



विकास

6/2



**विकास एकरारनामा वास्ते  
बहुमंजिला भवन निर्माण सह बिक्री**

यह विकास एकरारनामा वास्ते बहुमंजिला भवन निर्माण सह बिक्री आज दिनांक..06-02-2020 को निम्न पक्षों के बीच सम्पन्न किया जा रहा है।

**प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-** प्रणय दत्त पिता स्व० ननी गोपाल दत्त, दादा- स्व० विपिन बिहारी दत्त, धर्म- हिन्दु, जाति- कायस्थ, निवास स्थान- ग्राम- मोहनपुर, पोस्ट- बहरागोरा, जिला- पूर्वी सिंहभूम, (झारखण्ड) वर्तमान निवासी- 35 मारवाड़ी आरोग्य भवन नं०-1, बरियातु रोड, थाना- बरियातु, जिला- रांची, झारखण्ड, भारतीय नागरिक। ..... जमीन मालिक।

मार्ग दर्शिका पंजी से मिलान किया जा रहा है।  
जमीन का दर/डी० .....  
कच्चा मकान का दर/वर्ग फीट .....  
पक्का मकान का दर/वर्ग फीट .....  
फ्लैट का दर/वर्ग फीट .....

आधार नं०- 2663 7702 6729, पेन- AISPD6061A, मो०-9631481166

**द्वितीय पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-** कात्यानी डेवलपर्स एण्ड कन्सट्रक्सन, स्वामित्व (प्रोपराईटर) श्री विवेक कुमार वर्मा पिता श्री प्रशांत कुमार वर्मा, धर्म हिन्दु, जाति- कायस्थ, पेशा- व्यापार, निवासी कुसुम बिहार मोराबादी, थाना बरियातु, जिला राँची झारखण्ड, भारतीय नागरिक। ..... विकासकर्ता।

गैर मजदूरी प्रमाणिका सूचि से खाता.....  
का मिलान किया दर्ज नहीं पाया

आधार नं०-7417 6704 4177, पेन- AJZPV5370Q, मो०- 9708303030

KATYANI DEVELOPERS & CONSTRUCTION

अभि...  
06/02/20

अंगुठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठा

अंगुठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठा

6/2/2020

(प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष संबोधनों में जब तक विषय के प्रतिकूल अथवा संदर्भ में अनपेक्षित न हों उनके वारीस, उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, प्रतिनिधि भी सम्मिलित माने जाएंगे।

लेख्यप्रकार :- एकरारनामा वास्ते अवासीय भवन निर्माण सह बिक्री।

इस एकरारनामा में प्रयुक्त शब्दों के अर्थ इस प्रकार होंगे :-

(क) जमीन मालिक : :- प्रणय दत्त पिता स्व० ननी गोपाल दत्त, दादा- स्व० बीपीन बिहारी दत्त, धर्म- हिन्दु, जाति- कायस्थ, निवास स्थान ग्राम- मोहनपुर, पोस्ट- बहरागोरा, जिला- पूर्वी सिंहभूम, (झारखण्ड) वर्तमान निवासी- 35 मारवाड़ी आरोग्य भवन नं०-1, बरियातु रोड, थाना- बरियातु, जिला- रांची, झारखण्ड, भारतीय नागरिक।

(ख) विकासकर्ता : कात्यानी डेवलपर्स एण्ड कन्सट्रक्सन, स्वामित्व (प्रोपराईटर) श्री विवेक कुमार वर्मा पिता श्री प्रशांत कुमार वर्मा, धर्म हिन्दु, जाति- कायस्थ, पेशा- व्यापार, निवासी कुसुम • बिहार मोराबादी, थाना बरियातु, जिला रांची झारखण्ड, भारतीय नागरिक।

(ग) उपरोक्त जमीन : आर.एस. खाता नं० 43, प्लॉट नं० 2031, सब प्लॉट नं०- 2031/182, रकबा जमीन 10 डिसमिल जो मौजा बोड़ेया, थाना- कांके, थाना नं० 185, जिला रांची, (झारखण्ड) है।

(घ) नया भवन

: उपरोक्त जमीन पर बनने वाले बहुमंजिली आवासीय भवन जिसे रांची नगर निगम या अन्य सक्षम पदाधिकारी/कार्यालय रांची द्वारा स्वीकृत किये गये नक्शे के अनुसार बनाया जाएगा जिसमें फ्लैट तथा अन्य इकाई होंगे।

(ङ.) प्रथम पक्ष का

: यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को स्वीकृत नक्शा का कुल हिस्सा का निर्मित क्षेत्र में से 40 % (चालीस प्रतिशत) सुपर विल्टअप एरिया होगा। जिसका विवरण अनुसूची "ख" में दिया गया है। जमीन मालिक जमीन के रकबा के अनुसार ही 40 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र तथा 5,00,000/- (पांच लाख) रूपया प्राप्त करेंगे।

(च) विकासकर्ता का

: उपरोक्त जमीन पर बनने वाले बहुमंजिली आवासीय भवन के कुल निर्मित क्षेत्र में से 60% (साठ प्रतिशत) सुपर बिल्डअप एरिया होगा। जिसका पूर्ण विवरण अनुसूची "ग" में दिया गया है।

(छ) पार्किंग क्षेत्र

: उस संरक्षित क्षेत्र से होगा जिसमें स्कूटर, कार अथवा अन्य वाहन खड़े करने के लिए उपयोग में लाया जाएगा।

(ज) सामान्य क्षेत्र

: बहुमंजिली आवासीय भवन के निर्मित क्षेत्र के सीढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, गैलरी, पम्प रूम, ट्यूबवेल, पानी की टंकी, सार्वजनिक उपक्रम, साधन एवं सुविधाओं इत्यादि से है।

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION  
Proprietor

20/12/2020

(झ) संपुर्ण निर्मित क्षेत्र : बहुमंजिली आवासीय भवन के कुल निर्मित क्षेत्र जिसमें दीवार, बालकोनी, बरामदा, सीढ़ियाँ, इत्यादि से है।

(ज) प्राकृतिक आपदा : से तात्पर्य बाढ़, भूकम्प, भूस्खलन, तुफान, महामारी, दंगा, युद्ध, हड़ताल, तालाबंदी, आपातकाल, इत्यादि से है।

### संदर्भ

यह कि उपरोक्त वर्णित भूमि प्रथम पक्ष की खरीदगी भूमि है जिसे प्रथम पक्ष ने मसोमात नुनिया देवी पति स्व० शिवनारायण महतो से एक निबंधित दस्तावेज संख्या-13886 दिनांक 20.08.2007 एवं सुधार पट्टा संख्या-628 दिनांक 29.01.2020 द्वारा खरीदकर शांतिपूर्वक दखलकार चले आ रहे हैं जो जिला निबंधन कार्यालय रांची के क्रमशः बुक नं०-1 भोलुम नं०-538, पृष्ठ संख्या 45 से 66 वर्ष 2007 एवं बुक नं०-1, जिल्द सं०-85, पृष्ठ संख्या-137 से 220 वर्ष 2020 में दर्ज है। खरीदगी के पश्चात ही प्रथम पक्ष उक्त भूमि को अपने नाम से अंचल कार्यालय कांके रांची में दाखिल-खारिज वाद संख्या-1111आर.27/2007-08 के द्वारा दाखिल-खारिज कराकर सलाना मालगुजारी अदा करते चले आ रहे हैं। जिसका पूर्ण विवरण सूची "क" में दर्शाया गया है।

यह भी विदित हो कि उपरोक्त वर्णित भूमि को मसोमात नुनिया देवी ने एक रजिस्टर्ड केवाला संख्या-354 दिनांक 16.01.1963 द्वारा खरीदगी प्राप्त किया है खरीदगी के पश्चात उपरोक्त भूमि पर दखलकार रहते हुए उक्त भूमि को प्रथम पक्ष को बिक्रय कर दखल दे दिये।

यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि सूची क, जिसका पूर्ण विवरण किया गया है। सूची 'क' में वर्णित जमीन सभी प्रकार से ऋण भार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कार्यवायी से बिल्कुल मुक्त है। उपरोक्त वर्णित भू-खण्ड किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी भी प्रकार के मुकदमा में विचाराधीन नहीं है न ही सरकार द्वारा अधिग्रहण कि गई है न ही अधिग्रहण की सूचना निर्गत है। उपरोक्त वर्णित जमीन के स्वामी एवं दखलकार प्रथम पक्ष ही केवल है। उस पर उनके

20/01/2007

ANIL KUMAR FLORES  
& COMPANY  
Chartered Accountants  
Proprietor

किसी सम्बन्धी या किसी अन्य का हक हकियत दावा नहीं है। अगर भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई कानूनी व्यवधान आयेगा/होगा तो ऐसी परिस्थिति में प्रथम पक्ष व्यवधान को कानूनी रूप से अपने खर्च से सुलझायेंगे।

यह कि प्रथम पक्ष सूची 'क' में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण करने की इच्छा रखते हैं इसलिए उन्होंने द्वितीय पक्ष जो विकासकर्ता हैं से आग्रह किया एवं उपरोक्त वर्णित जमीन पर सक्षम पदाधिकारी रांची म्युनिशिपल कारपोरेशन या अन्य सक्षम पदाधिकारी, रांची से स्वीकृत नक्शे के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का प्रस्ताव रखा।

यह कि प्रथम पक्षगण के उपरोक्त घोषणा एवं कथन पर विश्वास कर द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित जमीन पर अपने खर्च से सक्षम पदाधिकारी रांची म्युनिसिपल कारपोरेशन या अन्य सक्षम पदाधिकारी रांची से स्वीकृत नक्शे के अनुसार बहुमंजिला भवन निम्न शर्तों पर बनाने को तैयार हुए।

यह कि दोनों पक्ष सूची 'क' में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला भवन निर्माण करने को तैयार हुए एवं इस विकास एकरारनामा को निम्न शर्तों पर सम्पादित कर रहे हैं जो दोनों पक्षों को मान्य है।

यह कि प्रथम पक्ष ने इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल प्रभाव से विकासकर्ता को अपनी उपरोक्त जमीन पर शान्तिपूर्वक दखलकार किया एवं उस पर विकासकर्ता को निम्न प्रकार से विकास कर उस पर बहुमंजिली आवासीय भवन बनवाने के लिए अधिकृत किया। प्रथम पक्षगण के प्रस्ताव को मानकर द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली व्यवसायिक भवन बना कर विकसित करने हेतु निम्नलिखित शर्तों पर तैयार हुए :-

1. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते हैं कि वर्णित भू-खण्ड ऋण भार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कार्यवायी से बिल्कुल मुक्त है। अगर भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई कानूनी व्यवधान आयेगा/होगा तो ऐसी परिस्थिति में प्रथम पक्ष व्यवधान को कानूनी रूप से अपने खर्च से सुलझायेंगे। उपरोक्त वर्णित भू-खण्ड किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी भी प्रकार के मोकदमा में विचाराधीन नहीं है न ही सरकार द्वारा

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION  
Proprietor

6/1/2020

अधिग्रहण की गई है न ही अधिग्रहण की सूचना निर्गत है। उपरोक्त वर्णित जमीन के स्वामी एवं दखलकार जमीन मालिक ही केवल हैं। उस पर, उनके किसी सम्बन्धी या किसी अन्य का हक हकियत दावा नहीं है। प्रथम पक्षगण के उपरोक्त कथन एवं घोषणा पर विश्वास कर द्वितीय पक्ष उपरोक्त भू-खण्ड पर स्वीकृत नक्शे के अनुसार उपरोक्त जमीन पर अपने खर्च एवं संशासन से बनाने के लिए तैयार हुए।

2. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को भूखण्ड संबंधित सभी मूल कागज देंगे। प्रथम पक्षगण, द्वितीय पक्ष को निबंधित पावर ऑफ एटोर्नी भी दे रहे हैं ताकि द्वितीय पक्ष सुचारू रूप से निर्माण कार्य कर सकें एवं अपने हिस्से के जमीन को निबंधित पट्टा द्वारा सक्षम कार्यालय द्वारा भावी क्रेतागण के नाम से हस्तान्तरण कर सकें। प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते हैं कि वे किसी भी परिस्थिति में निबंधित पावर को खंडित (Revoke) नहीं करेंगे।
3. यह कि प्रथम पक्षगण उपरोक्त वर्णित जमीन के कीमत के बदले नव निर्मित बहुमंजिली आवासीय भवन में स्वीकृत नक्शे के कुल निर्मित क्षेत्र में से 40 प्रतिशत बिल्टअप रकबा प्राप्त कर लाभान्वित होना चाहते हैं। प्रथम पक्षगण के हिस्से का पूर्ण विवरण अनुसूची - 'ख' में दर्शाया गया है।
4. यह कि प्रथम पक्षगण के 40% प्रतिशत हिस्से में से विकासकर्ता प्रथम पक्षगण को 50 % उनके पसन्द से देंगे, एवं शेष 50% विकासकर्ता अपने पसंद से देंगे।
5. यह कि एकरारनामा के दिन से प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्ष को साफ-सफाई करने, बोर्ड लगान एवं भूमि पूजन करने देंगे एवं अन्य कार्यों में पूरी तरह से सहयोग करेंगे।
6. यह कि भवन निर्माण का समय नक्शा पास होने के तिथि से 24 महीने के अन्दर पूरा कर लिया जायेगा एवं 6 महीनों का अतिरिक्त समय विकासकर्ता को दिया जायेगा।

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION  
Director  
25/12/2020

7. यह कि उपरोक्त प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिली व्यवसायिक भवन के निर्माण के तत्काल बाद बहुमंजिली भवन में अपने हिस्से के निर्मित भाग को प्राप्त करेंगे।
8. यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए उच्च कोटी की सामग्री का इस्तेमाल करेंगे।
9. यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्ता को आश्वासन देते हैं कि विकासकर्ता को जब भी उक्त जमीन के दखल, हक दावे से संबंधित किसी प्रकार का कोई स्थानीय या कानूनी अड़चन आवे तो उसे निपटाने में पूरा सहयोग करेंगे, जिससे विकासकर्ता को उपरोक्त जमीन पर शान्तिपूर्वक नए बहुमंजिली भवन के निर्माण में किसी प्रकार बाधा या अड़चन न आवे।
10. यह कि प्रथम पक्षगण विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि उपरोक्त जमीन के बाबत उन्होंने किसी अन्य पक्ष से किसी प्रकार को कोई एकरारनामा न तो किया है और न ही इसके बाद किसी अन्य से कोई सौदा या एकरारनामा करेंगे।
11. यह कि भवन निर्माता ने अनुसूचित "क" में दर्शाए गये भूखण्ड पर राँची नगर निगम या राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण या अन्य सक्षम पदाधिकारी/कार्यालय राँची के द्वारा स्वीकृत किए गए नक्शे के अनुसार भागी खरीददारों के खर्च पर बहुमंजिली आवासीय भवन निर्माण करने को तैयार हैं।
12. यह कि प्रथम पक्षगण इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात विकासकर्ता या उनके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को अनुसूची- "ग" में वर्णित क्षेत्र (फ्लैट) को बेचने से संबंधित एवं उस पर बहुमंजिली आवासीय भवन या अन्य जैसा आर्थिक रूप से संभव व उचित हो विकास एवं विक्रय हेतु एकरारनामा करने का अधिकार देते हैं।
13. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को भावी क्रेताओं को प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली भवन में से द्वितीय पक्ष के हिस्से 60% प्रतिशत आवासीय क्षेत्र बेचने हेतु प्रस्तावित खरीददार से एकरारनामा करने एवं अग्रिम धन लेने का अधिकार देते हैं। साथ ही विकासकर्ता अपने हिस्से

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION  
Proprietor

6/10/2020

को किसी भी क्रेता / क्रेताओं को विक्रय पत्र का निष्पादन कर पूर्ण रकम प्राप्त कर सकते हैं।

14. यह कि द्वितीय पक्ष शीघ्रता से अपने निर्धारित परियोजना के निर्माण हेतु एकरारनामा के बाद राँची नगर निगम या क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, राँची या अन्य सक्षम पदाधिकारी / कार्यालय राँची से विधि सम्मत आवश्यक स्वीकृत्यादेश अपने खर्च पर लेकर कार्य प्रारम्भ करेंगे। उपरोक्त प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली भवन को द्वितीय पक्ष अपने खर्च एवं संसाधन पर बनाएंगे।
15. यह कि द्वितीय पक्ष को इस एकरारनामा के आधार पर यह अधिकार दिया जाता है कि वे भावी क्रेता / क्रेताओं के साथ भवन बिक्री के बावत एकरारनामा कर सकते हैं और उन सभी क्रेताओं से अग्रिम के तौर पर रकम या पूर्ण मूल्य लेकर उन्हें उसका रसीद देंगे। जिसका पूर्ण उत्तरदायित्व द्वितीय पक्ष पर होगा और प्रथम पक्षगण इसके लिए किसी तरह से उत्तरदायी नहीं होंगे।
16. यह कि प्रथम पक्ष किसी भी स्थिति में द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण सम्बन्धी व्यय या उपव्यय अथवा किसी प्रकार के देन, वारदैन के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे।
17. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष के निर्माण सम्बन्धी किसी दुर्घटना से सम्बन्धित विवाद के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे।
18. यह कि द्वितीय पक्ष के निर्माण सम्बन्धी क्रेता द्वारा उठाये गये आपतियों आदि के लिए किसी भी स्थिति में प्रथम पक्ष उत्तरदायी नहीं होंगे।
19. यह कि अगर अनुसूचि "क-2" में दर्शाए गये भूमि के स्वामित्व या अधिकारों के सम्बन्ध में अगर कोई त्रुटि पायी गई तो प्रथम पक्षगण / जमीन मालिक, द्वितीय पक्ष द्वारा इस संबंध में किए गए सारे खर्च की राशि को एक मुश्त द्वितीय पक्ष को लौटाने के लिए उत्तरदायी होंगे। साथ ही अपने खर्च से त्रुटि या सभी प्रकार के दोष एवं खोट को दूरकर द्वितीय पक्ष को दखल देंगे।

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION  
7/10/2020  
Projector

2020-6-26  
6/2/2020

20. यह कि प्रथम पक्षगण यह विश्वास दिलाते हैं कि उक्त भवन निर्माण में प्रथम पक्ष या उनके उत्तराधिकारी द्वारा किसी प्रकार की बाधा न तो खुद करेंगे और न किसी को करने देंगे। अगर करते हैं तो वह अवैध माना जायेगा।
21. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के निर्माण संबंधी कार्य में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे। निर्माण कार्य एकरारनामा के आधार पर होना चाहिए एवं निर्माण में उचित मानदण्ड का ध्यान रखना होगा। द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार होगा कि उपरोक्त प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली भवन का नक्शा बनवाएं और स्वीकृति हेतु सक्षम कार्यालय में प्रस्तुत करें एवं भविष्य में भी अगर पुनः उपरोक्त प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली भवन में सुधार की आवश्यकता हुई तो सुधार कर पुनः सक्षम कार्यालय में स्वीकृति हेतु नक्शे को प्रस्तुत करेंगे। अगर प्रथम पक्ष निर्माण कार्य में किसी भी प्रकार का बाधा पहुंचाते हैं और निर्माण कार्य में रूकावट होती है तो वैसी परिस्थिति में प्रथम पक्ष द्वितीय को उनकी क्षति का पूर्ति करना होगा जिसका निर्धारण द्वितीय पक्ष करेंगे।
22. यह कि भवन सम्बन्धी प्रगति कार्य या आवासीय इकाई के हस्तांतरण के लिए आवश्यक कागजातों को प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष के कहने पर निष्पादित करने को तैयार रहेंगे।
23. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को बेचने के लिए पूर्णतः स्वतंत्र होंगे एवं प्रथम पक्षगण को कोई आपत्ति या हक नहीं होगा। प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को बेचने के लिए स्वतंत्र होंगे।
24. यह कि प्रथम पक्षगण, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते हैं कि किसी भी भवन निर्माता, ठेकेदार, आर्किटेक्ट, इंजीनीयर से किसी भी प्रकार का एकरारनामा कर सकते हैं एवं उपरोक्त प्रस्तावित बहुमंजिली आवासीय भवन का निर्माण नियमानुसार करा सकते हैं इस पर प्रथम पक्ष को किसी तरह का कोई आपत्ति नहीं होगी।
25. यह कि प्रथम पक्षगण को सामान्य सुविधा के लिए लगने वाले खर्चों को समानुपात रूप से अपने हिस्से का वहन करना होगा। प्रथम पक्षगण

KATYANI PATEL  
& CONSTRUCTION  
Private Limited

20/10/2023  
20/10/2023

जेनरेटर, विद्युत व्यवस्था, विद्युत मीटर, पार्किंग पर लगने वाले खर्चों का समानुपातिक भाग का वहन करेंगे।

26. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के भावी खरीददार, हस्तांतरण के हित में फ्लैट को किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान में बंधक रखते हुए कर्ज ले सकते हैं। वह फ्लैट,, बैंक या वित्तीय संस्थान में सिक्यूरिटी के रूप में रहेगा। इस कर्ज की पूरी भरपाई भावी खरीदार स्वयं करेंगे दुसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी, प्रथम पक्ष की नहीं होगी। दूसरे शब्दों में द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित जमीन को या अपने भावी क्रेताओं के इकाई बैंक अथवा वित्तीय संस्थान के साथ बंधक रखकर ऋण प्राप्त कर सकते हैं। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेगे। विकासकर्ता के आग्रह पर प्रथम पक्ष, आवश्यकतानुसार दस्तखत करेंगे।

27. यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्ता के आग्रह पर सभी प्रकार के आवेदन, मुख्तारनामा, शपथ पत्र पर आवश्यकतानुसार दस्तखत करेंगे।

28. यह कि इस एकरारनामा के हस्ताक्षर होने से पहले अनुसूचि "क" में वर्णित भूखण्ड पर मुकदमा या अन्य किसी प्रकार का दावेदारी होगा तो उस मुकदमें/दावेदारी से सम्बन्धित सम्पूर्ण प्रक्रिया/राशि प्रथम पक्ष को ही सुलझाना एवं वहन करना पड़ेगा।

29. द्वितीय पक्ष भवन निर्माण से सम्बन्धित बिजली के कनेक्शन एवं कार्ययोजना से सम्बन्धित सरकारी आदेश लेने के लिए जिम्मेदार होंगे एवं उचित कार्यवाही करने का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा।

30. यह कि प्रथम पक्षगण एकरारनामा के निष्पादन की तारीख के बाद से किसी भी क्रेता, बैंक, संस्थान से उपरोक्त वर्णित जमीन से संबंधित ऋण नहीं लेंगे और वर्णित जमीन की सच्ची प्रतिलिपि दोनों पक्षों के हस्ताक्षर से बैंक के लॉकर में रखी जाएगी।

31. यह कि बाढ़, भूकम्प, भूस्खलन, तुफान, दंगा, महामारी, युद्ध, हड़ताल, तालाबंदी, आपातकाल इत्यादी या ऐसी कोई भी परिस्थिति जो प्राकृतिक विपदा हो तथा जिस पर विकासकर्ता का कोई वश न चले और उसकी

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION

Proprietor

20/10/2020

वजह से उपरोक्त बहुमंजिली आवासीय भवन के निर्माण कार्य में होने वाले विलम्ब को तय तिथि में नहीं जोड़ा जाएगा तथा विकासकर्ता को अतिरिक्त समय दिया जाएगा।

32. यह कि विकासकर्ता इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल बाद उपरोक्त जमीन पर किए जाने वाले निर्माण से संबंधित विज्ञापन को प्रकाशित करें, अपने हिस्से के दोनो पक्ष विभिन्न आवासीय इकाई इत्यादि को इच्छुक खरीदारों के कीमत एवं अपने शर्तों पर एकरारनामा करें या अग्रिम धन लें इसमें दपक्ष को कोई आपति नहीं होगी।
33. यह कि एकरारनामा की तिथि से एक वर्ष के अन्दर भवन निर्माण का कार्य विकासकर्ता के द्वारा शुरू किया जायेगा एवं रांची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन, रांची से नक्शा स्वीकृत के दो साल के अन्दर कार्य सम्पन्न कर देंगे।
32. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषित करते हैं कि विकासकर्ता संपूर्ण जमीन के उपर एकसाथ भवन निर्माण के लिए रांची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन रांची या अन्य सक्षम अधिकारी/कार्यालय रांची को नक्शा दाखिल कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपति नहीं होगी। विकासकर्ता बहुमंजिला भवन बनने के पश्चात सभी जमीन मालिक को उनके जमीन के अनुरूप समानुपात के रूप से हिस्सा देगा। खाली स्थान हमेशा खाली रहेगा उसपर जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का समानुपात रूप से हक हकियत एवं दखल होगा।
33. यह कि रांची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन रांची से नक्शा स्वीकृत के 24 महीने के अन्दर विकासकर्ता कार्य सम्पन्न कर देंगे तथा विकासकर्ता को अतिरिक्त 6 महीने का समय दिया जाएगा।
34. यह कि एकरारनामा किसी भी समय या किसी आधार पर विकासकर्ता एवं भू-खण्ड मालिक का साझेदारी नहीं समझा जायेगा।
37. यह कि विकासकर्ता एवं प्रथम पक्ष या उनके विभिन्न हिस्से के खरीदारों को उक्त नव निर्मित बहुमंजिली आवासीय भवन की सुरक्षा एवं समुचित देखभाल के लिए एक समिती का गठन करके उसका सदस्य बनना

KATYANDE  
& CONS  
Ranchi  
6/2/2020

6/2/2020

होगा तथा रख-रखाव, देख-भाल एवं सुरक्षा में होने वाले खर्च को अपने-अपने हिस्से के दखल के निर्मित भाग के अनुपात में सम्मिलित खर्च वहन करना होगा।

39. यह कि इस एकरारनामा से संबंधित किसी भी प्रकार के विवाद का निपटारा रांची व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होगा।

### सूची "क"

आर.एस. खाता नं० 43, प्लॉट नं० 2031, रकबा 10 डिसमिल जो मौजा-बोड़ेया, थाना- कांके, थाना नं०-185, जिला- रांची जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

उत्तर :- सब प्लॉट नं०- 2031 / 184 ✓  
 दक्षिण :- सब प्लॉट नं०- 2031 / 180 ✓  
 पूरब :- 30' चौड़ा प्रस्तावित रास्ता ✓  
 पश्चिम :- सब प्लॉट नं० 2031 / 181 ✓

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION  
Dipankar

### सूची "ख" (जमीन मालिक)

उपरोक्त सूची- 'क' में वर्णित जमीन पर निर्मित सम्पूर्ण क्षेत्र का 40% निर्मित क्षेत्र फ्लैट के रूप में एवं 40% कार पार्किंग स्थल निचला तल्ला, सामान्य क्षेत्र जेनरेटर कमरा, सिढ़ी, छत एवं अन्य सभी सामान्य क्षेत्र एवं 40% अविभाज्य भूमि

क्रमांक	फ्लैट नं०	सुपर बिल्टअप एरिया वर्गफीट	तल्ला	अविभाजित भूमि का हिस्स वर्गफीट
1	01	1206	पहला तल्ला	400
2	01	1452	द्वितीय तल्ला	476
3	01	1452	तृतीय तल्ला	476
4	01	980	चतुर्थ तल्ला	306

सं. 6/2/2020

## सूची "ग" (विकासकर्ता का हिस्सा)

शेष निर्मित क्षेत्र 60% एवं 60% कार पार्किंग स्थल सामान्य क्षेत्र जेनरेटर कमरा सिढ़ी, दरबान कमरा, छत एवं अन्य सभी सामान्य क्षेत्र में होगा।

क्रमांक	प्लैट नं०	सुपर बिल्टअप एरिया वर्गफीट	तल्ला	अविभाजित भूमि का हिस्स वर्गफीट
1	02	1392	प्रथम तल्ला	537
2	02	1640	द्वितीय तल्ला	627
3	02	1640	तृतीय तल्ला	627
4	02	884	चौथा तल्ला	355
5	03	1145	चौथा तल्ला	449

### सूची-"घ"

#### विशेषता :-

- Foundation : RCC
- Structure : RCC frame structure
- Walls : Red Bricks Masonry
- Wall finish : Plaster of POP
- Floors : Marbal/Vitrified tiles
- Doors : Fjush Doors
- Windows : Aluminum Glazed Glazaed Windows with iron grill
- Toilets : Tiles and Standard Fittings.
- Kitchen : Counter marbles, stainless steel sinks
- Stationary fitting : Hind ware or equivalent
- Electricals : Anchor or equivalent
- Water supply : Through deep Tube well
- Other : Lift generator

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION

6/2/2020

अतः आज दिनांक 06-02-2020 को प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष उपरोक्त तथ्य को पढ़ एवं समझकर बिना किसी दबाव के निम्न गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर कर दिये जो समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह :-

प्रथम पक्ष / जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. Pankaj Kumar  
06-02-2020

Sl. - Sri Dilkeswar Singh  
Vill. P. - Boreya, P. S. - Kanke  
Dist - Ranchi (Jharkhand)

Yogendra  
06/02/2020



2. Amit Kumar  
06-02-2020 UID No. 4260 3602 3286

Sl. Sri Krishan Chandra  
Soni  
Morabadi Ranchi

द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता का हस्ताक्षर

KATYANI DEVELOPERS  
& CONSTRUCTION

Yogendra  
06/02/2020



कनिष्ठ	अनामिका	मध्यमा	तर्जनी	अंगुठा



प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिसका छायाचित्र दस्तावेज में लगा है के बायें हाथ की सभी अंगुलियों का निशान मेरे द्वारा / मेरे समक्ष लिया गया है।

टंकक :- A. K. S.

ड्राफ्टकर्ता :- अनुप कुमार तिवारी  
स्वायं - सी.पी.  
ता 06-02-2020 ई०

N  
S

VILLAGE . BOREYA

HANNA NO - 185

HANNA KANKE, DIST. RAUCHE

R.S. Plot No - 2031

Sub Plot No - 2031/182

Showal IN RED WITH

ARAO

A-200

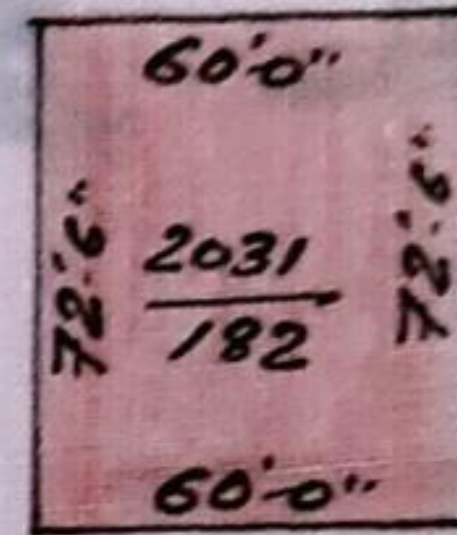
0-10

2863 7702 6729

आधार - आधार कार्डों का अतिरिक्त

S.P. NO  
184

S.P. NO  
181



S.P. NO  
180

30'0" WIDE PRO ROAD

30'0" WIDE PRO ROAD

30'0" WIDE PRO ROAD

RAUCHE BOREYA ROAD



Y. V. K.

6/2/2020.



## Pre Registration Docket

Date :- 06-02-2020 01:59 pm

Office Name :- SRO - Ranchi  
Token No:- 20200000013897

Appoinment :- 06-Feb-2020 Time:- 14:0

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	06-Feb-2020
No. Of Pages	34
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 1,53,084.

Property Id: **294915**

<b>Valuation No. :</b> 388685 / 2020	<b>:-</b> 2019-2020	<b>User Id :</b> 3516	<b>Date :</b> 06-February-2020 13:37:PM
<b>State :</b> Jharkhand	<b>District :</b> Ranchi		<b>Tahsil :</b> Kanke
<b>Land Type :</b> Urban	<b>Corporation :</b> Ranchi Municipal Corporation Boreya		<b>Village/City :</b> Boreya
<b>Boreya Word No 4 - Other Road</b> -			
<b>Page Number -</b> 210			
<b>Volume Number -</b> 9			
<b>Khata Number -</b> 43			
<b>Plot Number -</b> 2031			
<b>Valuation Rule :</b> Commercial land			
<b>Usage :</b> Non Agri => Commercial Land => Commercial land			
<b>Property Details</b>			
1	Land area	10 Decimal	
<b>Calculation Details</b>			
Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 10 x 579636=5796360	₹57,96,360/-
<b>A</b>	<b>Total</b>		<b>₹57,96,360/-</b>
<b>Note :</b> Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
<b>Total Valuation (A)</b>			<b>₹57,96,400/-</b>
<b>Total Amount in Words : Fifty Seven Lakhs Ninety Six Thousands Four Hundred Rupees Only.</b>			

Land measurement, Sub Part and House No.	<b>Property Boundaries</b> East: 30 FEET WIDE ROAD, West: SUB PLOT NO. 2031/181, South: SUB PLOT NO. 2031/180, North: SUB PLOT NO. 2031/184
--	--

Area	Land area : 10.00 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834006
Government/Market Value	5796360
Transaction Amount	-

CLAIMANT	<b>-Ms. KATYANI DEVELOPERS AND CONSTRUCTION THRO PROPRIETOR VIVEK KUMAR VERMA, Address - KUSUM VIHAR MORABADI BARIATU RANCHI- ,Father/Husband Name PRASHANT KUMAR VERMA , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****4177 .</b>
EXECUTANTS	<b>-Mr. PRANAY DUTTA, Address - 35 MARWARI AROGYA BHAWAN NO. 1 BARIATU ROAD BARIATU RANCHI- ,Father/Husband Name LATE NANI GOPAL DUTTA , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****6729</b>

Witness Information	<b>Mr. PANKAJ KUMAR SAHU , Address - KANKE TIWARY MOHALLA BOREYA RANCHI-, Father/Husband Name- DILKESHWAR SAHU</b>
---------------------	--

Identifier Details	<b>Mr. PANKAJ KUMAR SAHU , Address - KANKE TIWARY MOHALLA BOREYA RANCHI-, Father/Husband Name- DILKESHWAR SAHU</b>
--------------------	--

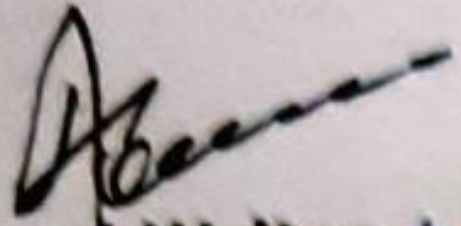
Property Id:294915		
Fee Rule:Development Agreement		
1	Stamp Duty	4

1	SP	1,020
<b>Total</b>		<b>1,020</b>

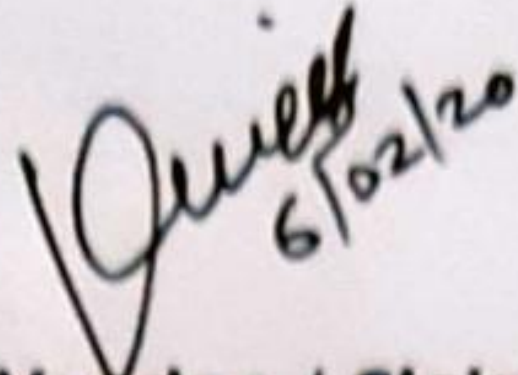
Property Id:294915		
Fee Rule:Development Agreement		
1	M(b) Fee	150
2	I fee	5,000
3	PR	1
4	LL	3
5	E	2,000
6	A1	1,44,910
<b>Total</b>		<b>1,52,064</b>

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

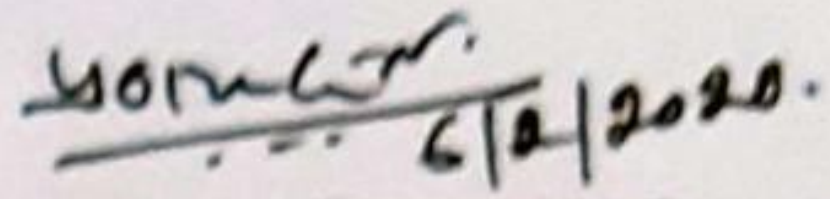
Disclaimer : I hereby declare that all the contents of uploaded document and the original document are exactly same, and all the information provided by me are true to itself. The detail of property's holding number has been verified by me at the time of entry through alert generated by the system. I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



**Deed Writer / Advocate**



**Vendee / Claimant**



**Vendor / Executant**



झारखण्ड सरकार

Date :-06-Feb-2020

## Document Registration Summary 1

- Government/Market Value: ₹5796400/-
- Transaction Amount: ₹0 /-
- Paid Stamp Duty: ₹100 /-

Receipt : 279731

Receipt Date : 06-02-2020

Presenter Name: -

E	₹2000
PR	₹1
SP	₹1020
I fee	₹5000
M(b) Fee	₹150
LL	₹3
A1	₹144910
Stamp Duty	₹100

On Date 06-02-2020 Presented at SRO - Ranchi  
Signature of Presenter

*Pranay Dutta*  
SRO - Ranchi 6/2/2020

**Total** ₹153184

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	4	100	-96	E-STAMP	PRANAY DUTTA	Certificate Number : IN-JH26182077459354S	100
E	2000	2000	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	2000

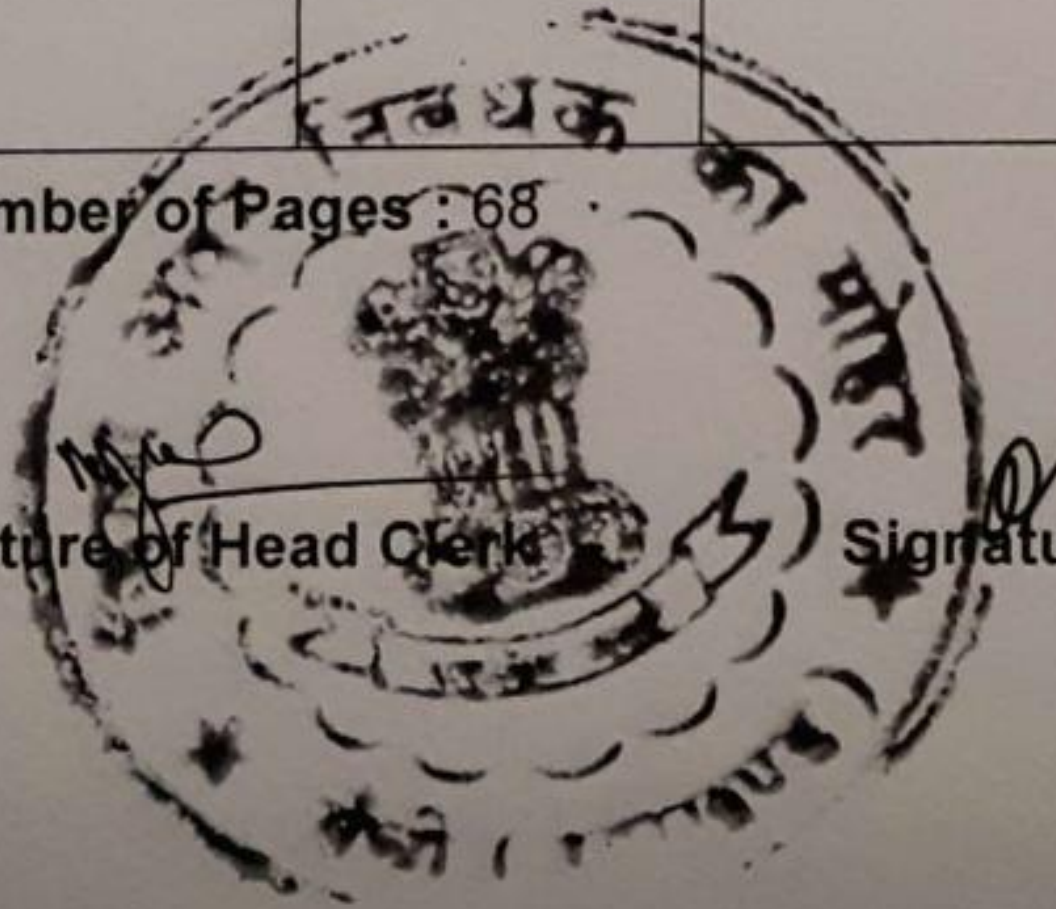
PR	1	1	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	1
SP	1020	1020	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	1020
I fee	5000	5000	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	5000
M(b) Fee	150	150	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	150
A1	144910	144910	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	144910
LL	3	3	0	GRAS	PranayDutta	GRN Number : 2000367857 DEPT Transaction Id : 054ee3bed5a88cfbfd05 Transaction Type :	3
Sub Total	153088	153184	-96				

Article : Development Agreement Number of Pages : 68

Signature of Operator

Signature of Head Clerk

Signature of Registering Officer





**OFFICE OF THE SUB REGISTRAR**

Office Name :- SRO - Ranchi

District Name :- Ranchi

State Name :- Jharkhand

**Deed Endorsement**

Token No :- 20200000013897

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	68
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, E :- Rs. 2000, PR :- Rs. 1, SP :- Rs. 1020, I fee :- Rs. 5000, M(b) Fee :- Rs. 150, A1 :- Rs. 144910, LL :- Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.5796360/- , Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Ranchi , Tehsil :- Kanke , Village Name :- Boreya Location :- Other Road, Boreya Word No 4 Property Boundaries :- East: 30 FEET WIDE ROAD, West: SUB PLOT NO. 2031/181, South: SUB PLOT NO. 2031/180, North: SUB PLOT NO. 2031/184 Volume Number - 9Page Number - 210Khata Number - 43Plot Number - 2031 Area Of Land :- 10.00 Decimal





Sh./Smt. PRANAY DUTTA s/o/d/o/w/o LATE NANI GOPAL DUTTA has presented the document for registration in this office today dated :- 06-Feb-2020 Day :- Thursday Time :- 15:11:53 PM





PRANAY DUTTA(Individual)

Party Name	Document Type	Document Number
PRANAY DUTTA	PAN/UID	266377026729

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	<b>PRANAY DUTTA</b> Address1 - 35 MARWARI AROGYA BHAWAN NO. 1 BARIATU ROAD BARIATU RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Pranay Dutta Address:- 35, AROGYA BHAWAN NO-1, GOVT. GIRLS SCHOOL, BARIATU, BARIATU ROAD, , RANCHI, , Ranchi, 834009, , Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:59			<i>Pranay Dutta</i>
2	<b>KATYANI DEVELOPERS AND CONSTRUCTION THRO PROPRIETOR VIVEK KUMAR VERMA</b> Address1 - KUSUM VIHAR MORABADI BARIATU RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Vivek Kumar Verma Address:- Kusum Vihar, Road No-4, Harihar Estate, Flat No-102, Block-D, , Morabadi, , Ranchi, 834008, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:29			<i>Vivek Kumar Verma</i>

Identification:

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	<b>PANKAJ KUMAR SAHU</b> S/o-D/o DILKESHWAR SAHU Address1 - KANKE TIWARY MOHALLA BOREYA RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.:			<i>Pankaj Kumar Sahu</i>

Witness:

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

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1	PANKAJ KUMAR SAHU Address1 - KANKE TIWARY MOHALLA BOREYA RANCHI, Address2 - ... Jharkhand			

Signature of Operator



Seal and Signature of Registering Officer

Above signature &amp; thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned, ( PRANAY DUTTA), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (PANKAJ KUMAR SAHU) Son/Daughter/Wife of (DILKESHWAR SAHU) resident of (KANKE TIWARY MOHALLA BOREYA RANCHI) and by occupation (Business).

Signature of Registering Officer

Date:- 06-Feb-2020

Seal and Signature of Registering Officer



Token No.: 20200000013897

## CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **06-Feb-2020** by **PRANAY DUTTA, S/O, D/O, W/O LATE NANI GOPAL DUTTA** resident of 35 MARWARI AROGYA BHAWAN NO. 1 BARIATU ROAD BARIATU RANCHI ..  
This deed was registered as Document No:- **2020/RAN/970/BK1/854** in Book No :- **BK1**, Volume No :- 115 from Page No :- 235 to 302 at, office of **SRO - Ranchi**

Registering Officer

Date:- **06-Feb-2020**

