सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

2244

Certificate No.	:	**IN-UP07516562478404S**
Certificate Issued Date	:	20-Mar-2020 01:46 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ KANPUR/ UP-KNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL0108968564904945S
Purchased by	:	BAPL INFRABUILD PVT LTD THR SANDEEP KUMAR KUSHWAHA
Description of Document	:	Article 31 Exchange of property
Property Description	:	EXCHANGE OF ARAZI NO.45,46,47 WITH PART OF ARAZI NO 57MIN.,NARAMAU BANGAR,KANPUR NAGAR,AREA-600 SQM
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	BAPL INFRABUILD PVT LTD THR SANDEEP KUMAR KUSHWAHA
Second Party	:	KANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
Stamp Duty Paid By	:	BAPL INFRABUILD PVT LTD THR SANDEEP KUMAR KUSHWAHA
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	7,77,000 (Seven Lakh Seventy Seven Thousand only)

E STAMP LOCKED

R.-II, KANPUR NAGAR

Please write or type below this line

SR 0011629356

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

।।श्री गणेशाय नमः।।

कार्यालय : उपनिबन्धक जोन - ।। कानपुर नगर

1.	प्रस्तुत दिनांक	:	19.03.2020ई0
2.	निष्पादन दिनांक	:	19.03.2020ई0
3.	लेखपत्र का प्रकार	:	**विनिमय विलेख**
4.	प्रस्तुतकर्ता	:	श्री सन्दीप कुमार कुशवाहा बालिग पुत्र श्री राजकरन कुशवाहा निवासी मकान नम्बर 116/123 आनन्द नगर, रावतपुर, परगना तहसील व जिला कानपुर नगर। (बहैसियत अधिकृत हस्ताक्षरी)
5.	प्रथम पक्ष	:	बी0ए0पी0एल0 इन्फ्राबिल्ड प्रा0 लि0 स्थित कार्यालय एम.आई.जी. –220, कैलाश विहार, आवास विकास योजना संख्या–1 कल्यानपुर, जिला कानपुर नगर जरिए अधिकृत हस्ताक्षरी श्री सन्दीप कुमार कुशवाहा बालिग पुत्र श्री राजकरन कुशवाहा निवासी मकान नम्बर 116/123 आनन्द नगर, रावतपुर, परगना तहसील व जिला कानपुर नगर। **Mob-7844887731 PAN-AAICB0678R** **UID- 9061 2440 5004**
6.	द्वितीय पक्ष	:	कानपुर विकास प्राधिकरण मोती झील कानपुर नगर द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि अजीत कुमार सिंह बालिग पुत्र मदन मोहन सिंह पदनाम तहसीलदार जोन 1 कानपुर विकास प्राधिकरण।

Mob-7905292828 PAN-AAALK0324M
UID-9708 7910 2341

प्रथम अनुसूची

विलेख का संक्षिप्त विवरणः-

1— स्थान : ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर।

2— आराजी सं0/क्षेत्रफल : आराजी नम्बर 57मि0 का जुज भाग क्षेत्रफल 600 वर्गमीटर यानी 0.060हे0 स्थित ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर।

3— विनिमय भूमि क्षेत्रफल : 600 वर्गमीटर यानी 0.060हे0

4— निर्मित क्षेत्रफल : शून्य

5— रोड की स्थिति : चकरोड

विवरण चौहद्दीः-

पूरब : जुजभाग आराजी
पश्चिम : चकरोड
उत्तर : जुजभाग आराजी
दक्षिण : जुजभाग आराजी

मूल्यांकन का विवरणः-

1— निर्धारित जिलाधिकारी दर : मु0 18,500/— रु0 प्रतिवर्गमीटर
2— भूमि का दर मूल्यांकन : मु0 1,11,00,000/— रुपये
3— सरकारी/बाजारी मूल्यांकन : मु0 1,11,00,000/— रुपये
4— नियमानुसार स्टाम्प देयता : मु0 7,77,000/— रुपये
5— अदा किया गया स्टाम्प : मु0 7,77,000/— रुपये

द्वितीय अनुसूची

विलेख का संक्षिप्त विवरणः-

1— स्थान : ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर।

2— आराजी सं0/क्षेत्रफल : आराजी नम्बरान 45, 46 व 47 क्षेत्रफल 600 वर्गमीटर यानी 0. 060हे0 स्थित ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर।

3— विनिमय भूमि क्षेत्रफल : 600 वर्गमीटर यानी 0.060हे0

4— निर्मित क्षेत्रफल : शून्य
5— रोड की स्थिति : 60 फीट रोड आ0सं0 46 के मध्य

<u>विवरण चौहद्दी आराजी नम्बरान 45,46,47:-</u>

पूरब	:	आराजी नम्बर 57
पश्चिम	:	आराजी नम्बर 44
उत्तर	:	सीमा ग्राम नारामऊ कछार
दक्षिण	:	आराजी नम्बर 57

<u>मूल्यांकन का विवरण:-</u>

1— निर्धारित जिलाधिकारी दर	:	मु0 18,500/— रु0 प्रतिवर्गमीटर
2— भूमि का दर मूल्यांकन	:	मु0 1,11,00,000/— रुपये
3— सरकारी/बाजारी मूल्यांकन	:	मु0 1,11,00,000/— रुपये
4— नियमानुसार स्टाम्प देयता	:	मु0 7,77,000/— रुपये
5— अदा किया गया स्टाम्प	:	मु0 7,77,000/— रुपये

(चूँकि इस विनिमय विलेख के माध्यम से भूमि का विनिमय किया जा रहा है जिसमें प्रथम अनुसूची में वर्णित आराजी भूमि की सरकारी दर द्वितीय अनुसूची में वर्णित आराजी भूमि की कीमत 1,11,00,000/— रुपये के बराबर है, अस्तु मूल्यांकन की गणना पर 7 प्रतिशत स्टाम्प मुबलिग 7,77,000/— रुपये की अदायगी गई है। स्टाम्प संख्या IN-UP07516562478404S 20-Mar-2020 01:46 PM)

।।विनिमय विलेख।।

यह विनिमय विलेख आज कानपुर नगर में, बी0ए0पी0एल0 इन्फ्राबिल्ड प्रा0 लि0 स्थित कार्यालय एम.आई.जी.—220, कैलाश विहार, आवास विकास योजना संख्या—1 कल्यानपुर, जिला कानपुर नगर जरिए अधिकृत हस्ताक्षरी श्री सन्दीप कुमार कुशवाहा बालिग पुत्र श्री राजकरन कुशवाहा निवासी मकान नम्बर 116/123 आनन्द नगर, रावतपुर, परगना तहसील व जिला कानपुर नगर जिन्हें आगे चलकर इस विनिमय विलेख में शब्द "प्रथम पक्ष" से सम्बोधित किया गया है, जिसके अर्थ में उनके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, कायम मुकामान एवं स्थानापन्न आदि सम्मिलित होंगे,

एवम्

कानपुर विकास प्राधिकरण मोती झील कानपुर नगर द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि अजीत कुमार सिंह बालिग पुत्र मदन मोहन सिंह पदनाम तहसीलदार जोन 1 कानपुर विकास प्राधिकरण, जिन्हें कि आगे चलकर इस विनिमयविलेख में शब्द "द्वितीय पक्ष" से सम्बोधित किया गया है, जिसके अर्थ में उनके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, कायम मुकामान एवं स्थानापन्न आदि सम्मिलित होंगे, के मध्य निष्पादित किया गया है, जो कि निम्नलिखित तथ्यों, कथनों एवं वचनों का प्रमाण है।

विदित हो कि प्रथम पक्ष आराजी नम्बर 57मि0 का जुज भाग क्षेत्रफल 600 वर्गमीटर यानी 0.060हे0 स्थित ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर का स्वामी है, जिसे प्रथम पक्ष ने पूर्व स्वामी से जरिए बयनामा दिनांकित 07.03.2020ई0 द्वारा क्रय किया है, जिसका विलेख उपनिबन्धक कार्यालय जोन 2 कानपुर नगर में बही संख्या 1 जिल्द संख्या 10195 पृष्ठ संख्या 01 से 18 तक क्रमांक 1919 पर दिनांक 07.03.2020 को विधिवत् पंजीकृत है।

यह भी विदित हो कि इसी प्रकार द्वितीय पक्ष आराजी नम्बरान 45, 46 व 47 क्षेत्रफल 600 वर्गमीटर यानी 0.060हे0 स्थित ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर का स्वामी, काबिज एवं दखील है।

यह भी विदित हो कि प्रथम पक्ष मौजा नारामऊ बांगर की विभिन्न आराजियात पर द्वितीय पक्ष की अनुमति से आवासीय योजना विकसित कर रहा है, योजना के मध्य भाग में द्वितीय पक्ष की उक्त आराजी नम्बरान 45, 46 व 47 क्षेत्रफल 600 वर्गमीटर यानी 0.060हे0 स्थित ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर स्थित है।

यह भी विदित हो कि द्वितीय पक्ष के स्वामित्व की उक्त आराजियात की स्थिति के कारण प्रथम पक्ष की योजना का सुचारू क्रियान्वयन बाधित हो रहा है, अस्तु पक्षगण के मध्य प्रतिकूल स्थिति उक्त आवासीय योजना के सन्दर्भ में उत्पन्न हो रही है।

यह भी विदित हो कि प्रथम पक्ष की आराजी भूमि स्थित ग्राम नारामऊ बांगर तहसील व जिला कानपुर नगर के समीप द्वितीय पक्ष की भी भूमि है, जिसकी सीमा भी प्रथम पक्ष की भूमि से आपस में मिली हुई

है। इसलिये प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से आग्रह किया कि यदि द्वितीय पक्ष योजना के मध्य में आने वाली अपनी उक्त आराजियात को प्रथम पक्ष की निकटवर्ती आराजी भूमि से विनिमय कर लेवे तो प्रथम पक्ष की योजना का क्रियान्वयन सुचारू रूप से हो सकेगा। द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के आग्रह को सद्भावी रुप से स्वीकार कर विनिमय हेतु अपनी सहमति प्रदान कर दी है। उक्त प्रकार से विनिमय किया जाना विधि के मंशा के अनुकूल है और किसी भी प्रकार की वैधानिक प्रतिकूलता नही है। द्वितीय पक्ष बिना किसी अतिरिक्त प्रतिफल धनराशि के अपनी आराजियात उक्त के बराबर क्षेत्रफल की भूमि प्राप्त करने की सूरत में प्रथम पक्ष के हक में उक्त आराजियात का विनिमय करने के लिये तत्पर है।

अतः पक्षकारान के मध्य तय हुआ है कि प्रथम पक्ष अपने स्वामित्व की भूमि जिसका विवरण प्रथम अनुसूची में अंकित है तथा द्वितीय पक्ष अपने स्वामित्व की भूमि जिसका विवरण द्वितीय अनुसूची में अंकित है, को आपस में विनिमय कर लेवें अर्थात प्रथम पक्ष अपनी सम्पत्ति को द्वितीय पक्ष के हक में हस्तांतरित कर देवे, और द्वितीय पक्ष अपने स्वामित्व की सम्पत्ति को प्रथम पक्ष के हक में हस्तांतरित कर देवे। द्वितीय पक्ष ने उक्त विनिमय के बावत "निजी स्वामित्व की भूमि के बदले उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 18 में योजना के क्रियान्वयन की दृष्टि से प्राधिकरण एवं निजी स्वामित्व की भूमि के पारस्परिक समायोजन एवं विनिमय के माध्यम से भूमि के निस्तारण का प्राविधान है।

यह भी विदित हो कि कानपुर विकास प्राधिकरण के माननीय उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 13.03.2020 के द्वारा विनिमयहाजा की स्वीकृति प्रदान करते हुए अनुमति दी गई है।

अस्तु प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष ने संयुक्त रूप से यह विनिमय विलेख निष्पादित कर दिया, जो कि निम्न कथनों, वचनों एवं तथ्यों का प्रमाण है:–

1. यह कि इस विनिमय के उपरान्त प्रथम पक्ष "द्वितीय अनुसूची" में वर्णित सम्पत्ति का स्वामी हो गया है इसी प्रकार द्वितीय पक्ष

"प्रथम अनुसूची" का स्वामी हो गया है। तदनुसार प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को और द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष सम्पत्ति पर कब्जा व दखल हस्तांतरित कर दिया है।

2. यह कि प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह द्वितीय अनुसूची की सम्पत्ति का स्वामी होकर अपने हक में नामान्तरण करवाये इसी प्रकार से द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह प्रथम अनुसूची की सम्पत्ति का स्वामी होकर उसका नामान्तरण अपने हक में करवाये।

3. यह कि प्रथम पक्ष ने विनमीत सम्पत्ति से अपना कब्जा व दखल मालिकाना हटा कर वाकई कब्जा व दखल मालिकाना मौके पर द्वितीय पक्ष उपरोक्त का करा दिया है अब द्वितीय पक्ष उपरोक्त को अधिकार प्राप्त है कि सम्पत्ति उपरोक्त पर काबिज व दखील होकर अपने उपयोग व उपभोग में लावे, निर्माण करावे अथवा विक्रय कर दे, इसमें प्रथम पक्ष व उसके उत्तराधिकारी को कोई आपत्ति न होगी। द्वितीय पक्ष उपरोक्त को यह भी अधिकार प्राप्त है कि वह उक्त सम्पत्ति का नामान्तरण अथवा दाखिल खारिज सम्बन्धित तहसील व अन्य सम्बन्धित विभाग सरकारी में करावे तथा प्रथम पक्ष का नाम कलमजद कराकर अपना नाम कागजात सरकारी एवं तहसील राजस्व तथा सरकारी अभिलेखों में बहैसियत स्वामित्वधारी अंकित करा लेवे, जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष अपनी लिखित अथवा मौखिक स्वीकृति जैसी की सूरत हो, देने हेतु पाबन्द है, वैसे नामान्तरण की समस्त कार्यवाहियों के बावत प्रथम पक्ष की स्वीकृति एवं सहमति इस विनिमय विलेख के द्वारा मान्य एवं प्रभावी होगी।

4. यह कि इसी प्रकार द्वितीय पक्ष ने विनमीत सम्पत्ति से अपना कब्जा व दखल मालिकाना हटा कर वाकई कब्जा व दखल मालिकाना मौके पर प्रथम पक्ष उपरोक्त का करा दिया है अब प्रथम पक्ष उपरोक्त को अधिकार प्राप्त है कि सम्पत्ति उपरोक्त पर काबिज व दखील होकर अपने उपयोग व उपभोग में लावे,

निर्माण करावे अथवा विक्रय कर दे, इसमें द्वितीय पक्ष व उसके उत्तराधिकारी को कोई आपत्ति न होगी। प्रथम पक्ष उपरोक्त को यह भी अधिकार प्राप्त है कि वह उक्त सम्पत्ति का नामान्तरण अथवा दाखिल खारिज सम्बन्धित तहसील व अन्य सम्बन्धित विभाग सरकारी में करावे तथा द्वितीय पक्ष का नाम कलमजद कराकर अपना नाम कागजात सरकारी एवं तहसील राजस्व तथा सरकारी अभिलेखों में बहैसियत स्वामित्वधारी अंकित करा लेवे, जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष अपनी लिखित अथवा मौखिक स्वीकृति जैसी की सूरत हो, देने हेतु पाबन्द है, वैसे नामान्तरण की समस्त कार्यवाहियों के बावत द्वितीय पक्ष की स्वीकृति एवं सहमति इस विनिमय विलेख के द्वारा मान्य एवं प्रभावी होगी।

5. यह कि विनिमय के सापेक्ष पक्षगण के मध्य किसी भी प्रकार से धन का आदान प्रदान नही किया गया है, और न ही भविष्य में होना ही प्रस्तावित है। स्टाम्प शुल्क की अदायगी व अन्य सभी शुल्क प्रथम पक्ष द्वारा भुगतान किया गया है।

6. यह कि विनिमय विलेख हाजा की मूल प्रति प्रथम पक्ष के पास एवं सत्यापित प्रति नियमाानुसार प्राधिकरण के अभिलेखों में अनुरक्षित की जायेगी।

7. यह कि भविष्य में पक्षकारों के मध्य विनिमीत भूमि के बावत स्वामित्व सम्बन्धी अन्य तथ्य जैसे प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष के हक में विनिमय की गई भूमि का स्वामित्व इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, डेवलेपमेंट बोर्ड, ग्राम सभा, नगर महापालिका अथवा अन्य सार्वजनिक संस्था का पाया जावे या उक्त भूमि सार्वजनिक उपयोग की जैसे उसर, बंजर, चारागाह, बीहड़, कब्रिस्तान तालाब आदि की पायी जाती है अथवा अन्य किसी कारण से विनिमय हाजा उपरोक्त तथ्यों के विपरीत विधि विरुद्ध पाया जाता है तो ऐसी दशा में यह विनिमय पत्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा अथवा न्यायालय के माध्यम से निरस्तीकरण की प्रक्रिया अपनाई जायेगी।

अतः पक्षगण उपरोक्त ने खूब सोच व समझकर बिना किसी नाजायज दबाव के होशो हवाश की स्वस्थ्य अवस्था में, बिना किसी के बहकाये फुसलाये, बाद लेने मश्विरा सलाहकारान से प्रसन्नतापूर्वक समक्ष साक्षीगण अपने हस्ताक्षर बनाकर निशान अंगूठा लगाकर यह विनिमय विलेख लिपिबद्ध कर दिया ताकि प्रमाणस्वरूप रहे और समय पर काम आवे।

<u>हस्ताक्षर/फोटो साक्षीगणः-</u>

हस्ताक्षर/फोटो साक्षी संख्या-1

नाम : शैलेन्द्र कुमार वर्मा

पिता : श्रीराम वर्मा

निवास : 164–ए/117 लखनपुर हा0सो0 कानपुर

मो0 : 9889977333 आ0 200285541167

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष

हस्ताक्षर/फोटो साक्षी संख्या-2

नाम : वरुण कुमार यादव

पिता : शिवमूरत यादव

निवास : 116/653 केशवनगर रावतपुरगांव कानपुर

मो0 : 9919677333 आ0 988265115958

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

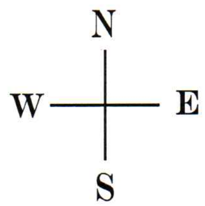
मसविदा मैंनें बनाया और मेरे निजी आशुलिपिक द्वारा टाइप किया गयाः-

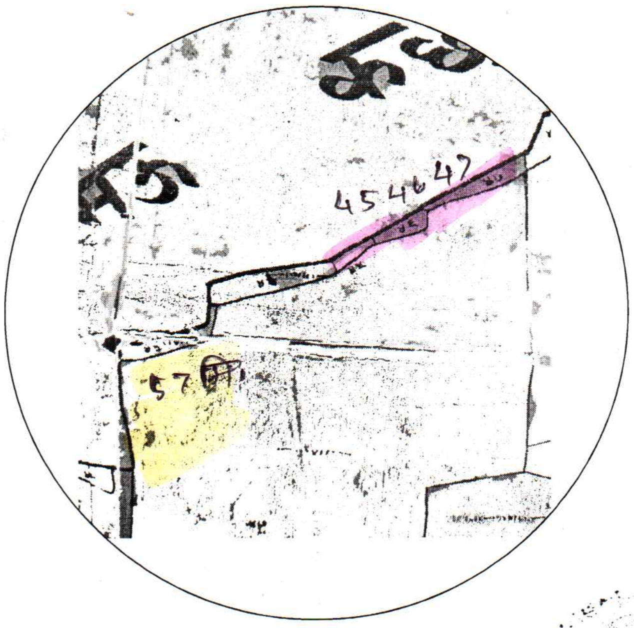
राजीव मिश्रा एडवोकेट

डी एम आफिस के पीछे, कलेक्ट्रेट कोर्ट, कानपुर। मो0 9935282837

EXCHANGE OF ARAZI NO. 45,46,47 WITH PART OF ARAZI NO 57MIN NARAMAU BANGAR, KANPUR NAGAR.

FIRST PARTY : AS PER DEED
SECOND PARTY : AS PER DEED
LAND AREA - 600SQ.MTRS
COVD. AREA - NILL





SIGN. OF FIRST PARTY	SIGN. OF SECOND PARTY	
		Deepankar Jaiswal Draftman Court Compound, Kanpur Nagar

आवेदन सं०: 202000849016780

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 10219 के पृष्ठ 199 से 220 तक क्रमांक 2244 पर दिनाँक 21/05/2020 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एस०बी०चन्द्रा उपनिबंधक जोन-२ कानपुर नगर।
उप निबंधक : सदर द्वितीय
कानपुर नगर
21/05/2020