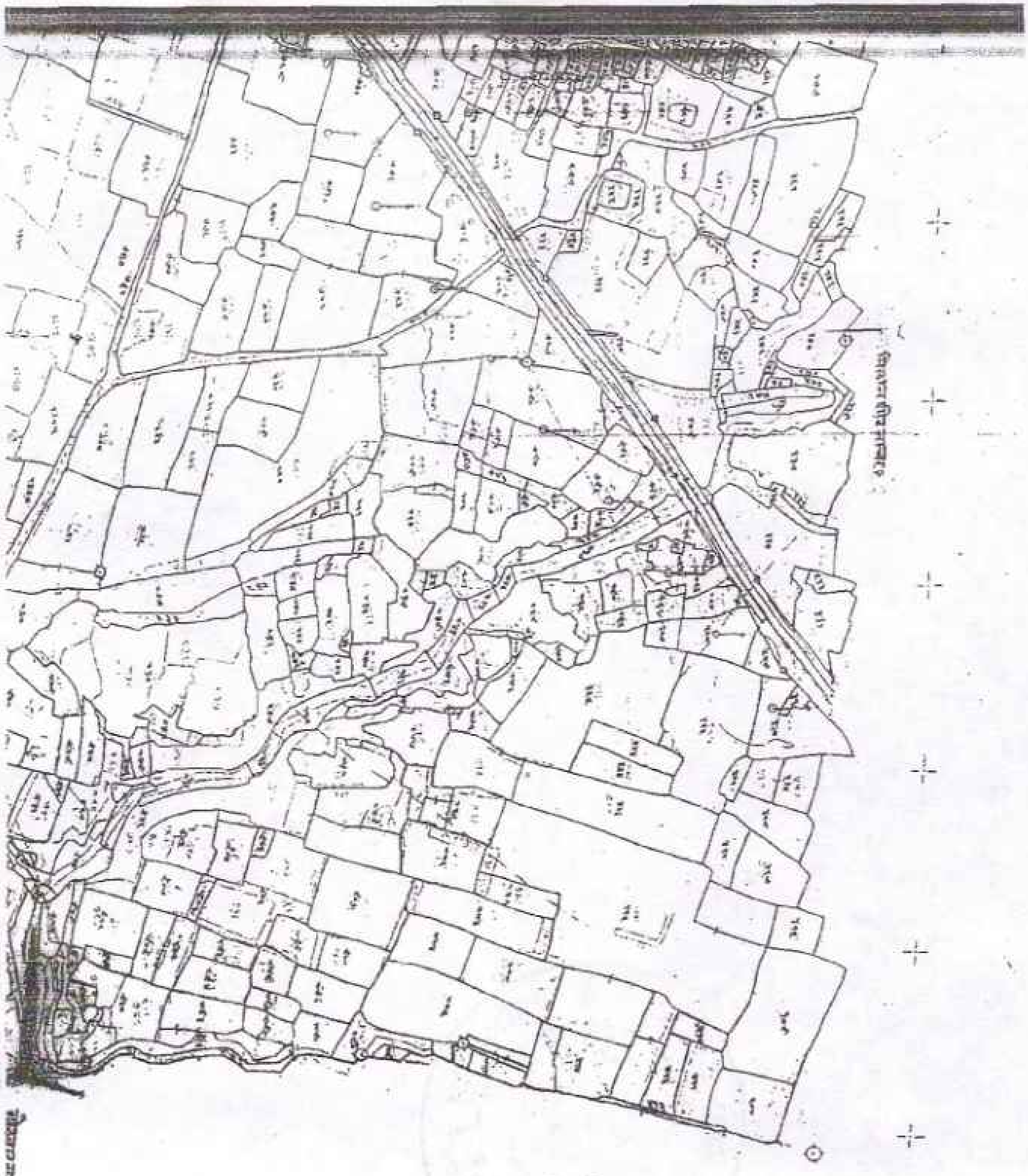
ऑनलाइन जाँचा

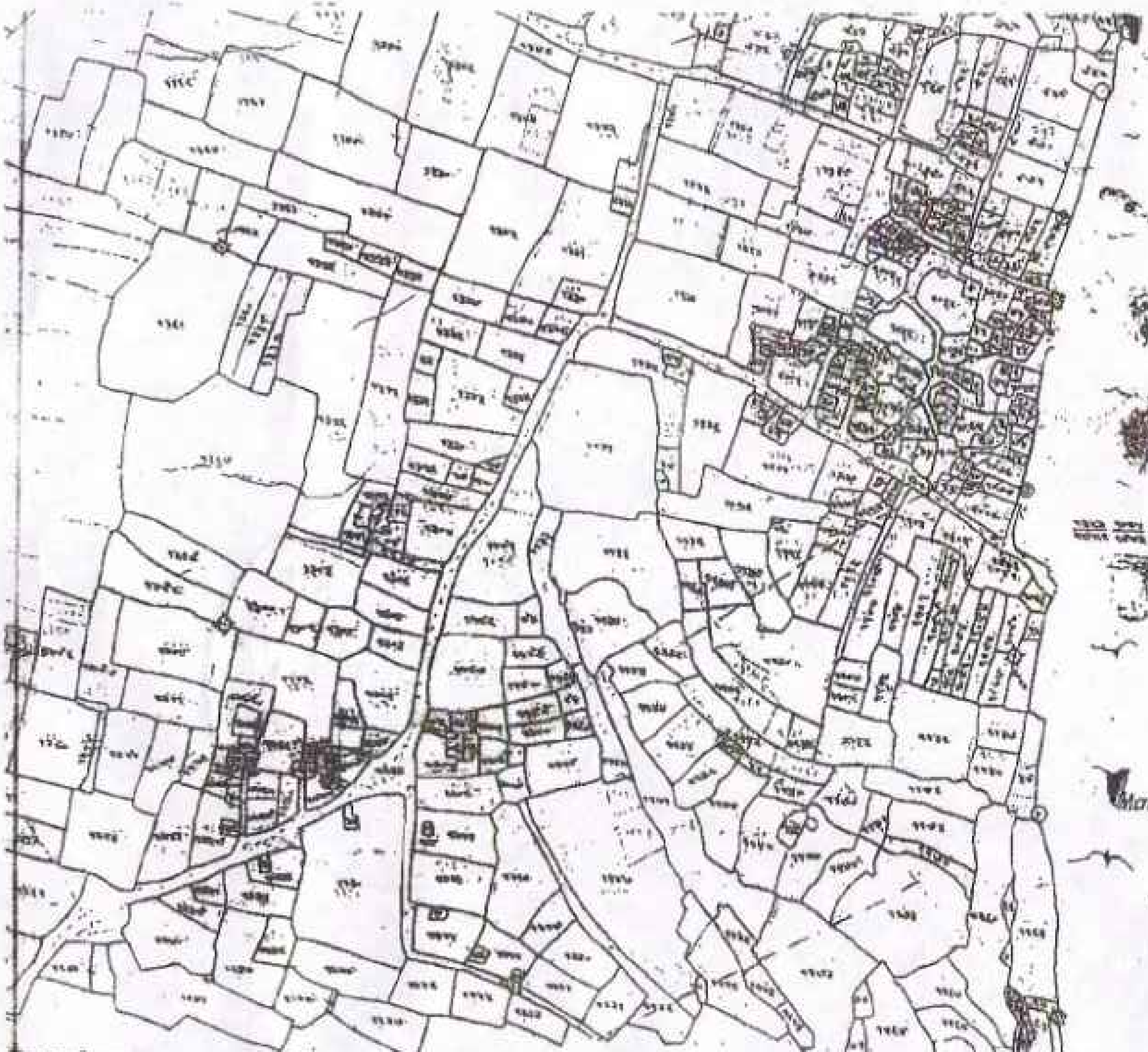
यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

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

Print


Gari
नाम मौज़ा गाड़ी
नाम थाना राँची
थाना नम्बर
जिला राँची

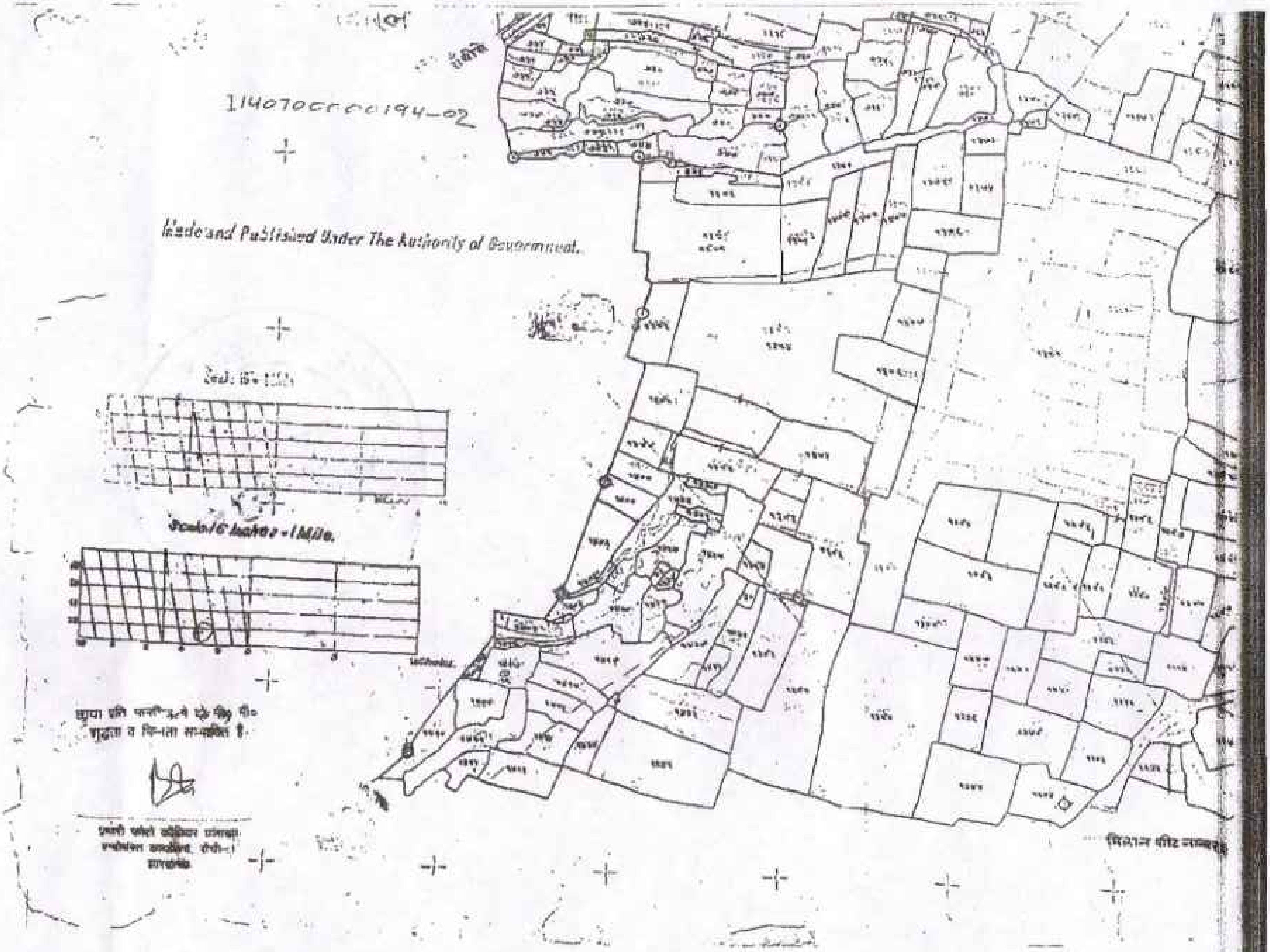




मिलान शीट नम्बर ३

Made and published under the authority of Government.

Superintendent of Survey.


Made and Published Under The Authority of Government.
Scale 16 Inches = 1 Mile.

निबंधन कार्यालय में दस्तावेज की जाँच हेतु चेकलिस्ट

क्र0 सं0	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	होल्डिंग संख्या का वर्णन (शहरी क्षेत्र होने की स्थिति में)	✓	

28/02/24

Poonam Tiwari
LDC, Ranchi

जाँच लिपिक का हस्ताक्षर

तिथि सहित

जिला अवर निबंधक कार्यालय का मोहर
राँची, झारखण्ड

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर

तिथि सहित

रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची

Pre Registration Docket

Date :- 28-02-2024 08:31 am

Office Name :- SRO - Ranchi
Token No:- 202400025498

Appoinment :- 28-Feb-2024 Time:- 11:54

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	26-Feb-2024
No. Of Pages	67
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 14,86,394.

Property Id: **1170729**

Valuation No. : 1592294 / 2024	:- 2023-2024	**Date** : 27-February-2024 18:48:PM	
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 - 252			

Property Rates			
Commercial Land (Y)			
₹936582/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	16.52 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	**Description**	**Calculation**	**Total**
1	Open Land Valuation	1. 16.52 x 936582=15472334.64	**₹1,54,72,335/-**
A	Total		**₹1,54,72,335/-**
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			**₹1,54,72,400/-**
Total Amount in Words : One Crore Fifty Four Lakhs Seventy Two Thousands Four Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: R S PLOT 763/PART, West: R S PLOT 763/PART, South: 20 FEET WIDE PRO ROAD, North: 20 FEET WIDE PRO ROAD
Area	Land area : 16.52 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834001
Government/Market Value	15472334.64
Transaction Amount	59295200

Property Id: **1170734**

Valuation No. : 1591688 / 2024	:- 2023-2024	**Date** : 27-February-2024 09:51: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 - 253			

Property Rates			
	Commercial Land (Y)		
	₹936582/- Decimal		
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	16.52 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	**Description**	**Calculation**	**Total**
1	Open Land Valuation	1. 16.52 x 936582=15472334.64	**₹1,54,72,335/-**
A	Total		**₹1,54,72,335/-**
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			**₹1,54,72,400/-**
Total Amount in Words : One Crore Fifty Four Lakhs Seventy Two Thousands Four Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: R S PLOT NO 763/PART, West: R S PLOT NO 763/PART, South: 20 FEET WIDE PRO ROAD, North: 20 FEET WIDE PRO ROAD
Area	Land area : 16.52 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834001
Government/Market Value	15472334.64
Transaction Amount	-

Property Id: **1170738**

Valuation No. : 1591691 / 2024	:- 2023-2024	**Date** : 27-February-2024 09:52: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 - 10	
Page Number - 90	

Property Rates
Commercial Land (Y)
₹936582/- Decimal
Valuation Rule : Commercial land
Property Details

1	Land area	14.66 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 14.66 x 936582=13730292.12	**₹1,37,30,292/-**
A	Total		**₹1,37,30,292/-**

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)		**₹1,37,30,300/-**

Total Amount in Words : One Crore Thirty Seven Lakhs Thirty Thousands Three Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: R S PLOT NO 763/PART, West: R S PLOT NO 763/PART, South: 20 FEET WIDE PRO ROAD, North: 20 FEET WIDE PRO ROAD
Area	Land area : 14.66 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834001
Government/Market Value	13730292.12
Transaction Amount	-

Property Id: **1170741**

Valuation No. : 1591695 / 2024	:- 2023-2024	**Date** : 27-February-2024 09:52: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 - 10	
Page Number - 91	

Property Rates			
Commercial Land (Y)			
₹936582/- Decimal			
Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	15.61 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	**Description**	**Calculation**	**Total**
1	Open Land Valuation	1. 15.61 x 936582=14620045.02	₹1,46,20,045/-
A	Total		₹1,46,20,045/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			₹1,46,20,100/-
Total Amount in Words : One Crore Forty Six Lakhs Twenty Thousands One Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	**Property Boundaries** East: R S PLOT NO 763/PART, West: R S PLOT NO 763/PART, South: 20 FEET WIDE PRO ROAD, North: 20 FEET WIDE PRO ROAD
Area	Land area : 15.61 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834001
Government/Market Value	14620045.02
Transaction Amount	-

CLAIMANT	-**Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Sushil Kumar Singh, ,Father/Husband Name** Late Uma Kant Singh , **PAN No.- Date Of Birth-**10-Sep-1975,**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
	-**Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Manoj Kumar Singh, ,Father/Husband Name** Late Arjun Singh , **PAN No.- Date Of Birth-**05-Jun-1970,**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
	-**Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Sunil Kumar Singh, ,Father/Husband Name** Late Ram Bilas Singh , **PAN No.- Date Of Birth-**01-Jan-1978,**Permission Case No.- , Aadhaar No.** ********0552, **Country-**India, **State Name-**Bihar, **District Name-**PATNA, **City/Village/Town Name-**Patna, **Locality-**Patna,**Address -** House no 06Mai Girls Hostel Sadar Patel Path Nort S K Puri Boring Road PatliPutra Patna, **Pin Code-**800013

	-**Mr. SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Rahul Raj, ,Father/Husband Name** Rasendra Kumar Singh , **PAN No.- Date Of Birth-**16-Dec-1987,**Permission Case No.- , Aadhaar No.** ********5540, **Country-**India, **State Name-**Jharkhand, **District Name-**RANCHI, **City/Village/Town Name-**Ranchi, **Locality-**Ranchi,**Address -** Rawati Shukla Colony Hinoo Doranda Ranchi, **Pin Code-**834002
EXECUTANTS	-**Mr. Sushil Kumar, ,Father/Husband Name** Late Dudheshwar Singh , **PAN No.- Date Of Birth-**24-Dec-1981,**Permission Case No.- , Aadhaar No.** ********3511, **Country-**India, **State Name-**Bihar, **District Name-**PATNA, **City/Village/Town Name-**Patna, **Locality-**Patna,**Address -** Baldev bhawan Road Punaichak LBS nagar Patna, **Pin Code-**800023
	-**Mr. Sunil Kumar, ,Father/Husband Name** Late Dudheshwar Singh , **PAN No.- Date Of Birth-**05-Jun-1973,**Permission Case No.- , Aadhaar No.** ********6334, **Country-**India, **State Name-**Bihar, **District Name-**PATNA, **City/Village/Town Name-**Patna, **Locality-**Patna,**Address -** Baldev bhawan Road Shastri nagar Phulwari Patna, **Pin Code-**800023

Witness Information	**Mr. ANKIT KUMAR SINGH , Address -** FLAT NO 302 3RD FLOOR ABHISHEK ENCLAVE DEVI MANDIR DEVI NAGAR HESAG HATIYA RANCHI-, **Father/Husband Name-**ANIL KUMAR SINGH

Identifier Details	**Mr. ANKIT KUMAR SINGH , Address -** FLAT NO 302 3RD FLOOR ABHISHEK ENCLAVE DEVI MANDIR DEVI NAGAR HESAG HATIYA RANCHI-, **Father/Husband Name-**ANIL KUMAR SINGH

Fee Rule:Development Agreement		
1	Stamp Duty	4

1	SP	2,010
Total		**2,010**
Fee Rule:Development Agreement		
1	A1	14,82,380
2	E	2,000
3	LL	3
4	PR	1
Total		**14,84,384**

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

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

Date :-28-Feb-2024

Document Registration Summary 1

- Government/Market Value: ₹59295200/-
- Transaction Amount: ₹59295200 /-
- Paid Stamp Duty: ₹100 /-

On Date 28-02-2024 Presented at SRO - Ranchi
Signature of Presenter

SRO - Ranchi

Receipt : 982275
Receipt Date : 28-02-2024
Presenter Name: -

E	₹2000
PR	₹1
SP	₹2010
LL	₹3
A1	₹1482380
Stamp Duty	₹100
Total	₹1486494

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	100	-96	GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerSushilKumarSingh	GRN Number : 2400893475 DEPT Transaction Id : 318ec0dd418e13e2ddcf Transaction Type :	100
E	2000	2000	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerRahulRaj	GRN Number : 2400894400 DEPT Transaction Id : ee6cb8a20cb5a49f3572 Transaction Type :	2000
PR	1	1	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerRahulRaj	GRN Number : 2400894400 DEPT Transaction Id : ee6cb8a20cb5a49f3572 Transaction Type :	1
SP	2010	2010	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerRahulRaj	GRN Number : 2400894400 DEPT Transaction Id : ee6cb8a20cb5a49f3572 Transaction Type :	2010
A1	1482380	1482380	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerRahulRaj	GRN Number : 2400894299 DEPT Transaction Id : 991e8acf2afb5626ece7 Transaction Type :	799997

				GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerRahulRaj	GRN Number : 2400894400 DEPT Transaction Id : ee6cb8a20cb5a49f3572 Transaction Type :	682383
LL	3	3	0	GRAS	ShriHariKripaDevelopersThroPartnerRahulRaj	GRN Number : 2400894299 DEPT Transaction Id : 991e8acf2afb5626ece7 Transaction Type :	3
Sub Total	1486398	1486494	-96				

Article : Development Agreement **Number of Pages :** 134

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

रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची

जिला अवर निबंधक कार्यालय का मोहर ★ राँची, झारखण्ड ★

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

Deed Endorsement

Token No :- **202400025498**

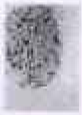
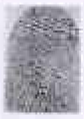
Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	134
Fee Details	**Stamp Duty** :- Rs. 4, **E** :- Rs. 2000, **PR** :- Rs. 1, **SP** :- Rs. 2010, **A1** :- Rs. 1482380, **LL** :- Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	**Value :-** Rs.15472335/- ,**Transaction Amount** :- Rs.59295200/-
Property Details	**District :-** Ranchi , **Tehsil :-** Baragai , **Village Name :-** Gari **Location :-** Other Road, Gari Word No 7 **Property Boundaries** :- East: 20 FEET WIDE PRO ROAD, West: 20 FEET WIDE PRO ROAD, South: R S PLOT 763/PART, North: R S PLOT 763/PART **Khata Number** - 155**Plot Number** - 763**Volume Number** - 11**Page Number** - 252 **Area Of Land** :- 16.52 Decimal
Property No.	2
Valuation Details	**Value :-** Rs.15472335/- ,**Transaction Amount** :- Rs.0/-
Property Details	**District :-** Ranchi , **Tehsil :-** Baragai , **Village Name :-** Gari **Location :-** Other Road, Gari Word No 7 **Property Boundaries** :- East: 20 FEET WIDE PRO ROAD, West: 20 FEET WIDE PRO ROAD, South: R S PLOT NO 763/PART, North: R S PLOT NO 763/PART **Khata Number** - 155**Plot Number** - 763**Volume Number** - 11**Page Number** - 253 **Area Of Land** :- 16.52 Decimal
Property No.	3
Valuation Details	**Value :-** Rs.13730292/- ,**Transaction Amount** :- Rs.0/-
Property Details	**District :-** Ranchi , **Tehsil :-** Baragai , **Village Name :-** Gari **Location :-** Other Road, Gari Word No 7 **Property Boundaries** :- East: 20 FEET WIDE PRO ROAD, West: 20 FEET WIDE PRO ROAD, South: R S PLOT NO 763/PART, North: R S PLOT NO 763/PART **Khata Number** - 155**Plot Number** - 763**Volume Number** - 10**Page Number** - 90 **Area Of Land** :- 14.66 Decimal
Property No.	4
Valuation Details	**Value :-** Rs.14620045/- ,**Transaction Amount** :- Rs.0/-
Property Details	**District :-** Ranchi , **Tehsil :-** Baragai , **Village Name :-** Gari **Location :-** Other Road, Gari Word No 7 **Property Boundaries** :- East: 20 FEET WIDE PRO ROAD, West: 20 FEET WIDE PRO ROAD, South: R S PLOT NO 763/PART, North: R S PLOT NO 763/PART **Khata Number** - 155**Plot Number** - 763**Volume Number** - 10**Page Number** - 91 **Area Of Land** :- 15.61 Decimal

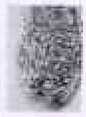
Sh./Smt.**Sunil Kumar** s/o/d/o/w/o **Late Dudheshwar Singh** has presented the document for registration in this office
today dated :- **28-Feb-2024** Day :- **Wednesday** Time :- **12:09:38 PM**

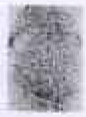
Sunil Kumar(Individual)

Party Name	Document Type	Document Number

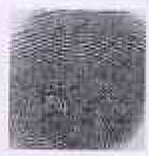
Sunil Kumar	PAN/UID	********6334

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	**Sunil Kumar** **Address1 -** Baldev bhawan Road Shastri nagar Phulwari Patna, **Address2 -** Patna , , , Jharkhand **PAN No.:** **,Permission Case No.-**	Yes	SUNIL KUMAR **Address:-** sunil bhawan, SHASTRINAGR, BALDEV BHAWAN ROAD, PUNAICHAK, Phulwari, Phulwari, Patna, 800023, L.b.s Nagar, Bihar, India		EXECUTANTS **Age:**50			Sunil Kumar
2	**Sushil Kumar** **Address1 -** Baldev bhawan Road Punaichak LBS nagar Patna, **Address2 -** Patna , , , Jharkhand **PAN No.:** **,Permission Case No.-**	Yes	SUSHIL KUMAR **Address:-** Sunil Bhawan, , Baldev Bhawan Road, Punaichak, L.b.s. Nagar, , Patna, 800023, , Bihar, India		EXECUTANTS **Age:**42			Sushil Kumar
3	**SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Sunil Kumar Singh** **Address1 -** House no 06Mai Girls Hostel Sadar Patel Path Nort S K Puri Boring Road PatliPutra Patna, **Address2 -** Patna , , , Jharkhand **PAN No.:** **,Permission Case No.-**	Yes	Sunil Kumar Singh **Address:-** House No-06,Mai Girls Hostel, , Sardar Patel Path, North S.K. Puri, Boring Road, , Patna, 800013, Patliputra, Bihar, India		CLAIMANT **Age:**46			Sunil Kumar Singh

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
4	**SHRI HARI KRIPA DEVELOPERS Thro Partner Rahul Raj Address1 -** Rawati Shukla Colony Hinoo Doranda Ranchi, **Address2 -** Ranchi . . . Jharkhand **PAN No.: ,Permission Case No.-**	Yes	Rahul Raj **Address:-** Rawati, , , Shukla Colony, Hinoo, Doranda, Ranchi, Ranchi, 834002, Doranda, Jharkhand, India		CLAIMANT **Age:**36			Rahul Raj
5	**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.-**	Yes	Sushil Kumar Singh **Address:-** 302,Bina Menson, , Parmanand Path, Nageshwar Colony, Phulwari, Phulwari, Patna, 800001, Patna G.p, Bihar, India		CLAIMANT **Age:**48			Sushil Kumar Singh

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
6	**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.-**	Yes	Manoj Kumar Singh **Address:-** 305, vidya kunj apartment, west boring canal road, anandpuri, , Phulwari, , Patna, 800001, , Bihar, India		CLAIMANT **Age:**53			Manoj 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 DEVI NAGAR HESAG HATIYA 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 3RD FLOOR ABHISHEK ENCLAVE DEVI MANDIR DEVI NAGAR HESAG HATIYA RANCHI, **Address2 -** , , , Jharkhand			

Signature of Operator

Seal and Signature of Registering Officer

Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

जिला अवर निबंधक कार्यालय ... झारखण्ड

रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची

Above mentioned, (**Sunil Kumar , Sushil Kumar**), 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 DEVI NAGAR HESAG HATIYA RANCHI)** and by occupation **(Business)**.

Signature of Registering Officer

Date:- **28-Feb-2024**

Seal and Signature of Registering Officer

रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची

Token No.: 202400025498

CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **28-Feb-2024** by **Sunil Kumar**, S/O, D/O, W/O **Late Dudheshwar Singh** resident of Baldev bhawan Road Shastri nagar Phulwari Patna ,Patna.
This deed was registered as Document No:- **2024/RAN/1929/BK1/1764** in Book No :- **BK1**,Volume No :- 218 from Page No :- 383 to 516 at, office of **SRO - Ranchi**

Date:- **28-Feb-2024**

Registering Officer
रूपेश कुमार सिन्हा
प्रभारी जिला अवर निबंधक, राँची