

1042

954



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 178c4b9cbbcb9ed5d2e3

Receipt Date : 06-Feb-2024 03:45:04 pm

Receipt Amount : 50/-

Amount In Words : Fifty Rupees Only

Token Number : 202400008750

Office Name : SRO - Ranchi

Document Type : Development Agreement

Payee Name : VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS
PARTNER RAJ KUMAR MEHTA (Vendee)

GRN Number : 2400554315



-: For Office Use :-

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1900 परिशिष्ट 4 नियम 21/27
के अधिन भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची
1 या 1 क रा०.....5..... के अधीन यथावत स्टाम्प
सहित या स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क
अपेक्षित नहीं।

Vaibhav Mani Tripathi
DSR, Ranchi

निबंधन पदाधिकारी

06/02/2024

02/02

Nirajon Kumar
Gurukul Ranee
Rajkumar Mehta

6/02/2024

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



Niranjjan Kumar
06/02/2024



दिनांक 06/02/24 समय 10:40
रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 धारा 52 के नियम 38
श्री Niranjjan Kumar
पिता श्री/रा. G. Mandal
नियंत्रण स्थान Business
पेशा Business
अपर निबंधन द्वारा अर्पित
मुख्तारनामा सं. एवं के अर्पण
लेख्यकारियों या दावेदारों में से एक की
के अभिकर्ता ने दि. के पुर्वाहन/अपराध
में अपर निबंधन कार्यालय
निबंधन के लिए पेश किया

(Signature)

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर
06/02/2024/02/02/24
Vaibhav Mani Tripathi
DSR, Ranchi

एवम्

2. लेख्यधारी का नाम :- वैष्णवी डेवलपर्स, पार्टनरशिप फर्म, कार्यालय - नॉर्थ एवेन्यू रोड, बरियातु, थाना-सदर, जिला-रांची द्वारा पार्टनर्स मुकेश रमन पिता स्व० रेवती रमन मिश्रा, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं), पेशा-व्यापार, निवास स्थान - आर.आई.टी. मोड, भाटिया बस्ती, जमशेदपुर, जिला-पूर्वी सिंहभूम वो (2) राज कुमार मेहता पिता श्री जयलाल मेहता, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं), पेशा-व्यापार, निवास स्थान नॉर्थ एवेन्यू रोड, बरियातु, थाना-सदर, जिला-रांची, वो (3) शमीम अहमद अंसारी पिता सिकंदर अली, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं) पेशा-व्यापार, निवास स्थान मस्जिद मोहल्ला, जामा मस्जिद के पास, ग्राम-बड़ागाई, पोस्ट-लेम बड़ागाई, थाना-सदर, जिला-रांची, झारखण्ड, 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।

3. लेख्य प्रकार :- विकास कार्य हेतु एकरारनामा।

4. सम्पत्ति का विवरण :- वाके मौजा - बरियातु, थाना - बरियातु, थाना नं०-193, जिला-रांची अंतर्गत खाता नं०-8, प्लॉट नं०-840, रकबा 2.40 डिसमिल एवं मौजा - तिरिल, थाना - सदर, थाना नं०-195, जिला-रांची अंतर्गत खाता नं०-57 प्लॉट नं०-577, रकबा 2.60 डिसमिल तथा प्लॉट नं०-578, रकबा 9 डिसमिल कुल रकबा 14 डिसमिल नगरपालिका होल्डिंग नंबर 2157, वार्ड नंबर 8 तथा रांची नगर निगम, रांची अंतर्गत नया होल्डिंग नंबर 0080002879000A4 वार्ड नंबर 9 है जो जिला निबंधन कार्यालय एवं अवर निबंधन कार्यालय रांची, के अधीन है जिसका

मौजा	थाना नं०	खाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
बरियातु	193	8	840	840/पार्ट	2.4 डिसमिल
तिरिल	195	57	577	577/पार्ट	2.6 डिसमिल
तिरिल	195	57	578	578/पार्ट	9 डिसमिल
कुल					14 डिसमिल

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

Rajkumar Mehta

Nirajan Kumar

06/02/2024

Pratim Chakrabarti

संदर्भ

विदित हो कि मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड ने अन्य स्थानों के अलावा ग्राम बरियातु, पुलिस स्टेशन रांची, राजस्व थाना नं० 193, जिला रांची एवं ग्राम तिरिल, पुलिस स्टेशन रांची, राजस्व थाना नं० 195 जिला राँची एवं ग्राम गारी, पुलिस थाना राँची, राजस्व थाना नं० 194, जिला राँची में विभिन्न निबंधित दस्तावेजों के आधार पर काफी भूमि का अधिग्रहण किया है, ग्राम बरियातु, ग्राम तिरिल और ग्राम गारी एक-दूसरे के निकट स्थित हैं, इसलिए मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड ने अपने द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्लॉटों को एक कॉम्पैक्ट ब्लॉक में घेर लिया है और पक्की सीमा दीवार बनाई है। मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड का नाम बदलकर मेसर्स रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड कर दिया गया है और नाम बदलने के परिणामस्वरूप निगमन का नया प्रमाण पत्र कंपनी रजिस्ट्रार, पश्चिम बंगाल के कार्यालय द्वारा जनवरी 1963 में 16 वें दिन जारी किया गया है। इसलिए मेसर्स रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड द्वारा अर्जित संपत्तियों का सौदा और प्रबंधन कर रही है।

विदित हो कि ग्राम बरियातु, पुलिस स्टेशन रांची, थाना नं० 193, जिला रांची के रिविजनल सर्वे खाता नं० 8 से संबंधित रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 840 क्षेत्रफल 24.00 एकड़ को खेवट नं० 4/3 के तहत बकास्त मलिक के रूप में रिविजनल सर्वे रिकॉर्ड में दर्ज किया गया था। 4/3 जो कि खेवट नं० 4/1 और 4/2 का समिलात खेवट है। खेवटदार ने उक्त भूमि को निबंधित छपरबंदी सेटलमेंट दस्तावेज नं० 1594 दिनांक 02.04.1940, बुक नं० 1, भोल्यूम नं० 15, पेज 292 से 301 वर्ष 1940 के द्वारा मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड ने ग्राम बरियातु, पुलिस स्टेशन रांची, थाना नं० 193, जिला रांची की 24.00 एकड़ भूमि रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 840 का अधिग्रहण किया और खास दखल में रहकर उस पर शांतिपूर्ण दखल कब्जा प्राप्त कर लिया और ग्राम बरियातु, रांची के पूर्व जमींदार को छपरबंदी किराया का भुगतान किया और मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड का नाम राजस्व रिकॉर्ड अंचल कार्यालय, टाउन अंचल, रांची वर्तमान बड़ागाई के कार्यालय में रजिस्टर II, भोल्यूम नंबर 1 और पेज नंबर 204 में विधिवत दर्ज किया गया था और दर्ज किया और मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड ने नियमित रूप से उचित रसीद के तहत राज्य सरकार को भूमि किराया का भुगतान किया। उपरोक्त रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 840 के कुल क्षेत्रफल में से 14.1862 एकड़ भूमि बेची जा चुकी थी इसलिए मेसर्स रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड के पास रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 840 जिसका क्षेत्रफल 9.8138 एकड़ था का कब्जा था

विदित हो कि रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 577 क्षेत्रफल 0.10 एकड़, रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 578 क्षेत्रफल 0.33 एकड़ और रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 579 क्षेत्रफल 0.43 एकड़ ग्राम तिरिल, पुलिस स्टेशन रांची, थाना नं० 195 जिला रांची के रिविजनल सर्वे खाता नं० 57 की भूमि रिविजनल सर्वे रिकॉर्ड में (1) फगुवा उराँव (2) गुंगा उराँव दोनों के पिता स्वर्गीय घुसा उराँव के नाम पर दर्ज किया गया था, एवं उक्त रैयतों ने उक्त ग्राम तिरिल, पुलिस स्टेशन और जिला रांची के खेवट नंबर 2/2 पर

Raj Kumar Mehta

Nishu/Kumar

06/02/2024

Mukul Kumar

S. Atmad

अधिभोग अधिकार को निबंधित दस्तावेज नं० 4957 दिनांक 30.10.1941, बुक नं० 1, भोल्यूम नं० 34, पेज 500 से 501 द्वारा तत्कालिन जमींदार को सरेण्डर कर दिये, तत्पश्चात् जमींदार ने दिनांक 22.12.1941 को उक्त ग्राम तिरिल, रांची के खेवट नं० 2/2 और ग्राम तिरिल, रांची के खेवट नं० 2/2 को एक निबंधित छप्परबंदी लीज डीड नं० 5540, बुक नं० 1, भोल्यूम नं० 38, पेज 268 से 272 द्वारा मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड को हस्तांतरित कर दिये तथा ग्राम तिरिल, रांची के खेवट नंबर 2/2 के मध्यस्थ हित को बिहार राज्य में निहित करने से पहले तक मेसर्स रांची जेमेंड्री लिमिटेड ने ग्राम तिरिल, रांची के तत्कालीन जमींदारों को छपरबंदी किराया का भुगतान किया था और मध्यस्थ हित के निहित होने के बाद, का नाम मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड को राज्य सरकार के राजस्व रिकॉर्ड अंचल कार्यालय, टाउन अंचल, रांची वर्तमान बड़ागाई के कार्यालय में रजिस्टर II, भोल्यूम नंबर 1 और पेज नंबर 78 में में विधिवत दर्ज किया गया था और दर्ज किया। और मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड ने उचित रसीदों के तहत राज्य सरकार को नियमित रूप से छप्परबंदी किराया का भुगतान किया और मेसर्स रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड का उपरोक्त भूमि के प्लॉटों पर खास दखल कब्जे में रहा और उचित रसीदों के तहत राज्य सरकार को छप्परबंदी किराया का भुगतान करते रहे। मेसर्स रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड के पास 0.10 एकड़ क्षेत्रफल वाले रिविजनल सर्वे प्लॉट नंबर 577, 0.33 एकड़ क्षेत्रफल वाले रिविजनल सर्वे प्लॉट नंबर 578 और 0.43 एकड़ क्षेत्रफल वाले रिविजनल सर्वे प्लॉट नंबर 579 का दखल कब्जा था।

विदित हो कि दिनांक 26.11.2011 को बिहार भू-सुधार अधिनियम 1961 के तहत झारखण्ड सरकार ने अपर समाहर्ता लोहरदगा के न्यायालय में पेंडिंग लैंड सीलिंग वाद संख्या 1 वर्ष 1981-82 के अन्तर्गत मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड के जिला रांची के विभिन्न हिस्सों में स्थित 80.624 एकड़ भूमि को अधिशेष भूमि घोषित किया।

विदित हो कि अपर समाहर्ता लोहरदगा ने उपरोक्त अधिनियम 1961 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, 1981-82 के उपरोक्त भूमि सीलिंग वाद संख्या 1 में पारित अपने आदेश दिनांक 29-11-2011 1961 के उक्त अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड द्वारा लाभार्थियों के पक्ष में स्थानांतरण को रद्द कर दिया।

विदित हो कि मेसर्स रांची जमींदारी लिमिटेड ने अपर समाहर्ता, लोहरदगा द्वारा पारित दिनांक 29-11-2011 के उपरोक्त आदेश को चुनौती देते हुए माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय, रांची के समक्ष एक रिट याचिका 2012 की डब्ल्यू.पी.(सी) नं० 1705 दायर की और उक्त अधिसूचना को रद्द करने की प्रार्थना की।

विदित हो कि माननीय न्यायाधीश श्री राजेश शंकर, झारखण्ड उच्च न्यायालय, रांची ने उपरोक्त रिट याचिका में पारित अपने आदेश दिनांक 12-12-2018 के आधार पर बिहार भूमि सुधार (सीमा क्षेत्र का निर्धारण) की धारा 10 के तहत दिनांक

Raj Kumar Mehta

Nirajan Kumar

06/02/2024

Satish Kumar Gana

26-11-2011 की अधिसूचना को रद्द कर दिया। और रांची जिले के विभिन्न हिस्सों में स्थित 80.624 एकड़ भूमि की सीमा तक अधिशेष भूमि का अधिग्रहण) अधिनियम, 1961 और परिणामस्वरूप अतिरिक्त कलेक्टर, लोहरदगा द्वारा पारित दिनांक 29-11-2011 का आदेश भी रद्द कर दिया गया।

विदित हो कि रांची इंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड ने रांची नगर निगम, रांची ने रांची नगर निगम से होल्डिंग करवा लिया था जिसका होल्डिंग नंबर 2157, वर्तमान होल्डिंग नं०-0080002879000A4, वार्ड नंबर 9 जो रांची नगर निगम के अन्तर्गत है और नियमित रूप से उचित रसीद के तहत रांची नगर निगम रांची को होल्डिंग टैक्स का भुगतान करते रहे।

विदित हो कि बिड़ला इंस्टीट्यूट ऑफ साइंटिफिक रिसर्च, एक वैज्ञानिक अनुसंधान संस्थान है, जिसकी स्थापना खेती के सभी पहलुओं में विज्ञान और वैज्ञानिक अनुसंधान को बढ़ावा देने और बनाए रखने के उद्देश्य से की गई है, और रांची इंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड ने बिड़ला इंस्टीट्यूट ऑफ साइंटिफिक रिसर्च को 29.03.1976 ई० को उक्त भूमि का गैर-लाभकारी और गैर-व्यावसायिक धुद्देश्यों के लिए अन्य भूमि के साथ-साथ अनुसूची भूमि का उपयोग करने के लिए दिया था परन्तु बिड़ला इंस्टीट्यूट ऑफ साइंटिफिक रिसर्च अपने उद्देश्यों के लिए भूमि का प्रभावी ढंग से उपयोग करने में असमर्थ था और कई मुकदमेबाजी के कारण संपत्ति का प्रबंधन करने में भी कठिनाई हो रही थी, इसलिए बिड़ला इंस्टीट्यूट ऑफ साइंटिफिक रिसर्च ने रांची इंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड के पक्ष में अपना कब्जा और उस पर सभी अधिकार छोड़ दिए थे।

विदित हो कि रांची इंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड कंपनी के निदेशक मंडल ने दिनांक 12-10-2020 की अपनी बैठक में ग्राम बरियातु, तिरिल, गारी, पुलिस स्टेशन रांची वर्तमान पुलिस स्टेशन बरियातू और सदर, जिला रांची अन्तर्गत रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 577, 578, 579, 580, 595, 596, 599, 601 और 602, 708, 709, 710, 711, 712, 840, 846, 847 और 848 की भूमि को बेचने का निर्णय लिया।

विदित हो कि रांची इंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड ने अपने निदेशक अर्थात् स्वर्गीय श्री ओम प्रकाश गोयनका के पुत्र श्री योगेश गोयनका के माध्यम से रकबा 0.25, रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 847, खाता नं० 50 एवं रकबा 0.12 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 848, खाता नं० 136, रकबा 0.02 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 846, खाता नं० 27, रकबा 0.57 एकड़, रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 840, खाता नं० 8 जो मौजा बरियातु थाना-बरियातु थाना नं० 193 जिला रांची में अवस्थित है तथा रकबा 0.48 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 601, खाता नं० 117, एवं रकबा 0.25 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 595, खाता नं० 48, एवं रकबा 0.09 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 596, खाता नं० 96, एवं रकबा 0.04 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 580, खाता नं० 96 जो मौजा तिरिल थाना-सदर, थाना नं० - 195 जिला रांची में अवस्थित है तथा 0.13 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 708, खाता नं० 134,

Rajkumar Mehta

Niranjana Kumar

06/02/2022

Attorney General

एवं रकबा 0.07 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 711, खाता नं० 99 एवं रकबा 0.02 एकड़ रिविजनल सर्वे प्लॉट नं० 712, खाता नं० 98 जो मौजा गाडी थाना-सदर, थाना नं० 194 जिला राँची में अवस्थित है। जिसका होल्डिंग नंबर 2157, वर्तमान होल्डिंग नं०-0080002879000A4, वार्ड 8 नया वार्ड नंबर 9 जो रांची नगर निगम के अन्तर्गत है और नियमित रूप से उचित रसीद के तहत रांची नगर निगम रांची को होल्डिंग टैक्स का भुगतान करते रहे।

विदित हो कि रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड ने द्वारा डायरेक्टर योगेश गोयनका पिता श्री ओम प्रकाश गोयनका ने उक्त खाता प्लॉट की कुछ भूमि को मेसर्स इनारी इन्वेस्टमेंट द्वारा पार्टनर (1) श्री समीर लोहिया पिता श्री सुशील लोहिया (2) श्री भानु प्रकाश जालान पिता स्वर्गीय ज्ञान प्रकाश जालान के साथ बिक्री कर दिये जिसका दस्तावेज संख्या-2021/RAN/1460/BK1/1298 दिनांक 24.02.2021 जिसका बुक नं०-BK1, भोल्यूम नं०-165, पेज नं०-85 से 452 वर्ष 2021 ई० में जिला उप निबंधक, रांची के कार्यालय में दर्ज है।

विदित हो कि मेसर्स इनारी इन्वेस्टमेंट द्वारा पार्टनर (1) श्री समीर लोहिया पिता श्री सुशील लोहिया (2) श्री भानु प्रकाश जालान पिता स्वर्गीय ज्ञान प्रकाश जालान ने अपनी भूमि में से कुछ को रास्ते के रूप में उपयोग करने हेतु रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड के प्रस्तावित क्रेताओं के देने में सहमति व्यक्त की एवं वैसे बिक्रय पत्र में सम्पुष्टिकर्ता के रूप में हस्ताक्षर कर संपुष्ट करने को सहमत हुए।

विदित हो कि रांची एंटरप्राइजेज एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड (रांची जमींदारी लिमिटेड) द्वारा निदेशक श्री योगेश गोयनका पिता स्वर्गीय श्री ओम प्रकाश गोयनका बतौर बिक्रेता एवं बिड़ला इंस्टीट्यूट ऑफ साइंटिफिक रिसर्च, द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री योगेश गोयनका पिता स्वर्गीय श्री ओम प्रकाश गोयनका बतौर सम्पुष्टिकर्ता संख्या-1 (कब्जा और अधिकार छोड़ने के सहमति स्वरूप) एवं मेसर्स इनारी इन्वेस्टमेंट द्वारा (1) श्री समीर लोहिया पिता श्री सुशील लोहिया और (2) श्री भानु प्रकाश जालान पिता स्वर्गीय ज्ञान प्रकाश जालान बतौर सम्पुष्टिकर्ता संख्या-2 (रास्ते के उपयोग के सहमति स्वरूप) ने मौजा - बरियातु, थाना - बरियातु, थाना नं०-193, जिला-राँची अंतर्गत खाता नं०-8, प्लॉट नं०-840, रकबा 2.40 डिसमिल एवं मौजा - तिरिल, थाना - सदर, थाना नं०-195, जिला-राँची अंतर्गत खाता नं०-57 प्लॉट नं०-577, रकबा 2.60 डिसमिल तथा प्लॉट नं०-578, रकबा 9 डिसमिल कुल रकबा 14 डिसमिल नगरपालिका होल्डिंग नंबर 2157, वार्ड नंबर 8 तथा रांची नगर निगम, रांची अंतर्गत नया होल्डिंग नंबर 0080002879000A4, वार्ड नंबर 9 की भूमि को एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा निरंजन कुमार (जमीन मालिक) के साथ बिक्री कर दिये जिसका बुक नं०-1, भोल्यूम नं०-263, पेज नं०-357 से 516, दस्तावेज संख्या-2274/2007 दिनांक 24.03.2022 ई० है जो रांची निबंधन कार्यालय रांची से निबंधित है।

विदित हो कि उपरोक्त खरीदगी के पश्चात निरंजन कुमार (जमीन मालिक) अपनी खरीदगी भूमि में से मौजा - तिरिल, थाना - सदर, थाना नं०-195, जिला-राँची

Rajkumar Mehta

Niranjn Kumar

06/07/2028

Atmad mehta Rana

अंतर्गत खाता नं०-57 प्लॉट नं०-577, रकबा 2.60 डिसमिल तथा प्लॉट नं०-578, रकबा 9 डिसमिल कुल रकबा 11.6 डिसमिल का दाखिल खारिज अंचल कार्यालय, शहर अंचल, राँची से करवा लिये जिसका दाखिल खारिज वाद संख्या-117आर27/2022-23 आदेश तिथि 10.05.2022 ई० है जिसका जमाबंदी पंजी-2 का भोल्यूम नं०-20, पेज नं०-76 है तथा सरकार का लगान देकर अपनी खरीदगी भूमि पर शांतिपूर्वक काबिज वो दखलकार चले आ रहे हैं।

विदित हो कि उपरोक्त खरीदगी के पश्चात निरंजन कुमार (जमीन मालिक) अपनी खरीदगी भूमि में से मौजा - बरियातु, थाना - बरियातु, थाना नं०-193, जिला-राँची अंतर्गत खाता नं०-8, प्लॉट नं०-840, रकबा 2.40 डिसमिल का दाखिल खारिज अंचल कार्यालय, शहर अंचल, राँची से करवा लिये जिसका दाखिल खारिज वाद संख्या- 80आर27/2022-23 आदेश तिथि 13.05.2022 ई० है जिसका जमाबंदी पंजी-2 का भोल्यूम नं०-26, पेज नं०-50 है तथा सरकार का लगान देकर अपनी खरीदगी 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 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 इमारत (तैं) 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 सवतंत्र होंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

विदित हो कि विकासकर्ता आज एकरारी तिथि को जमीन मालिक को साइनिंग अमाउंट के रूप में 25,01,000/- (पच्चीस लाख एक हजार) रूपया साइनिंग अमाउंट भुगतान विवरण के अनुसार दे रहे हैं, जो की मार्केट दर से 500/- कमी की दर से जमीन मालिक के हिस्से में से समायोजित करके विकासकर्ता को जमीन मालिक का हिस्सा दे दिया जायगा।

साइनिंग अमाउंट भुगतान का विवरण

क्रम संख्या	चेक नं०	दिनांक	बैंक	राशि
1.	215952	17.11.2023	SBI	1,01,000/-
2.	215954	06.02.2024	SBI	20,00,000/-
3.	131751	06.02.2024	IDBI	4,00,000/-
कुल				25,01,000/-

Raj Kumar Mehta

Niraj Kumar

06/02/2024

Mukul Ram

Atmanand

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 निरंजन कुमार पिता श्री घनश्याम मंडल, दादा स्वर्गीय सुरेंद्र मंडल, हिंदू, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान फ्लैट नंबर 201, तुलसी हाइट, चेसायर होम रोड, रानी बागान, बरियातू, पुलिस स्टेशन बरियातू, जिला रांची, राज्य झारखंड, भारतीय नागरिक वो उनके वारिस वो उत्तराधिकारी से होगा।
- (ख) **विकासकर्ता :-** का तात्पर्य वैष्णवी डेवलपर्स, पार्टनरशिप फर्म, कार्यालय - नॉर्थ एवेन्यू रोड, बरियातू, थाना-सदर, जिला-रांची द्वारा पार्टनरर्स मुकेश रमन पिता स्व० रेवती रमन मिश्रा, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं), पेशा-व्यापार, निवास स्थान - आर.आई.टी. मोड, भाटिया बस्ती, जमशेदपुर, जिला-पूर्वी सिंहभूम वो (2) राज कुमार मेहता पिता श्री जयलाल मेहता, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं), पेशा-व्यापार, निवास स्थान नॉर्थ एवेन्यू रोड, बरियातू, थाना-सदर, जिला-रांची, वो (3) शमीम अहमद अंसारी पिता सिकंदर अली, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 के प्रावधान में उल्लिखित एससी, एसटी और बीसी से संबंधित नहीं), पेशा-व्यापार निवास स्थान मस्जिद मोहल्ला, जामा मस्जिद के पास, ग्राम-बड़ागाई, पोस्ट-लेम बड़ागाई, थाना-सदर, जिला-रांची, झारखण्ड, भारतीय नागरिक 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 "वैष्णवी उत्कर्ष रेसिडेन्सी" होगा (तथा जो राँची नगर निगम द्वारा पारित नक्शे के अनुसार ही बनेगा) उस भवन से होगा।
- (घ) **फ्लैट:-** 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।
- (ङ) **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।

Raj Kumar Mehta

Nirajan Kumar

Mukesh Raman

Shamiim

06/07/2022

- (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 का कमरा, पम्प रूप 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 तनख्वाह, सलाना कर एवम् सामूहिक होल्डिंग टैक्स आदि में आएँगे। चूंकि यह खर्च उस भवन में रहने वाली सभी परिवारों क 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-एरिया का 49 (उनचास) प्रतिशत भाग से 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 बाकी हिस्से अर्थात् 51 (इक्यावन) प्रतिशत भाग से होगा, 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 कारपेट एरिया, के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरीडोर बालकोनी, सीढ़ी, प्रहरी कमरा, जेनरेटर कमरा, सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का अनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उससे है।
- (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 (नों) का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इस बाबत, विकासकर्ता को भवन के नक्शे को विकास प्राधिकार में जमीन मालिक के नाम करने एवं अनुमोदित कराने के लिए अधिकृत कर रहा है।

Ravi Kumar Mehta

Niraj Kumar

06/07/2024

Arshad Ahmad

- (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 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 जवाबदारी 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 जवाबदारी भी विकासकर्ता का ही होगा। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग का सारा जवाबदारी 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 जमीन मालिक के नाम में अगर विकासकर्ता 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 विकासकर्ता खुद वहन करेंगे। नक्शा यथाशीघ्र स्वीकृत

Ranj Kumar Mehta

06/02/2020

Niranj Kumar

Arvind Kumar

A. T. Mad

करा लेने का पूर्ण जवाबदारी विकासकर्ता 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)

- (अ) यह कि विकासकर्ता उक्त भूमि पर बहुमंजिली इमारतों का निर्माण कार्य नक्शा पास होने की तिथि से 36 (छत्तीस) महीनों के अन्दर पुरा कर देंगे, तथा कार्य को पूरा करने के लिए 06 (छह) माह का ग्रेस पीरियड भी दिया जायगा।
- (अ) 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।
- (ट) जमीन मालिक भूखण्ड पर भवन निर्माण का पूर्ण अधिकार विकासकर्ता को देता है। जमीन मालिक को उनका 49 (उनचास) प्रतिशत हिस्से का दखल विकासकर्ता दे देंगे और विकासकर्ता 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 मालिक 49 (उनचास) प्रतिशत 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 पर 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 49 (उनचास) प्रतिशत जमीन मालिक का होगा एवं 51 (इक्यावन) प्रतिशत विकासकर्ता का होगा। विस्तारण राँची नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृत पर आधारित होगा। आवश्यकता तथा परिस्थिति के अनुसार भूखण्ड क मालिक की सहमति से संशोधित नक्शा राँची नगर निगम से स्वीकृत का ही अधिकार व स्वत्व सर्वथा होगा वो रहेगा।
- (ढ) 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।

Ravikumar Mehta

Niraj Kumar

06/01/2024

Ramesh Kumar

Atmanand

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 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 जी 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 को ही दण्ड तथा उसके संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें मालिक का कोई भी जवाबदारी 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 उनलोगों में से किसी को किसी प्रकार की दुर्घटना होती है तो उसका 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 दाम 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 है।

Raj Kumar Mehta

Niraj Kumar

06/02/2024

Raman

Cricket

Attamed

- (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।
- (अ) 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 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 क 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 हो इसके लिए हमेशा 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

Raj Kumar Mehta

Nirvan Kumar

06/02/2024

Subhad Kumar

Subhad Kumar

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 उलब्ध 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 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 "वैष्णवी उत्कर्ष रेसिडेन्सी" अपार्टमेंट रखा जाएगा।
- (ट) इस अनुबंध का किसी भी शर्त का अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा चुक होने पर जमीन मालिक का अधिकार होगा कि अनुबंध को रद्द कर दें। उस परिस्थिति में विकासकर्ता द्वारा किसी अन्य व्यक्ति के साथ किये गये किसी प्रकार अनुबंध लेन-देन इत्यादि का जवाबदारी विकासकर्ता पर ही होगा।
- (ठ) यह कि दोनों पक्षों के बीच इस अनुबंध के संबंध या इसके शर्तों 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 मुकदमे की सुनवाई का अधिकार सिर्फ राँची में सक्षम न्यायालय को ही है।

Rajkumar Mehta

Niraj Kumar

06/02/2024

Gurpreet Kaur

SATISH

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 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/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 ठीकेदार, 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 और 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 निबलित करें या बर्खास्त या कार्यमुक्त करें।

धारा (2) विविध एवं उपवाद

- (1) भवन-निर्माण कार्य के पूरा होने पर तथा विकासकर्ता के हिस्से के हस्तांतरण विकासकर्ता के नामित/नामितों, जैसे पहले कहा जा चुका है, न कर दिया जाए विकासकर्ता के पास सिर्फ उनके क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा।

Raj Kumar Mehta

Niranjana Kumar

06/01/2024

Arvind Kumar

Arvind

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।

- (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 बंधेज एवं शर्तें, निर्धारित मापदण्ड एवं प्रतिज्ञाएं इस निर्माण योजना की सहूलियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से बदले यह रद्द किये जा सकेंगे।
- (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 या 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

Rajkumar Mehta

Niranjana Kumar

Mukesh Kumar

B. A. T. Mehta

06/02/2024

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 अंश को अलग से बेचने या हस्तांतरित करने का सदा सर्वदा अधिकार प्राप्त होगा एवं उसके एवज में राशि भी प्राप्त करने का सदा सर्वदा 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/पुर्नअधिनियम 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)

मौजा - बरियातु, थाना - बरियातु, थाना नं०-193, जिला-राँची अंतर्गत खाता नं०-8, प्लॉट नं०-840, रकबा 2.40 डिसमिल एवं मौजा - तिरिल, थाना - सदर, थाना नं०-195, जिला-राँची अंतर्गत खाता नं०-57 प्लॉट नं०-577, रकबा 2.60 डिसमिल तथा प्लॉट नं०-578, रकबा 9 डिसमिल कुल रकबा 14 डिसमिल नगरपालिका होल्डिंग नंबर 2157, वार्ड नंबर 8 तथा रांची नगर निगम, रांची अंतर्गत नया होल्डिंग नंबर 0080002879000A4, वार्ड नंबर 9 है जो जिला निबंधन कार्यालय एवं अवर निबंधन कार्यालय राँची के अधीन है जिसका

मौजा	थाना नं०	खाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
बरियातु	193	8	840	840/पार्ट	2.4 डिसमिल
तिरिल	195	57	577	577/पार्ट	2.6 डिसमिल
तिरिल	195	57	578	578/पार्ट	9 डिसमिल
कुल					14 डिसमिल

Raj Kumar Mehta

Niraj Kumar
06/02/2024

Atmad Medical Services

जमीन का चौहद्दी -

- उत्तर :- 25 फीट चौड़ा कॉमन रास्ता
दक्षिण :- आर0एस0 प्लॉट नं0-573
पुरब :- पार्ट आर0एस0 प्लॉट नं0-577 एवं 578
पश्चिम :- पार्ट आर0एस0 प्लॉट नं0-576, 578 एवं 840

निबंधन हेतु भूमि का मूल्य

14 डिसमिल जमीन का मूल्य	:	87,08,000/-
-------------------------	---	-------------

द्वितीय अनुसूची

(प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में आवंटन)

(क) जमीन मालिक का आवंटन

सभी तरह से पूर्ण फ्लैट और/या फ्लोर स्पेस 49 (उनचास) प्रतिशत जमीन मालिक को दिया जाएगा, बहुमंजिला भवन में फ्लैट/फ्लेटों का बंटवारा जमीन मालिक एवं विकासकर्ता की सहमति से किया जायगा। विकासकर्ता राँची नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार कुल 49 (उनचास) प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया, प्रथम अनुसूची में वर्णित परिसर में निर्मित भवन में जमीन मालिक को देंगे, साथ ही जमीन तथा संयुक्त सुविधाओं में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा भी देंगे।

(ख) विकासकर्ता का आवंटन

जमीन मालिक के आवंटन के बाद नए भवन का शेष 51 (इक्यावन) प्रतिशत 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 विकसित एवं निर्मित भवन के भाग के अनुपात पर अधिकार प्राप्त होगा।

अनुसूची - 3

नव-निर्मित बहुमंजिली इमारत/ फ्लैट के निमित 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।

Ravi Kumar Mehta

Niraj Kumar

6/02/2024

Arvind Kumar

Atmad

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. 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 अथवा एल0 एण्ड टी0, ए0सी0सी0) या बढ़िया क्वालिटी का सीमेंट निर्माण कार्य हेतु।
3. जिंदल या समकक्ष रड़ एवं रेलिंग में स्टील।
4. फ्लोर में 2X2 विट्रीफाईड टाइल्स अच्छे क्वालिटी का
5. लॉबी में टाइल्स एवं सीढ़ी ग्रेनाईट।
6. ISI मार्क का अच्छे क्वालिटी का लिफ्ट
7. सभी कमरों में कंसिल्ड कॉपर वायरिंग मड्यूलर स्विच सहित।
8. बाथरूम जिसमें 06 फीट की उंचाई तक टाइल्स तथा अच्छी क्वालिटी का सैनिटरी फिटिंग तथा गीजर के लिए प्राक्धान।
9. रसोईघर पत्थर, 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।
12. अच्छी प्लाईवुड के दरवाजे।
13. चहारदिवारी – पूरे परिसर के चारों ओर साधारण फिनिश वाला उंचा घेरा एवं मुख्य द्वार होगा।
14. संपूर्ण भवन का निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वारा एक समान रूप से किया जाएगा।

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

चतुर्थ अनुसूची

Rajkumar Mehta

Niranjan Kumar 06/02/2024

Mehar Kumar

A Fine

(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 क 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) लिफ्ट की जगह, सुरक्षा प्रहरी का कमरा, जेनरेटर का कमरा, सबों क 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।
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, 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 लगाने वाले तेल एवं मरम्मत का खर्च या ऐसे सभी खर्च जो पूरे भवन क उपर (व्यक्तिगत फ्लैटस वगैरह को छोड़कर) आता हो सभी मिलकर वहन करेंगे।
2. भवन की साफ-सफाई सामूहिक स्थानों की रोशनी इत्यादि में जो खर्च होगा उसे भी सभी वहन करेंगे।

Raj Kumar Mehta

06/02/2024
Niraj Kumar

Central Room

3A to mad

3. पूरे भवन के देख भाल के लिए नियुक्त मैनेजर, क्लर्क, चपरासी, चौकीदार या सुरक्षा प्रहरी, प्लम्बर, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तन्खाह इत्यादि सबको मिलकर देना होगा।
4. सामूहिक व्यवहार में आने जाने सभी मशीन एवं कल-पूजों 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 दुर्घटनाओं 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 होल्डिंग 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 सतत एवं प्रकट सुविधाओं इत्यादि के समान हकदार होंगे।
2. उक्त भवन में आने जाने क सभी रास्ते भवन में रहने वाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे जिसका उपयोग इच्छुक खरीददारों क अलावे उनके परिवार के सदस्य, नौकर -चाकर, अतिथि, ग्राहक तथा मिलने जुलने के लिए आने जाने वालों के लिए समान रूप से रहेगा तथा किसी को यह अधिकार नहीं होगा कि सामान्य मार्ग, लॉबी, सीढ़ी, गाड़ियों के आने जाने का रास्ता इत्यादि पर किसी तरह का व्यवधान डाले या जहाँ तहाँ गंदगी फेंके।
3. समय-समय पर जब भी रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, मरम्मत इत्यादि की आवश्यकता होगी, भवन के प्रशासक को कारीगर, मैकेनिक, बिजली, मिस्त्री, प्लंबर इत्यादि से वैसा करवाने का हक होगा तथा इसपर कोई व्यक्ति किसी तरह का व्यवधान नहीं डालेगा।

सातवी अनुसूची

1. यह भी विदित हो कि झारखण्ड राज्य सरकार ने 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।

Raj Kumar Mehta

06/02/2024

Nirajan Kumar

Murad Kumar

S. A. Ahmed

2. यह डेवलपमेंट एकरारनामा झारखण्ड अपार्टमेंट (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 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 डेवलपमेंट 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 द्वितीय अनुसूची के "ख" 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...06/02/24 तथा विकासकर्ता की ओर से उसके भागीदार ने इस करार पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया

गवाह :-

जमीन मालिक

1. Jai Prakash khatwari
S/o
Mangayon Gupta
Baniate, Ranchi
6/02/2024

Niranjana kumar
06/02/2024

2. ललितेश कुमार (जमीन मालिक)
श्री नरेश कुमार (जमीन मालिक)
पंचवटी पुरम कानपुर
गौरी
06/02/2024

				
अगुष्ट	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

Ranjana kumar
6/02/2024

Arundhan Ranu

Arundhan

विकासकर्ता



1.

Omkeet Sharma

06/02/2024

अगुष्ठ	तंजनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

2.

Rajkumar Mehta

06/02/2024



अगुष्ठ	तंजनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

Niraj Kumar

Attested 6/02/2024

3.



S.A. Kumar
06/02/2024



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 :



S.A. Kumar

Niraj Kumar
06/02/2024

Rajkumar Mehta

VILLAGE- TIRIL & BARIATU

THANA NO- 195 & 193

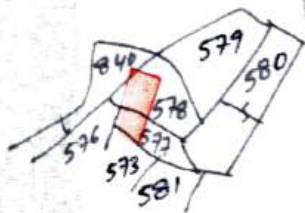
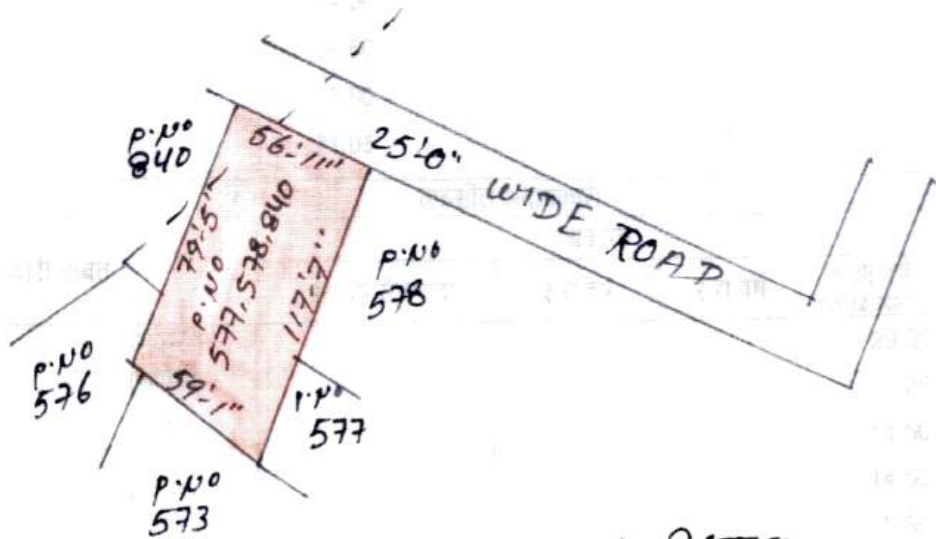
THANA- SADAR BARIATU

DIST- RANCHI

R/S PLOT NO- 577, 578 & 840

SHOWN IN RED WASH

SUB PLOT NO	AREA	
	A	DEC
577	0	026
840	0	024
578	0	09
TOTAL	0	14



One hundred Four

Raj Kumar Mehta

Niranjana Kumar

06/01/2024

T-01

F.No. 180v

V

फरद मलकी / फरद रेयती Page No. : 76
नाम रेयत मय वलिदयत जमाबन्दी Vol. No. : 20
वो सकुनत नम्बर। Receipt No. : 0217059022

मालगुजारी
किल । नाम मौजा मय
वो थाना नम्बर

मालगुजारी तिरील । 195 | NIRANJAN KUMAR

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
57	577,578	0 एकड़ 11.6 डिसमील 0 हेक्टर

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

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

मांग बावत	सालाना	बकाया				हाल (2023-2024)
		तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष (2022-2023)	
माल (नकदी)	29.00				29.00	29.00
गुजारी (भावली)	7.25				7.25	7.25
सेस	.....				
सूद	14.50				14.50	14.50
मुतफरकात	14.50				14.50	14.50
मीजान	5.80				5.80	5.80
	71.05				71.05	71.05

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत	बकाया				मोतालबा हाल (2023-2024)	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा	३ रा वर्ष	२ रा वर्ष	१ ला वर्ष (2022-2023)		
माल (नकदी)				29.00	29.00	
गुजारी (भावली)				7.25	7.25	
सेस				14.50	14.50	
सूद				14.50	14.50	
मुतफरकात				5.80	5.80	
मीजान अदायकारी				71.05	71.05	

(१) मीजान कुल (लफजों में) : One Hundred Fourty Two Rupees and Ten Paise

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- 142.10

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 15-10-2023

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



यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

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

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

Print

F.No. 180v

V

फरद मलकी / फरद रेयती Page No. : 50
नाम रेयत मय वलिदयत जमाबन्दी Vol. No. : 26
वो सकुनत नम्बर। Receipt No. : 0846474659

मालगुजारी
किल । नाम मौजा मय
को धाना नम्बर

गाँव । बरियातु । 193 | NIRANJAN KUMAR

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
8	840	0 एकड़ 2.4 डिसमील 0 हेक्टर

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

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

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

(१) मीजान कुल (लफजों में) : Twenty Four Rupees and Fifty Paise

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- 24.50

तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : 15-10-2023

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



यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

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

ऑनलाइन जाँचा

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

Print

झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
पंजी 11 प्रति

February 6, 2024

भाग वर्तमान	26	पृष्ठ संख्या	50										
जिला का नाम	राँची	अनुमंडल नाम	सदर	अवंल का नाम	बड़ागाँई	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	JHARKHAND				
मौजा का नाम	बरियातु	होखिंग संख्या	8	तौजी संख्या		धाना नम्बर	193	खाता का प्रकार	---				
NIRANJAN KUMAR, पिता-GHANSHYAM MANDAL, जाति. ----													
खाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा		परिवर्तन के लिए प्राधिकार				लगान	सेस				
8	840	0 ऐ 2.4 डि 0 हे		नामान्तरण मुकदमा संख्या 80/2022 - 2023				5	0				
कुल परिमाण		0 ऐ 2.4 डि 0 हे											
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल
10-15-2023	0846474659	2022-2023	2023-2024	5	5	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	1	1

List Of Case Status Details

अवधि देखें



← BACK

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

ऑनलाइन जाँचा

झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
पंजी 11 प्रति

February 6, 2024

भाग वर्तमान	20	पृष्ठ संख्या	76										
जिला का नाम	राँची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	बड़ागाँई	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	JHARKHAND				
मोजा का नाम	तिरीत	होस्टिंग संख्या	57	तौजी संख्या		धाना नम्बर	195	खाता का प्रकार	---				
NIRANJAN KUMAR , पिता-GHANSHYAM MANDAL, जाति- ---													
खाता नम्बर	प्लोट संख्या	रकबा		परिवर्तन के लिए प्राधिकार				लगान	सेस				
57	577	0 ऐ 26 डि 0 हे		नामान्तरण मुकदमा संख्या 117/2022 - 2023				29	0				
57	578	0 ऐ 9 डि 0 हे											
	कुल परिमाण	0 ऐ 11.6 डि 0 हे											
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल
10-15-2023	0217059022	2022-2023	2023-2024	29	29	7.25	7.25	14.5	14.5	14.5	14.5	5.8	5.8

List Of Case Status Details

नवगण टैबल



BACK

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति
यह प्रपत्र केवल प्राप्ति की जानकारी के लिए है
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अचलाधिकारी से संपर्क करे
प्लेट का नक्शा देखने के लिए प्लेट नंबर क्लिक करे।

8

राजस्व विभाग



झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
अधिकार अभिलेख

ज़मीनदार नाम	रैयत का नाम, अभिभावक का नाम, रिश्ता							
शामीलात	वकाशत, -----, जाति-----, निवासी-							
जिला का नाम	राँची	अंचल का नाम	बड़ागाँई	हलका का नाम	हल्का-04 मौजा का नाम	बरियातु	खाता का प्रकार	रैयती
खेवट नम्बर 4/3	खाता नम्बर 8		थाना का नाम	राँची	थाना नम्बर	193		

(1)	(2)	(3)	किस्म जमीन	मिजान क्षेत्र	कैफियत / अभ्युक्ति	हाकिम के तहकीकात मुताबिक लगान/सेस	लगान			खास शर्त
							रौ (10)	आ (11)	पै (12)	
8	2	परती नाला मशीहास राँची	टाड़ तीन 1	8 (एकड़) 93 (डिसमील) (1)			0	0	0	वकासत मालीक
	481	परती कदीम नीज परती कदीम नीज	दोन तीन 1	0 (एकड़) 19 (डिसमील) (1)			0	0	0	
	546	परती कदीम नुशतम खां वगैरह परती कदीम	टाड़ दो 3	0 (एकड़) 39 (डिसमील) (1)	इमली कुलहक व कबजे नुशतम खां मालीक इमली कुलहक शमीलात मालीक मुन्दाने खेवट 4/7		0	0	0	
	840	टाड़ वकाशत खोदावक्स वीवी वगैरह शीवाना मौजा तीरील	टाड़ दो 3	0 (एकड़) 24 (डिसमील) (1)			0	0	0	
	660	दोन वकाशत मोशमात	दोन एक 1	0 (एकड़) 12 (डिसमील) (1)			0	0	0	

	शाखावत वीवी वकाशत अब्दुल गफूर खां वगैरह							
715	टाड़ वकाशत छेदीदयाल वगैरह वागआम नीज	टाड़ दो ।	0 (एकड़) 76 (डिसमील) ()	आम/3 कुलहक व कबजे नुशतम खां मालीक आम/2 कुलहक व कबजे अब्दुल गफूर खां मालीक	0	0	0	
716	वाग आम नीज टाड़ वकाशत फते महमद खां	वागआम. टाड़ दो ।	0 (एकड़) 85 (डिसमील) ()	आम/5 कुलहक व कबजे अब्दुल गफूर खां वगैरह मालीक आम/4 कुलहक व कबजे नुशतम खां मालीक	0	0	0	
खाता मे कुल प्लोट संख्या	7	खाता का कुल मिजान	35 (एकड़) 24 (डिसमील) ()	खाता का कुल	0	0	0	

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।
 प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें।

2/6/2024
 12:47:31
 PM



झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
अधिकार अभिलेख

जमीनदार नाम	रैयत का नाम, अभिभावक का नाम, रिश्ता
परफुली कुमार घोस वगैरह	गुगा उरांव, पेशरान - घुसा उरांव, वहिस्सा बराबर, जाति- उरांव, निवासी- साकीन देह टोला जानुन टोली व फगुआ उरांव, पेशरान - घुसा उरांव, वहिस्सा बराबर, जाति- उरांव, निवासी- साकीन देह टोला जानुन टोली

जिला का नाम	राँची	अंचल का नाम	बड़ागाँई	हलका का नाम	हल्का-04	मौजा का नाम	तिरील	खाता का प्रकार	रैयती
खेवट नम्बर	2/2	खाता नम्बर	57	थाना का नाम	राँची	थाना नम्बर	195		

खाता नम्बर	खेसरा नम्बर	चौहद्दी उत्तर 3 चौहद्दी दक्खिन 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)
57	110	टांड नीज सीवाना कोकर	टांड दो 1	0 (एकड़) 65 (डिसमील) (1)	बकाबजे गुगा उरांव		17	1	6	कायमी
	111	टांड बकासत राज किशोर मीसीर बगैरह सीवाना कोकर	टांड दो 1	0 (एकड़) 58 (डिसमील) (1)	बताबजे फगुआ उरांव		17	1	6	
	112	टांड बकासत राजकिशोर मीसीर बगैरह सीवाना कोकर	टांड दो 1	0 (एकड़) 82 (डिसमील) (1)	बकाबजे गुगा उरांव		17	1	6	
	113	टांड बकासत राजकिशोर मीसीर बगैरह सीवाना	टांड दो 1	0 (एकड़) 71 (डिसमील) (1)	बकाबजे फगुआ उरांव		17	1	6	
	304	दोन नीज टांड पड़रा उरांव	टांड दो 1	0 (एकड़) 50 (डिसमील) (1)	बकाबजे इजमाल कटहल-2 करंज-1 अमड़ा-1		17	1	6	

ऑनलाइन जाँचा



पृष्ठ संख्या

Number of Khewat 8/2

Choranagar Settlement
Name of Village **KHATIAN** Form (Lower half)

Thana **Pat**

Thana Number **913**

Name of Landholder

Page

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----

2
91122
पत्तियां



RECORDED TO BE IN THE
Record Keeping Section
Patna District Office, Patna

पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां



RECORDED TO BE IN THE
Record Keeping Section
Patna District Office, Patna

पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां

पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां
पत्तियां



RANCHI MUNICIPAL CORPORATION

HOLDING TAX RECEIPT

Receipt No. : CNT04107788420220608

Date : 2022-06-04

Department / Section : Revenue Section

Ward No : 8

Account Description : Holding Tax & Others

New Ward No : 9

Application No SAF/03/008/01170

New Holding No : 0080009931020Z0

Received From Mr / Mrs / Miss : NIRANJAN KUMAR S/O GHANSHYAM MANDAL

Address : BIRLA BIHAR PATH CHESHIRE HOME ROAD BARIATU

A Sum of Rs. : 0.00

(in words) : Zero Rupee Only

towards : Holding Tax & Others Vide : CASH

N.B. Online Payment/Cheque/Draft/ Bankers Cheque are Subject to Realisation

HOLDING TAX DETAILS

Description	Period				Total Amount
	From	To			
	QTR	FY	QTR	FY	
					Total Amount
					0.00
					Round Off Amount
					0.00
					Total Paid Amount
					0.00



Bariatu

नाममौजा बरिआतू

नाम घाना शीची
घाना नम्बर १६४

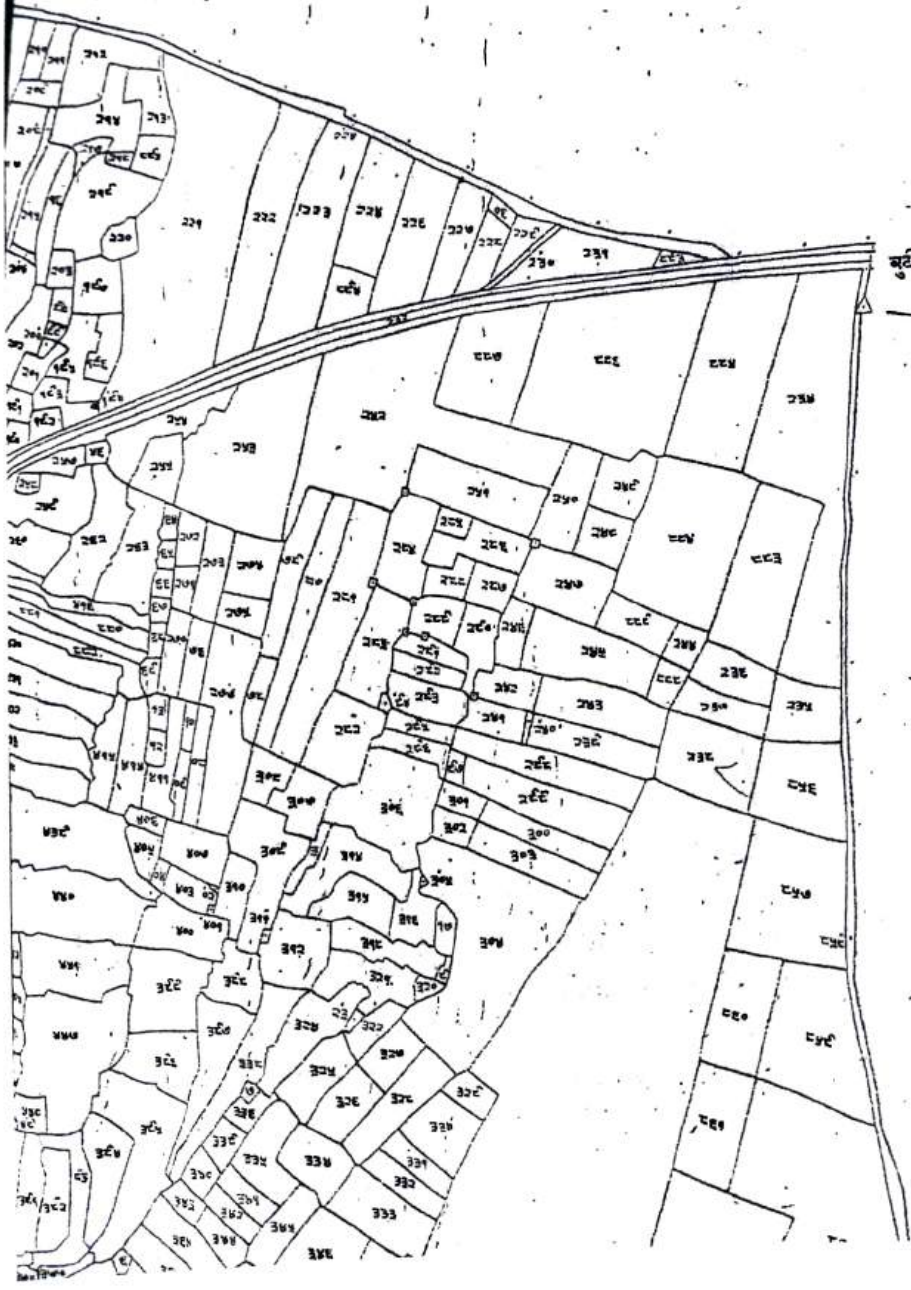
ज़िला राँची

खेत एक माइल घराबर १६ इन्च
सन १९३२ - ३३ रली

400 Metres

30 Gulerschwanz

बड़ाशौई न०१८४

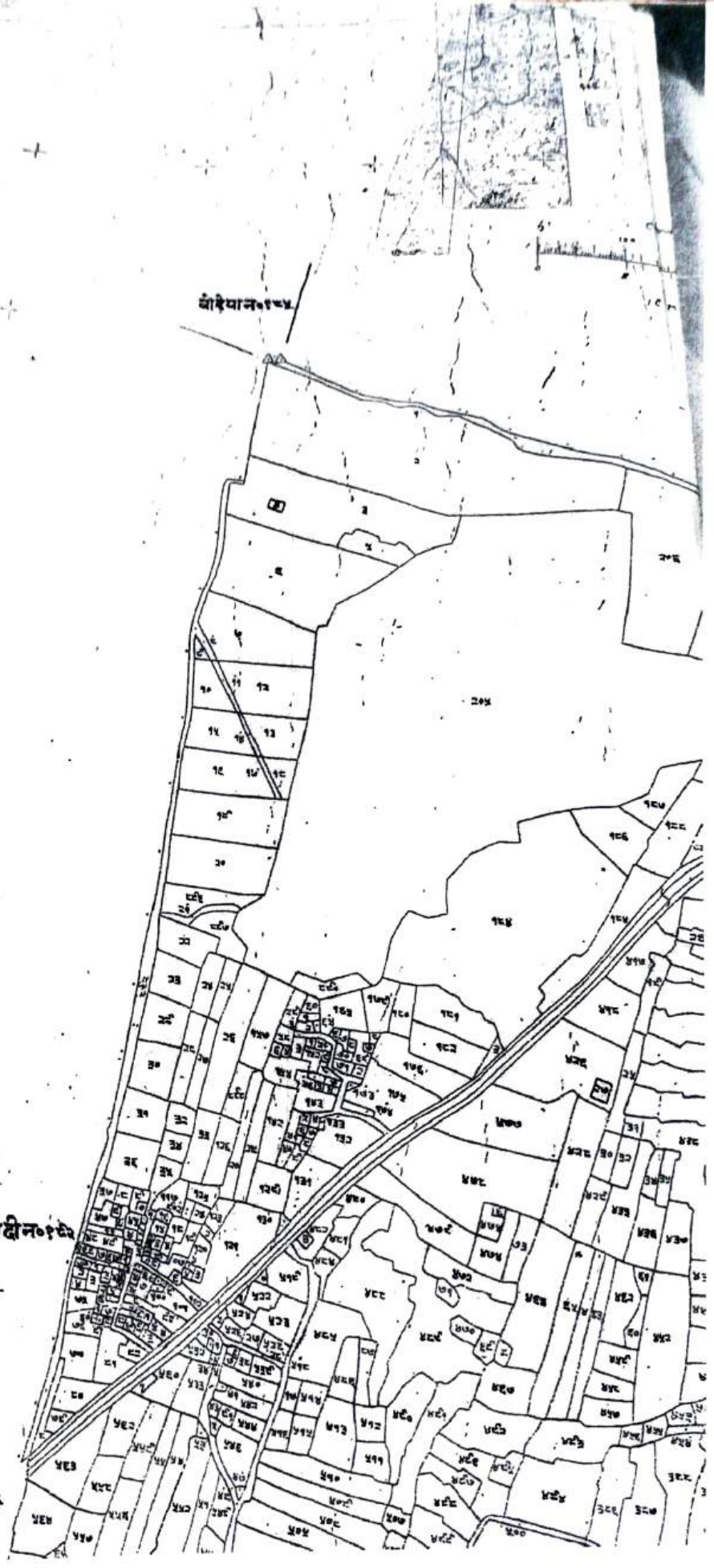


बुटीको

बांदेघान नं० १५५

मोहराबादी नं० १५५

मोहराबादी





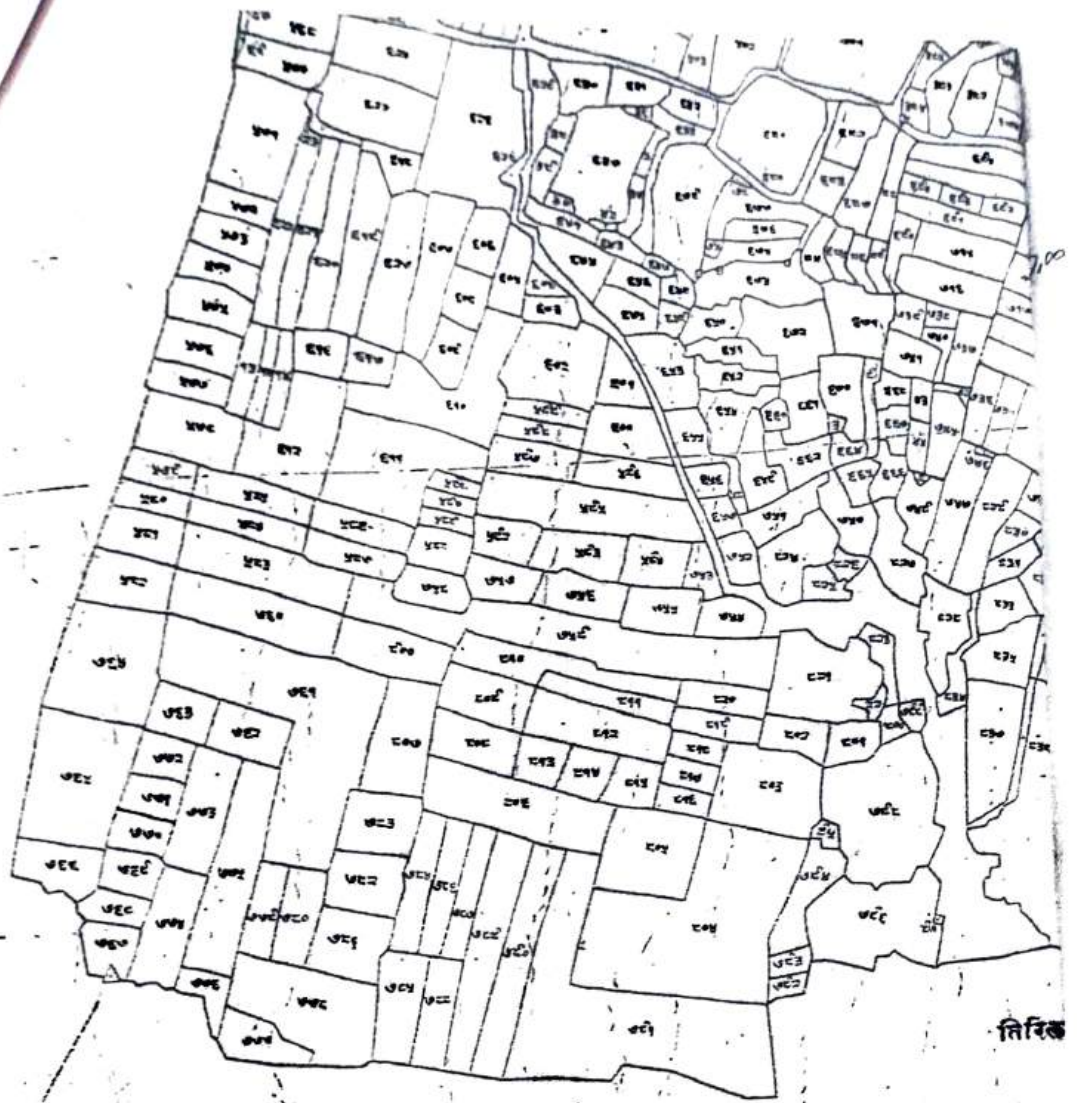
100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141
142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162

Made and published under the authority of Government.

[Handwritten Signature]

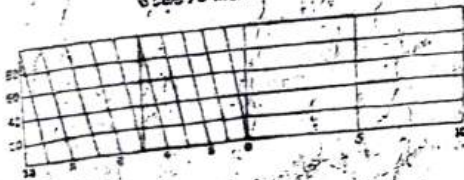
Superintendent of Survey.

विभाग: सर्वेक्षण कार्यालय, पटना-७ नं. बंगला



तिरिक्

Scale 16 inches = 1 mile



Trial

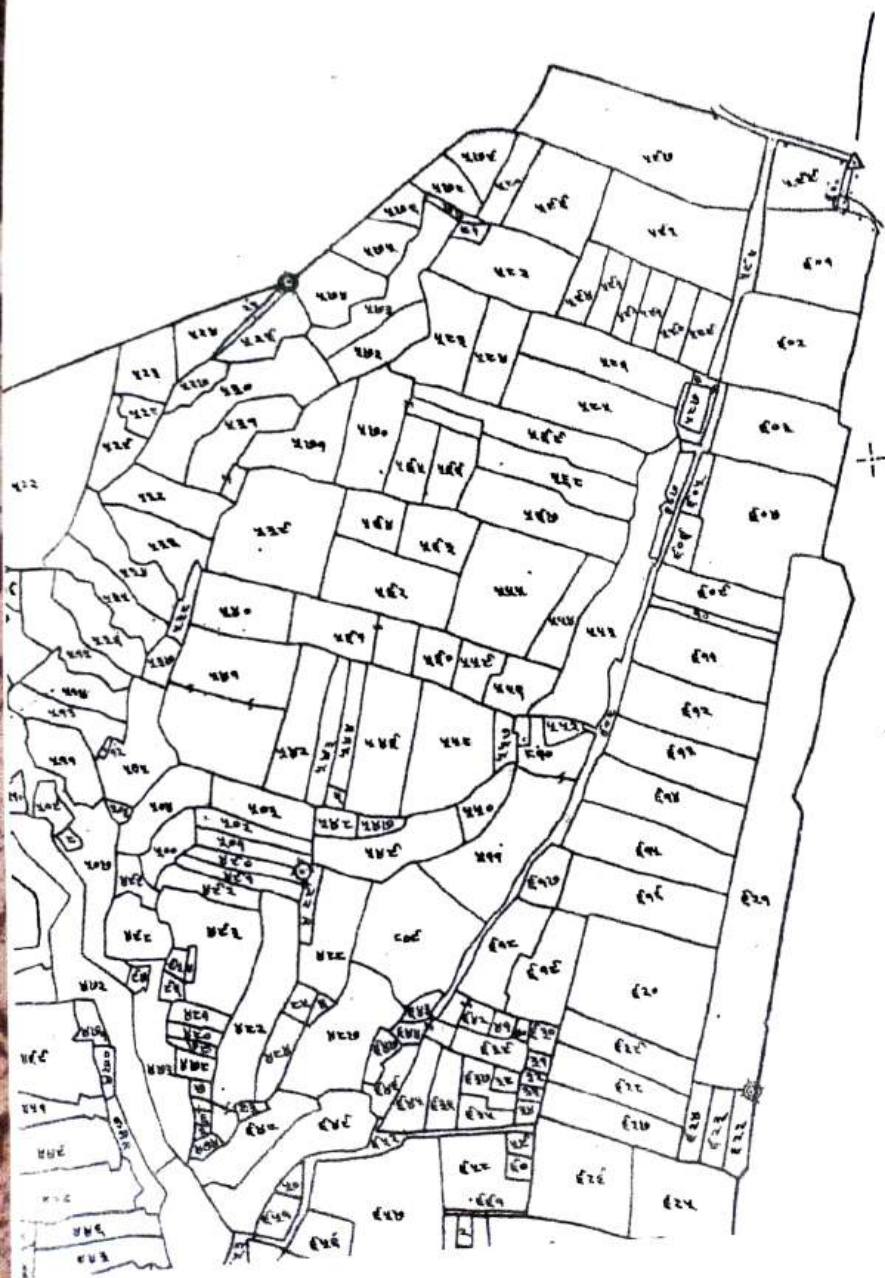
नाममौज़ा तिरिल
नाम पन्ना शंकी
पाना नम्बर १-६४
ज़िला राँची

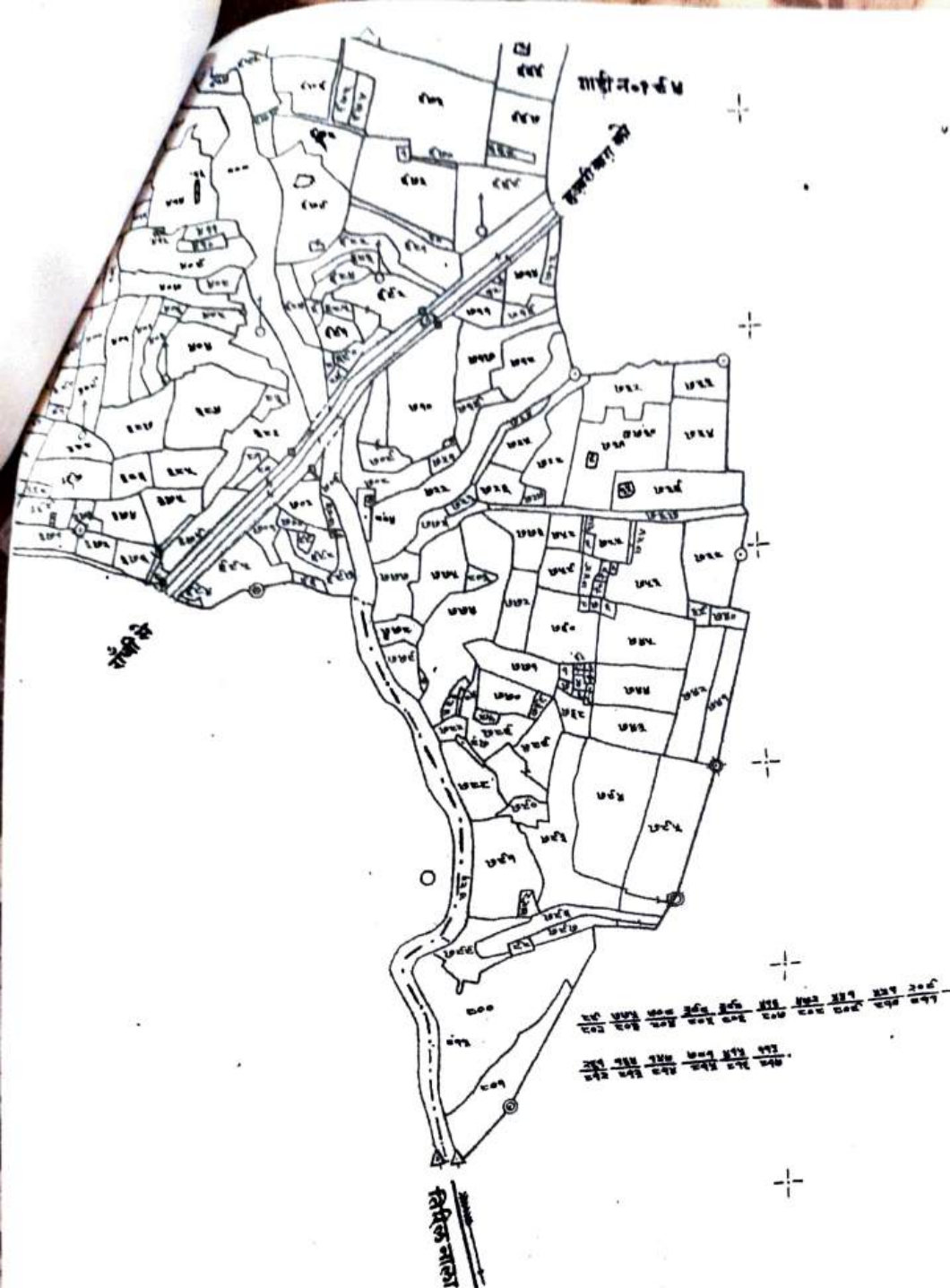
स्केल एक माहल बराबर १६ इंच
सन् १९३० - ३३ इस्वी

मोरहाबादीन १-६२

बरिघातून ०-१-६







२५	३५	४५	५५	६५	७५	८५	९५	१०५	११५	१२५	१३५	१४५	१५५	१६५	१७५	१८५	१९५	२०५	
२०५	२१५	२२५	२३५	२४५	२५५	२६५	२७५	२८५	२९५	३०५	३१५	३२५	३३५	३४५	३५५	३६५	३७५	३८५	३९५

Published under the authority of Government.

[Signature]
 Superintendent of Survey

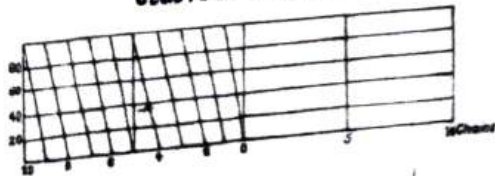


कोकरनोपट्ट

स्केल १ इंच = १ माइल



Scale 1/6 inches = 1 Mile.



Made and pu

C
12



Pre Registration Docket

Date :- 06-02-2024 03:23 pm

Office Name :- SRO - Ranchi
Token No:- 202400008750

Appoinment :- 06-Feb-2024 Time:- 10:15

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	23-Jan-2024
No. Of Pages	49
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 2,19,177.

Property Id: **1146093**

Valuation No. : 1571111 / 2024	:- 2023-2024	Date : 06-February-2024 14:57:PM
State : Jharkhand	District : Ranchi	Tahsil : Baragai
Land Type : Urban	Corporation : Ranchi Municipal Corporation Bariatu	Village/City : Bariatu
Bariatu Ward No9 Village Code 193 - Other Road		
Khata Number - 8		
Plot Number - 840		
Holding Number - 0080002879000A4		
Volume Number - 26		
Page Number - 50		

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹621986/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1 Land area 2.40 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 2.4 x 621986=1492766.4	₹14,92,766/-
A	Total		₹14,92,766/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A) ₹14,92,800/-

Total Amount in Words : Fourteen Lakhs Ninety Two Thousands Eight Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: R.S PLOT NO 577 AND 578, West: R.S PLOT NO 840 AND 576, South: R.S PLOT NO 573, North: 25 FEET WIDE ROAD
Area	Land area : 2.40 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834009
Government/Market Value	1492766.4
Transaction Amount	8708000

Property Id: **1146099**

Valuation No. : 1571112 / 2024	:- 2023-2024	Date : 06-February-2024 14:57:PM
State : Jharkhand	District : Ranchi	Tahsil : Baragai
Land Type : Urban	Corporation : Ranchi Municipal Corporation Tiril	Village/City : Tiril
Tiril Ward No 9 Village Code 195 - Other Road		
Khata Number - 57		
Plot Number - 577		
Holding Number - 0080002879000A4		
Volume Number - 20		
Page Number - 76		

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹621986/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1 Land area

2.60 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 2.6 x 621986=1617163.6	₹16,17,164/-
A	Total		₹16,17,164/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)

₹16,17,200/-

Total Amount In Words : Sixteen Lakhs Seventeen Thousands Two Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: R.S PLOT NO 577 AND 578, West: R.S PLOT NO 840 AND 576, South: R.S PLOT NO 573, North: 25 FEET WIDE ROAD
Area	Land area : 2.60 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834004
Government/Market Value	1617163.6
Transaction Amount	-

Property Id: 1146104

Valuation No. : 1571113 / 2024	:- 2023-2024	Date : 06-February-2024 14:58:PM
State : Jharkhand	District : Ranchi	Tahsil : Baragai
Land Type : Urban	Corporation : Ranchi Municipal Corporation Tiril	Village/City : Tiril
Tiril Ward No 9 Village Code 195 - Other Road -		
Khata Number - 57		
Plot Number - 578		
Holding Number - 0080002879000A4		
Volume Number - 20		
Page Number - 76		

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹621986/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1 Land area

9 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 9 x 621986=5597874	₹55,97,874/-
A	Total		₹55,97,874/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A)

₹55,97,900/-

Total Amount in Words : Fifty Five Lakhs Ninety Seven Thousands Nine Hundred Rupees Only.

Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: R.S PLOT NO 577 AND 578, West: R.S PLOT NO 840 AND 576, South: R.S PLOT NO 573, North: 25 FEET WIDE ROAD
Area	Land area : 9.00 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834004
Government/Market Value	5597874
Transaction Amount	-

CLAIMANT	-Ms. VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS PARTNER RAJ KUMAR MEHTA , Father/Husband Name JAILAL MEHTA , PAN No.- Date Of Birth-01-Jan-1965,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****8022, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-BARIATU, Locality-RANCHI,Address - NORTH AVENUE ROAD, BARIATU, RANCHI, Pin Code-834009
	-Ms. VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS PARTNER SHAMIM AHMAD ANSARI , Father/Husband Name SIKANDAR ALI , PAN No.- Date Of Birth-11-Mar-1971,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****0863, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-BARAGAIN, Locality-RANCHI,Address - MASJID MOHALLA, NEAR JAMA MASJID, BARAGAIN, LEM, BARAGAIN, SADAR, RANCHI, Pin Code-834009
	-Ms. VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS PARTNER MUKESH RAMAN , Father/Husband Name LATE REWATI RAMAN MISHRA , PAN No.- Date Of Birth-10-Jun-1971,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****9701, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-SERAIKELAKHARSAWAN, City/Village/Town Name-SERAIKELA-KHARSAWAN, Locality-SERAIKELA-KHARSAWAN,Address - H.NO-81, ANAND VIHAR SOCIETY, TATA KANDRA ROAD, BHATIA BASTI, NIT MORE, ADITYAPUR INDUSTRIAL AREA, SARAIKELA-KHARSAWANA, Pin Code-833219
EXECUTANTS	-Mr. NIRANJAN KUMAR , Father/Husband Name GHANSHYAM MANDAL , PAN No.- Date Of Birth-01-Mar-1978,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****8420, Country-INDIA, State Name-Jharkhand, District Name-RANCHI, City/Village/Town Name-BARIATU, Locality-RANCHI,Address - FLAT NO-201, TULSI HEIGHTS, CHESHIRE HOME ROAD, RANI BAGAN, NEAR BARIATU POLICE STATION, BARIATU, RANCHI, Pin Code-834009

Witness Information	Mr. JAI PRAKASH KASHYAP , Address - ADARSH COLONY, STREET NO-5, BOULIYA ROAD, SASARAM ROHTAS, BIHAR-, Father/Husband Name-NARAYAN GUPTA
---------------------	---

Identifier Details	Mr. JAI PRAKASH KASHYAP , Address - ADARSH COLONY, STREET NO-5, BOULIYA ROAD, SASARAM ROHTAS, BIHAR-, Father/Husband Name-NARAYAN GUPTA
--------------------	---

Fee Rule:Development Agreement		
1	Stamp Duty	4

1	SP	1,470
Total		1,470

Fee Rule:Development Agreement		
1	A1	2,17,700
2	LL	5
3	PR	2
Total		2,17,707

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

SATISH
Rajkumar Mehta

Vendee / Claimant

Niranjana Kumar

Vendor / Executant

कोरोना को हराना है सफाई को अपनाना है



दो गज की दूरी मास्क है जरूरी

Document Registration Summary 1

Date: -06-Feb-2024

- Government/Market Value: ₹8707900/-
- Transaction Amount: ₹8708000 /-
- Paid Stamp Duty: ₹50 /-

Receipt : 971540

Receipt Date : 06-02-2024

Presenter Name: -

PR	₹2
SP	₹1470
LL	₹5
A1	₹217700
Stamp Duty	₹50

On Date 06-02-2024 Presented at SRO - Ranchi
Signature of Presenter*Niragyan Kumar*

SRO - Ranchi

Total

₹219227

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	50	-46	GRAS	VaishnaviDevelopersThroltsPartnerRajKumarMehta	GRN Number : 2400554315 DEPT Transaction Id : 178c4b9cbbcb9ed5d2e3 Transaction Type	50
PR	2	2	0	GRAS	VaishnaviDevelopersThroltsPartnerRajKumarMehta	GRN Number : 2400554422 DEPT Transaction Id : e2f9946e85357b43e842 Transaction Type	2
SP	1470	1470	0	GRAS	VaishnaviDevelopersThroltsPartnerRajKumarMehta	GRN Number : 2400554422 DEPT Transaction Id : e2f9946e85357b43e842 Transaction Type	1470
A1	217700	217700	0	GRAS	VaishnaviDevelopersThroltsPartnerRajKumarMehta	GRN Number : 2400554422 DEPT Transaction Id : e2f9946e85357b43e842 Transaction Type	217700

	5	5	0	GRAS	VaishnaviDevelopersThroltsPartnerRajKumarMehta	GRN Number : 2400554422 DEPT Transaction Id : e2f9946e85357b43e842 Transaction Type	5
Sub Total	219181	219227	-46				

Article : Development Agreement Number of Pages : 98

[Signature]
Signature of Operator

[Signature]
Signature of Head Clerk

[Signature]
Signature of Registering Officer

Vaidhan Mani Tripathi
DSR, Ranchi





OFFICE OF THE SUB REGISTRAR

Office Name :- SRO - Ranchi

District Name :- Ranchi

State Name :- Jharkhand

Deed Endorsement

Token No :- 202400008750

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	98
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, PR :- Rs. 2, SP :- Rs. 1470, A1 :- Rs. 217700, LL :- Rs. 5.
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.1492766/- ,Transaction Amount :- Rs.8708000/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Baragai , Village Name :- Bariatu Location :- Other Road, Bariatu Ward No9 Village Code 193 Property Boundaries :- East: R.S PLOT NO 577 AND 578, West: R.S PLOT NO 840 AND 576, South: R.S PLOT NO 573, North: 25 FEET WIDE ROAD Khata Number - 8Plot Number - 840Holding Number - 0080002879000A4Volume Number - 26Page Number - 50 Area Of Land :- 2.40 Decimal
Property No.	2
Valuation Details	Value :- Rs.1617164/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Baragai , Village Name :- Tiril Location :- Other Road, Tiril Ward No 9 Village Code 195 Property Boundaries :- East: R.S PLOT NO 577 AND 578, West: R.S PLOT NO 840 AND 576, South: R.S PLOT NO 573, North: 25 FEET WIDE ROAD Khata Number - 57Plot Number - 577Holding Number - 0080002879000A4Volume Number - 20Page Number - 76 Area Of Land :- 2.60 Decimal
Property No.	3
Valuation Details	Value :- Rs.5597874/- ,Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Baragai , Village Name :- Tiril Location :- Other Road, Tiril Ward No 9 Village Code 195 Property Boundaries :- East: R.S PLTO NO 577 AND 578, West: R.S PLOT NO 840 AND 576, South: R.S PLOT NO 573, North: 25 FEET WIDE ROAD Khata Number - 57Plot Number - 578Holding Number - 0080002879000A4Volume Number - 20Page Number - 76 Area Of Land :- 9.00 Decimal







Smt. **NIRANJAN KUMAR** s/o/d/o/w/o **GHANSHYAM MANDAL** has presented the document for registration in this office
 Today dated :- **06-Feb-2024** Day :- **Tuesday** Time :- **16:23:54 PM**





NIRANJAN KUMAR(Individual)



Party Name	Document Type	Document Number
NIRANJAN KUMAR	PAN/UID	*****8420

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	NIRANJAN KUMAR Address1 - FLAT NO-201, TULSI HEIGHTS, CHESHIRE HOME ROAD, RANI BAGAN, NEAR BARIATU POLICE STATION, BARIATU, RANCHI, Address2 - RANCHI , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Niranján Kumar Address:- TUSTI HEIGHT, FLAT NO-201, 2ND FLOOR, , CHESHIRE HOME ROAD, BARIATU, BARIATU, Bariatu, , Ranchi, 834009, Bariatu, Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:45			

	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
2	VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS PARTNER SHAMIM AHMAD ANSARI Address1 - MASJID MOHALLA, NEAR JAMA MASJID, BARAGAIN, LEM, BARAGAIN, SADAR, RANCHI, Address2 - RANCHI , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Shamim Ahmad Ansari Address:- , NEAR JAMA MASJID, MASJID MOHALLA, VILL-BARAGAIN, PO- LEM BARAGAIN, PS- SADR, BARAGAIN, , Ranchi, 834009, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:52			
3	VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS PARTNER RAJ KUMAR MEHTA Address1 - NORTH AVENUE ROAD, BARIATU, RANCHI, Address2 - RANCHI , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Raj Kumar Mehta Address:- HOU.NO-2156/B, , NORTH AVNUE ROAD, FIRING RANGE BARIATU PS-SADAR, Bariatu, , Ranchi, 834009, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:59			

Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
VAISHNAVI DEVELOPERS THRO ITS PARTNER MUKESH RAMAN Address1 - H.NO-81, ANAND VIHAR SOCIETY, TATA KANDRA ROAD, BHATIA BASTI, NIT MORE, ADITYAPUR INDUSTRIAL AREA, SARAIKELA-KHARSAWANA, Address2 - SERAIKELA-KHARSAWAN , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Mukesh Raman Address:- H No-81 , Anand Vihar Society, N.I.T. More, Tata Kandra Road, Bhatiya Basti, Adityapur Industrial Area, Adityapur, Seraikela-Kharsawan, 832109, Adityapur Industrial Area, Jharkhand, India		CLAIMANT Age:52			<i>Mukesh Raman</i>

Identification:

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	JAI PRAKASH KASHYAP S/o-D/o NARAYAN GUPTA Address1 - ADARSH COLONY, STREET NO-5, BOULIYA ROAD, SASARAM ROHTAS, BIHAR, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.:			<i>Jai Prakash Kashyap</i>

Witness:

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

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1	JAI PRAKASH KASHYAP Address1 - ADARSH COLONY, STREET NO-5, BOULIYA ROAD, SASARAM ROHTAS, BIHAR, 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, (**NIRANJAN KUMAR**), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (**JAI PRAKASH KASHYAP**) Son/Daughter/Wife of (**NARAYAN GUPTA**) resident of (**ADARSH COLONY, STREET NO-5, BOULIYA ROAD, SASARAM ROHTAS, BIHAR**) and by occupation (**Business**).


Signature of Registering Officer

Date:- 06-Feb-2024


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



Token No.: 202400008750

CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **07-Feb-2024** by **NIRANJAN KUMAR**, S/O, D/O, W/O **GHANSHYAM MANDAL** resident of FLAT NO-201, TULSI HEIGHTS, CHESHIRE HOME ROAD, RANI BAGAN, NEAR BARIATU POLICE STATION, BARIATU, RANCHI, RANCHI.
This deed was registered as Document No:- **2024/RAN/1042/BK1/954** in Book No :- **BK1**, Volume No :- 120
from Page No :- 407 to 504 at, office of **SRO - Ranchi**

Date:- **07-Feb-2024**

Registering Officer

W
MSR
Vaidhavi Mani Tripathi
DSR, Ranchi

