

5475

5005



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 20d22935fe8644f597c2

Receipt Date : 10-Aug-2022 11:27:42 am

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

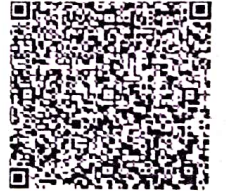
Token Number : 20220000098440

Office Name : SRO - Dhanbad

Document Type : Development Agreement

Payee Name : MS SHAKTI SAI BUILDERS AND
DEVELOPERS THROUGH ITS PARTNER
NAVEEN KUMAR JHA (Vendee)

GRN Number : 2212705969



--: For Office Use :-

नबधन नियम 21 के अर्धीन आर फास्ट
भाइतकारी एक की धारा के अर्धीन
भा बाइर 3 और इगिटरन स्टाम्प एक : 399
की अनसूची 1 या 1 के अर्धीन
गथावत स्टाम्प लगायत परा है परत निकट
नथी से विमुक्त है या स्टाम्प शलक अर्धीन
नही है।

10.08.22

विजय देवी
स्वीतोष कुमार जी
Naveen
Kumar - Naveen
10.8.22

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।

U.COM 1 ₹ 100/
 Development Agreement V 10610000/
 106,10900/

FEE PAID OF P.S. 267277 VIDE
 GRN 267277
 DATE 10-08-22

तफशील वर्णित जमीन का मुल्य मार्गदर्शिका पंजी के अनुसार निर्धारित न्यूनतम मुल्य से कम नहीं है।



बिजय दुता
 267277-08
 10-08-22

Fee Paid
 265277
 2000
 267277

DEVELOPMENT AGREEMENT

This Development Agreement made on this 7th day of August 2022 by and between (1) Sri Vijay Dutta, (Aadhar No.-XXXX XXXX 7100) S/o Late Mohan Dutta, by Category-Backward Class, by occupation- Business, Resident of 95A Bhedakanta Basti, Near Kali Mandir, Dhanbad, Bera, Dhansar, Dist-Dhanbad (Jharkhand) (2) Sri Santosh Kumar Jha, (Aadhar No.-XXXX XXXX 7857) S/o Late Bachu Jha, by Category-General, by occupation-Business, Resident of Sabalpur, P.O.-K.G. Ashram, P.S.-Govindpur, Dist-Dhanbad (Jharkhand) hereinafter referred to as the land "Owners" (which expression shall, unless repugnant to the context and meaning thereto shall mean and include their heirs, administrators, executor, assign, legal representatives and/or successors interest) of the FIRST PART.



10-08-22

REPORTED BY
DATE

16-08-22 10-00-100
श कार्यालय में लेख्यक/अध्यापक या अवर निदेशक
श्री प्रमाणिकता प्रस्तुतनामा विद्या 2001 = आदेश
निस्वकारियों का कार्यालय में श ए.पी. विजय देवी
पिता/पति का नाम रविशंकर शर्मा
पाम वेडा शाना धनबाद जिला धनबाद
भाति पेशा न निवृत्त के लिए पेश किया।



विजय देवी

कार्यकारी का हस्ताक्षर

10-08-22

अपने नाम पर

विजय देवी
10-8-22





AND

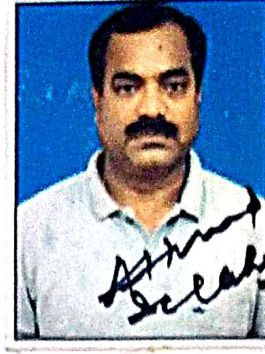
शुद्धि कर
शुद्धि कर

Naveen
Arun-Abhishek
10.08.22



M/s SHAKTI SAI BUILDERS & DEVELOPERS a partnership firm through its Partners Shri Naveen Kumar Jha, (Aadhar No.-XXXX XXXX 9999) S/o Late Bishamver Jha, by faith-Hindu, Category-General, by occupation-Business, resident of Vindiyaachal Apartment Flat No. 3-C Subhash Nagar, Saraidhela, P.S.-Saraidhela Dhanbad, Sub Division and District Sub Registry office and District - Dhanabd (Jharkhand) and Sri Kumar Abhishek (Aadhar No.-XXXX XXXX 5297) son of Om Prakash Jha, by faith-Hindu, Category-General, by occupation-Business, resident of A Lower Burdhwani Compound Dhobi Ghat Lane Near Devalaya Mandir Ranchi, P.O.-Lalpur, P.S.-Lalpur, District- Ranchi, Jharkhand hereinafter called and referred to as the Developer (which expression shall unless excluded by or repugnant to the context be deemed to include its successors, representatives administrators and assigns) of the Second Part.

लेख्य प्रकार :- आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने हेतु DEVELOPMENT AGREEMENT किया जो OM ENCLAVE के नाम से होगा।



10/08/22

संजय कुमार

10/08/22
Kumar - Abhishek

सम्पत्ति का विवरण :- जिला चौकी सदर निबंधन कार्यालय धनबाद, थाना-सरायढेला अन्तर्गत, मौजा-कोलाकुसमा, मौजा नं0-12 (बारह), नया खाता नं0-266 (दो सौ छियासठ), (पुराना खाता नं0-123, एक सौ तेईस) नया प्लॉट नं0-93 (तिरानबे), (पुराना प्लॉट नं0-80, अस्सी) रकवा-10 कट्ठा यानि 16.50 डीसमिल (सोलह दशमलव पांच शून्य) जमीन बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु Development Agreement किया जो सम्पूर्ण रूप से निर्दाय एवं निर्दोश है।

उपरोक्त विवरण में अंकित जमीन का Development Agreement निम्नलिखित शर्तानुसार किया जा रहा है जो दोनों पक्षों को मान्य है।

यह भी विदित हो कि प्रथम पक्ष उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने की इच्छा रखते हैं और द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन बनाने का व्यवसाय करते हैं तथा प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क कर उक्त जमीन पर आवासीय बहुमंजिला भवन (अपार्टमेन्ट) बनाने की इच्छा जताई तथा दोनों पक्ष निम्नलिखित भातों पर आवासीय बहुमंजिला भवन (अपार्टमेन्ट) बनाने को तैयार हुए।

यह कि, द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन (अपार्टमेन्ट) बनाने हेतु सक्षम कार्यालय से नक्शा पास करायेगें तथा नक्शे के अनुसार निर्माण कार्य करेगें और उससे संबंधित सभी प्रकार के आव यक सेवाएँ लेगें तथा उक्त जमीन का नक्शा पास नहीं होगा तब तक जमीन पर अपार्टमेन्ट बनाने से संबंधित कोई कार्य नहीं होगा लेकिन द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि उपरोक्त भूमि पर बिजली की व्यवस्था चहारदिवारी का निर्माण करना एक साईड ऑफिस का निर्माण करना जो भवन निर्माण से पहले का कार्य होगा वो द्वितीय पक्ष कर सकेगें तथा प्रथम पक्ष इस कार्य



Adnan Saeed
विजय फर्त

संजीव कुमार शर्मा

Norman
Humayun Malik

10.08.22



हेतु सभी आवश्यक कागजात दस्तावेज द्वितीय पक्ष को दें एवं सहयोग करेंगे।

यह कि, प्रथम पक्ष भूमि के एवज में निर्मित आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट का 40 प्रतिशत बिल्ट-अप एरिया/सुपर बिल्टप एरिया के मालिक बनेंगे तथा द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य के एवज में 60 प्रतिशत बिल्ट-अप एरिया/ सुपर बिल्टप एरिया के मालिक बनेंगे।

यह कि, द्वितीय पक्ष Development Agreement के पश्चात प्राप्त 60% बिल्टप एरिया/ सुपर बिल्टप एरिया द्वितीय पक्ष निज इच्छानुसार दान, बिक्री रेहन इत्यादि कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार की आपत्ति नहीं है। अगर प्रथम पक्ष की किसी प्रकार की उपस्थिति या हस्ताक्षर की आवश्यकता पड़ने पर प्रथम पक्ष बेहिचक इस कार्य का सम्पादन करने के लिए बाध्य रहेगें।

यह कि, द्वितीय पक्ष आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के पश्चात् अपने हिस्से के प्लैट एवं गाड़ी रखने की जगह (Garage) यानि 60 प्रतिशत निर्गत आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट को बिक्री हेतु एकरारनामा, दान, बिक्री, किरायानाम इत्यादि का हस्तांतरण करेंगे तथा हस्तांतरण के पश्चात प्राप्त रूपया अपने एकाउन्ट में प्राप्त करेंगे। इसमें प्रथम पक्षगण को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगा।

यह कि, प्रथम पक्ष आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के पश्चात् अपने हिस्से के प्लैट एवं गाड़ी रखने की जगह (Garage) यानि 40 प्रतिशत निर्गत आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट को बिक्री हेतु एकरारनामा, दान, बिक्री, किरायानाम इत्यादि का हस्तांतरण करेंगे तथा हस्तांतरण के

बिना चर्चा
 सितो नगर मा
 Narenll
 Kuma-Ashwinik
 10-08-22

पश्चात प्राप्त रूपया अपने एकाउन्ट में प्राप्त करेंगे। इसमें द्वितीय पक्षगण को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगा।

यह कि, द्वितीय पक्ष माडा/नगर निगम से स्वीकृत के पश्चात निर्माण कार्य शुरू करने के तीन वर्ष (36 माह) के अन्दर उक्त आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट का निर्माण कार्य का निष्पादन करेंगे।

प्रकाश रहे कि किसी कारणवश उपरोक्त दिये गये अवधि के अन्दर निर्माण कार्य सम्पन्न नहीं होता है तो पुनः बारह माह का समय अतिरिक्त दिया जाएगा जो दोनों पक्षों को मान्य है।

यह कि, द्वितीय पक्ष के निर्माण कार्य शुरू करने से पहले माडा/नगर निगम एवं संबंधित कार्यालय से प्रस्तावित नक्शा प्राप्त कर हीं कार्य प्रारम्भ करेंगे।

यह कि, Development Agreement के पश्चात जमीन पर किसी प्रकार का कागजी त्रुटी के कारण संबंधित कार्यालय से नक्शा स्वीकृत करने में किसी प्रकार का अड़चन आने पर उसका सम्पूर्ण जिम्मेवार प्रथम पक्षगण होंगे, एवं आवश्यकता पड़ने पर उपस्थित होकर उस अड़चन को समाप्त करेंगे।

1. यह कि, प्रथम पक्षगण भूखण्ड संबंधी अन्य कागजातों की मूलप्रति (Original Paper) उपलब्ध कराने में मदद करेंगे तथा भूमि की नापी कराकर शांतिपूर्ण कब्जा दे देंगे।
2. यह कि, संबंधित कार्यालय से स्वीकृत नक्शा एवं भवन निर्माण का सम्पूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे। इसमें प्रथम पक्षगण का किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं होगा।

बिजय सिंह
 रंजीव कुमार झा
 Noreen
 Xerox - Minsk
 10.08.22

3. यह कि, प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्षगण को यह भी आश्वासन देते हैं कि उक्त भूमि सभीप्रकार से पाक साफ है, ऋण भार से मुक्त है तथा इस भूमि पर किसी अन्य का कोई हक हकियत नहीं है। साथ ही यदि साइट पर कोई तीसरा पक्ष अपना हक या अधिकार जाहिर करता है तो उसे मुक्त कराने की जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी। यदि प्रथम पक्षकण के द्वारा भूमि उचित समय में मुक्त नहीं करा पाते हैं तो उस समय तक भवन निर्माण कार्य में जो भी खर्च हो चुका होगा उसे प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को देना होगा, बैंक दर के साधारण ब्याज के साथ वहन करना होगा।
4. यह कि, प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्षगण को भी अधिकर देते हैं कि उक्त भूमि पर अपार्टमेन्ट का नक्शा बनाकर धनबाद क्षेत्रीय प्राधिकार या धनबाद नगर निगम के कार्यालय से स्वीकृत करायेगें।
5. यह कि, प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्षगण को यह भी अधिकार देते हैं कि द्वितीय पक्षगण अपने हिस्से यानी 60 प्रतिशत बिल्टअप एरिया/सुपर बिल्टप एरिया का फ्लैट, पार्किंग (Garage) अपने निज इच्छानुसार दान, बिक्री, किरायानामा इत्यादि का सम्पादन निबंधन कार्यालय से निबंधित करा सकते हैं। इसमें प्रथम पक्षगण या प्रथम पक्षगण के वारिशन का किसी प्रकार का आपति या दावी दावा नहीं होगा।
6. यह कि, द्वितीय पक्षगण प्रथम पक्षगण को यह भी अधिकार देते हैं कि द्वितीय पक्षगण अपने हिस्से यानी 40 प्रतिशत बिल्टअप एरिया/सुपर बिल्टप एरिया का फ्लैट, पार्किंग (Garage) अपने निज

बिगम फ्लैट
 संतोष कुमार झा
 Nover
 Kumar-Mishra
 10.8.22

इच्छानुसार दान, बिक्री, किरायानामा इत्यादि का सम्पादन निबंधन कार्यालय से निबंधित करा सकते हैं। इसमें द्वितीय पक्षगण या द्वितीय पक्षगण के वारिशन का किसी प्रकार का आपति या दावी दावा नहीं होगा।

7. यह कि, बिल्डींग पूर्ण होने के पश्चात तथा हस्तांतरण होने पर प्रथम पक्षगण भी फ्लैट ऑनर संगठन के सदस्य बनेंगे तथा जो भी रख रखाव पर खर्च होगा अपना हिस्सा का खर्च समिति को देंगे तथा साथ – साथ समिति के नियम का पालन करेंगे।
8. यह कि, प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष दोनों पक्षगण अपने – अपने हिस्से यानी 40 प्रतिशत एवं 60 प्रतिशत का जनरेटर, ट्रांसफर्मर इत्यादि में लगने वाले खर्च का वहन करेंगे, प्रथम पक्ष जनरेटर और ट्रांसफर्मर लगने से पहले अपने हिस्से की राशि द्वितीय पक्ष को देंगे, ताकि जनरेटर और ट्रांसफर्मर लगाने में द्वितीय पक्ष को असुविधा न हो, और प्रथम पक्ष भवन कार्य पूर्ण होने के पश्चात तथा हस्तान्तरण होने के बाद अपने 40 प्रतिशत हिस्से का भवन बिक्री कर सकते हैं।
9. यह कि, भवन (Flat) हस्तान्तरण होने से पहले प्रथम पक्षगण अपने 40 प्रतिशत (Flat) हिस्से की जी0एस0टी0 कर की राशि उस समय के जी0एस0टी0 कर के हिसाब से द्वितीय पक्षगण को देंगे, ताकि प्रथम पक्षगण को भवन हस्तान्तरण करने में द्वितीय पक्ष से कोई दिक्कत ना हो। जी0एस0टी0 कर की राशि देने के बाद ही प्रथम पक्ष अपने 40 प्रतिशत (Flat) हिस्से की बिक्री करेंगे।

विद्युत
 संतोष कुमार
 Navin
 Kumar-Navin
 10.8.22

10. यह कि, द्वितीय पक्ष को सामान्य सुविधा जैसे जेनरेटर, ट्रांसफार्मर इत्यादि में लगने वाले खर्चों को वहन करना होगा।
11. यह कि, प्रथम पक्ष द्वारा कॉमन उपयोग के लिए वाटर सप्लाई सिस्टम व जेनरेटर इत्यादि का उपयोग प्रथम पक्षगण भी करेंगे।
12. यह कि, प्रथम पक्षगण अपने 40 प्रतिशत हिस्से की भवन/प्लैट में इलेक्ट्रीक मीटर की खर्च स्वयं वहन करेंगे।
13. यह कि, द्वितीय पक्षगण विवरण में दिये गये जमीन पर संबंधित सक्षम पदाधिकारी से नक्शा पास, इलेक्ट्रीक कनेक्शन, वाटर कनेक्शन इत्यादि एवं संबंधित सक्षम पदाधिकारी के पास द्वितीय पक्षगण अपने हस्ताक्षर से उपरोक्त कार्य का सम्पादन कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्षगण को किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगा।
14. यह कि, प्रथम पक्षगण या उनके वारिशन प्रस्तावित भवन के निर्माण में किसी प्रकार का दखल अंदाजी नहीं करेंगे और न ही किसी प्रकार का रूकावट करेंगे। डेवलपर्स अपना ठिकेदार और अन्य कारीगर, वर्कर आदि बहाल करने तथा उनसे काम करवाने का पूर्ण अधिकार होगा।
15. यह कि, उपरोक्त कंडिका में वर्णित शर्तों वैसे स्थिति में लागू नहीं होगा यदि निर्माण कार्य किसी ऐसी घटना के कारण रूका हो जिस पर डेवलपर को अधिकार हीं न हो। किसी तरह के प्राकृतिक आपदा दंगा एवं सरकारी आदेश के तरफ विलम्ब के लिए डेवलपर दोषी नहीं होगा।

सिद्धार्थ २२/१
 संतोष कुमार २२/१
 Name
 Sunil - 18/8/22
 10.8.22

16. यह कि, भवन निर्माण के समय जो ईटा, बालू, गिटी, लोहा सीमेन्ट, मार्बल, ग्रेनाईट पत्थर यानि भवन निर्माण से संबंधित सभी सामग्री खरीदने और उसकी कीमत अदा करने की पूरी जवाबदेही द्वितीय पक्ष की होगी।
17. यह कि, उपर वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने पर अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ पत्र माडा/नगर निगम/प्रखण्ड/अंचल नक्शा पास हेतु या किसी अन्य चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर प्रथम पक्ष के रूप में मान्य होगा।
18. यह कि, द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार अथवा स्थानीय ऑथोरिटी के रूल्स रेगुलेशन बाईलॉज के विपरित किये जाने पर यदि कोई पेनाल्टी, जुर्माना कार्यवाही किसी सक्षम ऑथेरिटी द्वारा की जाएगी तो इसकी पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी (लेकिन यदि प्रथम पक्षगण भवन/प्लैट में विपरित कार्य से लाभ प्राप्त करेंगे तो 40 प्रतिशत की हिस्सेदारी का पेनाल्टी, जुर्माना द्वितीय पक्ष को देना होगा ताकि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का 60 प्रतिशत का जुर्माना मिलाकर सक्षम पदाधिकारी को जमा करा सकेंगे।) इन्हें निपटाने/सलटने में प्रथम पक्ष अपना पूर्ण सहयोग द्वितीय पक्ष को देंगे।

बिल्टप एरिया
संयोजक
November
Kumar - Abhinav
16.8.22

19. यह कि, द्वितीय पक्ष अपने अंश में प्राप्त 60% बिल्टप एरिया/सुपर बिल्टप एरिया में से किसी भी फ्लैट क्रेता को निज इच्छानुसार बिक्री इत्यादि कर सकते हैं, तथा फ्लैट क्रेता/द्वितीय पक्षगण चाहे तो फाईनेन्स इत्यादि भी करा सकते हैं, इसमें प्रथम पक्ष का किसी प्रकार की जवाबदेही नहीं होगी जो फ्लैट क्रेता/द्वितीय पक्ष को मान्य है।
20. यह कि भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी सार्वजनिक पार्किंग का जगह, लिफ्ट, पोर्टिको को इत्यादि में जो अधिकार डेवलपर या उनके नामित व्यक्ति या उत्तराधिकारी का होगा वही अधिकार भूखण्ड मालिक या उनके नामित/उत्तराधिकारी का होगा।
21. यह कि, उक्त आवासीय अपार्टमेन्ट का 40% लेख्यकारीगण का होगा, इससे ज्यादा या कम होने पर उस पर दोनों पक्षों की पूर्ण सहमति से उचित मूल्य का भुगतान एक दूसरे को किया जाएगा।
22. यह कि, प्रथम पक्ष ने यह विश्वास दिलाया है कि वह इस डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट (Development Agreement) के पहले किसी भी प्रकार का डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट (Development Agreement) संबंधित सम्पत्ति के लिए कमी नहीं किया गया है, तथा भविष्य में किसी अन्य के साथ भवन निर्माण हेतु कोई एकरारनामा नहीं करेंगे ऐसा करने पर प्रथम पक्ष के उपर उचित कानूनी कार्रवाई की जायेगी एवं द्वितीय पक्षगण पूर्ण मुआवजा का हकदार होगा।
23. यह कि, अगर प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष में से यदि किस की मृत्यु होती है तो उसके उत्तराधिकारी को पक्ष माना जायेगा।

18/08/22
 संतोष झा 7/11
 Name
 Huma Malik
 10.8.22

यह कि प्रथम पक्षगण निम्नलिखित कागजात की मूलप्रति (Original) द्वितीय पक्षगण को सुपूर्द करेंगे एवं आवश्यकता पड़ने पर मूल कागजात के साथ संबंधित कार्यालय में उपस्थित होकर कार्य का निष्पादन करेंगे।

24. यह कि, भवन या फ्लैट हस्तान्तरण (Hand over) होने की तिथि से तीन माह (Six Month) तक ही भवन के अन्दर या बाहर कोई भी तरह का मरम्मत कार्य द्वितीय पक्ष के द्वारा किया जाएगा। यदि प्रथम पक्ष के द्वारा कोई भी नुकसान करने या होने पर प्रथम पक्ष को स्वयं मरम्मत कार्य करना पड़ेगा। इसका भुगतान प्रथम पक्ष स्वयं करेंगे।
25. यह कि, नगर निगम के द्वारा भवन का नक्सा स्वीकृत होने के बाद ही एलोकेशन एग्रीमेन्ट किया जाएगा, जिसमें प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को 40 प्रतिशत एवं 60 प्रतिशत का निर्णय किया जाएगा। जिसमें प्रथम पक्ष को प्रथम तल में दो फ्लैट उपरी तल में दो फ्लैट एवं बाकी बचे फ्लैटों को बाकी तलों में दिया जाएगा। जो आपसी सहमति के हिसाब से होगा जिसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- क. मूल केवाला दस्तावेज की छायाप्रति।
 ख. दाखिल खारिज की छायाप्रति।
 ग. अद्यतन ऑनलाईन लगान रसीद
 घ. आर0एस0 खतियान की छायाप्रति।
 ङ. अधिकार अभिलेख की छायाप्रति।
 च. नगर निगम धनबाद से प्राप्त होल्डींग की छायाप्रति।

अंचल अफिसरी प्योब्रापु से प्राप्त सूची
के अनुसार दस्तावेज नं० कोलाकुसमा
नम्बर 12 का दो सौ छियासठ
मिसिल खाता

10.08.22

बिजय चंदा

रंजीत कुमार

Narsany
Kumar - Mhishuk

10.8.22

जमीन का विवरण/एवं चौहददी

सम्पत्ति का विवरण - जिला चौकी सदर निबंधन कार्यालय, धनबाद, थाना-सरायढेला अन्तर्गत मौजा-कोलाकुसमा, मौजा नं०-12 (बारह), अंचल धनबाद जिला-धनबाद, नया खाता नं०-266 (दो सौ छियासठ), (पुराना खाता नं०-123, एक सौ तेईस) नया प्लॉट नं०-93 (तिरानबे), (पुराना प्लॉट नं०-80, अस्सी) रकवा-16.50 डीसमिल (सोलह दशमलव पांच शून्य) जो धनबाद नगर निगम के वार्ड सं०-23 होल्डींग सं०-0230006610000MO के अन्तर्गत है।

उपरोक्त विवरण में दी गई जमीन को नक्शा में लाल रंग से चिन्हित किया गया है एवं नक्शा की एक प्रति इस दस्तावेज के साथ संलग्न किया गया है।

उपरोक्त विवरण में दी गई जमीन अंचल कार्यालय धनबाद के पंजी-2 के भाग वर्तमान -19, पृष्ठ संख्या-2 में लेख्यकारीगण (Land Owners) के नाम से नाम पर दर्ज है।

उपरोक्त विवरण में दी गई जमीन की चौहददी :-

North: 20' feet wide proposed road —
South: Plot No.- 82 —
East: Smt. Krishna Singh —
West: Portion of This Plot and Sujit Rajak —

उपरोक्त विवरण में दी गई जमीन का बाजार मूल्य झारखण्ड सरकार द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य 1,06,10,820/- (एक करोड़ छः लाख दस हजार आठ सौ बीस)

लेख्य दस्तावेज
 संतोष कुमार झा
 Name
 Humber - Humber
 10.8.22

अतः स्थिर बुद्धि एवं सरलता से सोच विचार कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लेख्यकारीगण (Land Owners) एवं लेख्यघारीगण (Developers) अपना - अपना हस्ताक्षर इस Development Agreement अपनी स्वेच्छा से किये। ताकि समय पर काम आवे।

मैंने दस्तावेज का प्रारूप बनाया एवं दोनों पक्षों को पढ़कर सुनाया एवं समझा दिया। प्रमाणित किया जाता है लेख्यकारी एवं लेख्यघारीगण का छायाचीत्र दस्तावेज में लगा है एवं उनलोगों के बायें हाथ के अंगुलियों के निशान मेरे सामने लिये गये हैं।

Sunil Chandra Laha.

Deed-Writer

L.No. 2193

गवाह - 1


SHANU

गवाह - 2

श्री श्री का. हरिचंद्रा
 S/O - श्री माणिक प्रो हरिचंद्रा
 211/4 + प्लॉट - 20 स्की
 211/4 - 929/1/5/7
 जिला - बनारस
 10.8.22

Ranjit Prasad
 S/O Sri Mukhlal Mishra
 H. Rajni, P.O. Bhul.
 P.O. Tefulmari
 Dhanbad.
 10/8/22

Transaction Success! Please Note Your Transaction Id.

Name	MsShaktiSaiBulldersAndDevelopersThroughtItsPartnerNaveenKumarJ	
Token No / Depositor ID	20220000098440	
Amount	268477	
Transaction ID	510d484527149dd6ed29	
GRN	2212716054	
CIN	10002162022081014863	
Time	2022-08-10 14:43:15	

Document Registration Summary 1

Date :-10-Aug-2022

- Government/Market Value: ₹10610900/-
- Transaction Amount: ₹0/-
- Paid Stamp Duty: ₹100/-

विजय ह-ना

On Date 10-08-2022 Presented at SRO - Dhanbad
Signature of Presenter

SRO - Dhanbad

Receipt : 694076

Receipt Date : 10-08-2022

Presenter Name: -

E	₹2000
PR	₹1
SP	₹1200
LL	₹3
A1	₹265273
Stamp Duty	₹100


Total

₹268577

Payment Head	Amount To Be paid	Paid Amount	Balance Amount	Payment Mode	Payer Name	Reference No.	Payment Amount
Stamp Duty	1	100	0	CRD	M/Shard Sai Builders And Developers Through Its Partner Naveen Kumar Jha	• GRN Number : 2212705959 • DEPT Transaction Id : 20d22935fe9844f567c2 • Transaction Type :	100
E	2000	2000	0	CRD	M/Shard Sai Builders And Developers Through Its Partner Naveen Kumar Jha	• GRN Number : 2212716054 • DEPT Transaction Id : 510d484527149dd6ed29 • Transaction Type :	2000
PR	1	1	0	CRD	M/Shard Sai Builders And Developers Through Its Partner Naveen Kumar Jha	• GRN Number : 2212716054 • DEPT Transaction Id : 510d484527149dd6ed29 • Transaction Type :	1
SP	1200	1200	0	CRD	M/Shard Sai Builders And Developers Through Its Partner Naveen Kumar Jha	• GRN Number : 2212716054 • DEPT Transaction Id : 510d484527149dd6ed29 • Transaction Type :	1200
A1	265273	265273	0	CRD	M/Shard Sai Builders And Developers Through Its Partner Naveen Kumar Jha	• GRN Number : 2212716054 • DEPT Transaction Id : 510d484527149dd6ed29 • Transaction Type :	265273
LL	3	3	0	CRD	M/Shard Sai Builders And Developers Through Its Partner Naveen Kumar Jha	• GRN Number : 2212716054 • DEPT Transaction Id : 510d484527149dd6ed29 • Transaction Type :	3
Sub Total	268481	268577	0				

Article : Development Agreement Number of Pages : 80


Signature of Operator


Signature of Head Clerk


Signature of Registering Officer



OFFICE OF THE SUB REGISTRAR

Office Name :- SRO - Dhanbad

District Name :- Dhanbad

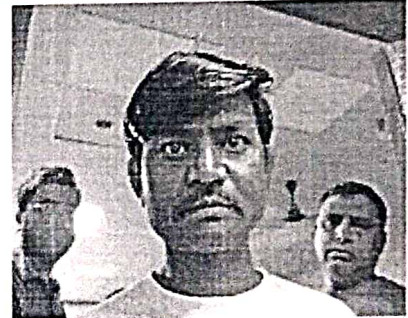
State Name :- Jharkhand

Deed Endorsement

Token No :- 20220000098440

Deed Type	Development Agreement
Number of Pages	80
Fee Details	Stamp Duty :- Rs. 4, E :- Rs. 2000, PR :- Rs. 1, SP :- Rs. 1200, A1 :- Rs. 265273, LL :- Rs. 3,
Property No.	1
Valuation Details	Value :- Rs.10610820/- , Transaction Amount :- Rs.0/-
Property Details	District :- Dhanbad , Tehsil :- Dhanbad , Village Name :- Kolakushma Location :- Other Road, Kolakushma Word No 23 Property Boundaries :- East: SMT KRISHNA SINGH, West: PORTION OF THIS PLOT AND SUJIT RAJAK, South: PLOT NO 82, North: 20 FT. WIDE PROPOSED ROAD Volume Number - 19Page Number - 2Holding Number - 0230006610000M0Khata Number - 266Plot Number - 93Ward Number - 23 Area Of Land :- 16.50 Decimal



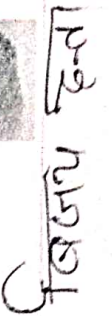


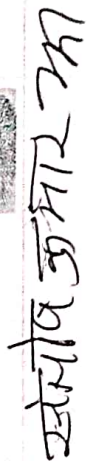
Sh./Smt.VIJAY DUTTA s/o/d/o/w/o MOHANA DUTTA has presented the document for registration in this office today dated :- 10-Aug-2022 Day :- Wednesday Time :- 15:52:35 PM





VIJAY DUTTA(Individual)

Party Name	Document Type	Document Number
VIJAY DUTTA	PAN/UID	412468647100

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



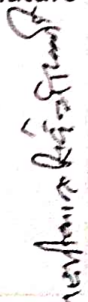
Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Sign
1	VIJAY DUTTA Address1 - 95A, BHEDAKANTA BASTI, NEAR KALI MANDIR DHANBAD, BERA, DHANSAR, DIST - DHANBAD, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Vijay Dutta Address:- 95a, near kali MANDIR, bhedakanta basti, DHANBAD, Bera, , Dhanbad, 828106, , Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:40			
2	SANTOSH KUMAR JHA Address1 - SABALPUR, PO - K.G. ASHRAM, PS - GOVINDPUR, DIST - DHANBAD, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Santosh Kumar Jha Address:- , , , VILL- SABALPUR, POST K.G.ASHRM PS GOVINDPUR, Sabalpur, , Dhanbad, 828109, , Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:41			

Sl.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Sign
3	MS SHAKTI SAI BUILDERS AND DEVELOPERS THROUGH ITS PARTNER KUMAR ABHISHEK Address1 - A LOWER BURDHWAN COMPOUND DHOBİ GHAT LANE NEAR DEVALAYA MANDIR RANCHI, PO - LALPUR, PS - LALPUR, DIST - RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Kumar Abhishek Address:- A lower burdhan Compound, near devalaya Mandir, dhobi ghat lane, , Ranchi G.P.O., , Ranchi, 834001, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:29			

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party Photo	Finger Print	Sign
4	MS SHAKTI SAI BUILDERS AND DEVELOPERS THROUGH ITS PARTNER NAVEEN KUMAR JHA Address1 - VINDIYACHAL APARTMENT FLAT NO 3-C, SUBHASH NAGAR, SARAIHELIA, PS - SARAIHELIA, DIST - DHANBAD, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: ,Permission Case No.-	Yes	Naveen Kumar Jha Address:- , Vindhyachal Apartment, Flat No. 3/C, , 3rd Floor, Block- B, Netaji Subhash Nagar, Saraidhela, Phuphuadi, , Dhanbad, 828127, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:51			

Naveen

Identification:

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	LAKSHMI KANT SINGH CHOUDHARY S/o-D/o LATE BHAGWAT PRASAD SINGH Address1 - KHARNI, PO - KHARNI, PS - BARWADDA, DIST - DHANBAD, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.:			

Witness:

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

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
-------	------------------------	-------	-------	-----------

Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1 LAKSHMI KANT SINGH CHOUDHARY Address1 - KHARNI, PO - KHARNI, PS - BARWADDA, DIST - DHANBAD, Address2 - , , , Jharkhand			

Signature of Operator

Seal and Signature of Registering Officer

Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned, (VIJAY DUTTA , SANTOSH KUMAR JHA), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (LAKSHMI KANT SINGH CHOUDHARY) Son/Daughter/Wife of (LATE BHAGWAT PRASAD SINGH) resident of (KHARNI, PO - KHARNI, PS - BARWADDA, DIST - DHANBAD) and by occupation (Business).

Signature of Registering Officer

Date:- 10-Aug-2022

Seal and Signature of Registering Officer



Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: SMT KRISHNA SINGH, West: PORTION OF THIS PLOT AND SUJIT RAJAK, South: PLOT NO 82, North: 20 FT. WIDE PROPOSED ROAD
Area	Land area : 16.50 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 826001
Government/Market Value	10610820
Transaction Amount	-

CLAIMANT	-Mr. MS SHAKTI SAI BUILDERS AND DEVELOPERS THROUGH ITS PARTNER NAVEEN KUMAR JHA, Address - VINDIYACHAL APARTMENT FLAT NO 3-C, SUBHASH NAGAR, SARAIHELIA, PS - SARAIHELIA, DIST - DHANBAD- ,Father/Husband Name LATE BISHAMVER JHA , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****9999
	-Mr. MS SHAKTI SAI BUILDERS AND DEVELOPERS THROUGH ITS PARTNER KUMAR ABHISHEK, Address - A LOWER BURDHWAN COMPOUND DHOBI GHAT LANE NEAR DEVALAYA MANDIR RANCHI, PO - LALPUR, PS - LALPUR, DIST - RANCHI- ,Father/Husband Name OM PRAKASH JHA , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****5297
EXECUTANTS	-Mr. VIJAY DUTTA, Address - 95A, BHEDAKANTA BASTI, NEAR KALI MANDIR DHANBAD, BERA, DHANSAR, DIST - DHANBAD- ,Father/Husband Name MOHANA DUTTA , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****7100
	-Mr. SANTOSH KUMAR JHA, Address - SABALPUR, PO - K.G. ASHRAM, PS - GOVINDPUR, DIST - DHANBAD- ,Father/Husband Name LATE BACHU JHA , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****7857

Witness Information	Mr. LAKSHMI KANT SINGH CHOUDHARY , Address - KHARNI, PO - KHARNI, PS - BARWADDA, DIST - DHANBAD-, Father/Husband Name-LATE BHAGWAT PRASAD SINGH
---------------------	--

Identifier Details	Mr. LAKSHMI KANT SINGH CHOUDHARY , Address - KHARNI, PO - KHARNI, PS - BARWADDA, DIST - DHANBAD-, Father/Husband Name-LATE BHAGWAT PRASAD SINGH
--------------------	--

Fee Rule:Development Agreement		
1	Stamp Duty	4

1	SP	1,200
Total		1,200

Fee Rule:Development Agreement		
1	A1	2,65,273

2	E	2,000
3	LL	3
4	PR	1
Total		2,67,277

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.

[Signature]

Deed Writer / Advocate

[Signature]

Vendee / Claimant

[Signature]

Vendor / Executant



Pre Registration Docket

Date :- 09-08-2022 10:08 pm

Office Name :- SRO - Dhanbad
Token No:- 20220000098440

Appoinment :- 10-Aug-2022 Time:- 13:54

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	09-Aug-2022
No. Of Pages	40
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 2,68,477.

Property Id: 794593

Valuation No. : 1071653 / 2022	:- 2022-2023	Date : 09-August-2022 19:44:PM
State : Jharkhand	District : Dhanbad	Tahsil : Dhanbad
Land Type : Urban	Corporation : Kolakushma	Village/City : Kolakushma
Kolakushma Word No 23 - Other Road		
Volume Number - 19		
Page Number - 2		
Holding Number - 0230006610000M0		
Khata Number - 266		
Plot Number - 93		
Ward Number - 23		

Property Rates

Commercial Land (Y)

₹643080/- Decimal

Valuation Rule : Commercial land

Property Details

1 Land area

16.50 Decimal

Calculation Details

Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 16.5 x 643080=10610820	₹1,06,10,820/-
A	Total		₹1,06,10,820/-

Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-

Total Valuation (A) ₹1,06,10,900/-

Total Amount in Words : One Crore Six Lakh Ten Thousands Nine Hundred Rupees Only.

Token No.: 20220000098440

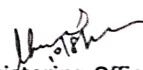
CERTIFICATE

Office of the SRO - Dhanbad

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **10-Aug-2022** by **VIJAY DUTTA**, S/O, D/O, W/O **MOHANA DUTTA** resident of 95A, BHEDAKANTA BASTI, NEAR KALI MANDIR DHANBAD, BERA, DHANSAR, DIST - DHANBAD ,.

This deed was registered as Document No:- **2022/DHAN/5475/BK1/5005** in Book No :- **BK1**,Volume No :- 535 from Page No :- 157 to 236 at, office of **SRO - Dhanbad**

Date:- **10-Aug-2022**


Registering Officer