INDIA NON JUDICIAL

IN-UP44502152146208W

Government of Uttar Pradesh

सत्यमेव जयते

e-Stamp

26137/2024

ame ACC - Sunil Chaturv
ACC Code - UP14103604
Licence No. - 19/2013-2014
Teh. & Distt. - MATHUI

Certificate No.	:	**IN-UP44502152146208W**
Certificate Issued Date	:	30-Oct-2024 06:01 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14103604/ MATHURA/ UP-MTH
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP1410360484381629526330W
Purchased by	:	IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	MAUZA JULHAIDI TEHSIL AND DISTT MATHURA
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	PAWAN KUMAR AGRAWAL
Second Party	:	IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	23,30,020 (Twenty Three Lakh Thirty Thousand And Twenty only)

IN-UP44502152146208W

Please write or type below this line

पवन कुमार

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

QE 0015465380

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App 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.

सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा
उत्तर प्रदेश

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

(श्री हरिदास)

लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण–

1. भूमि का प्रकार– कृषि भूमि
2. मौहल्ला/ग्राम– मौजा जुल्हैंदी तहसील व जिला मथुरा
3. मापन की इकाई (हैक्टेयर/वर्गमीटर) – हैक्टेयर
4. विक्रय सम्पत्ति का क्षेत्रफल – 0.8855 है0 सम्पूर्ण अंश
5. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) –
6. पेड़ों का मूल्यांकन – नहीं
7. बोरिंग/कुंआ/अन्य – नहीं

प्रतिफल की धनराशि–3,32,85,150/–रूपये, सरकारी रेट–3800000/–रूपये प्रति है0 जो रेट लिस्ट में पेज नं0–32 कोड नं0–1030 पर दर्ज है, स्टाम्प हेतू मालियत–3,32,86,000/–रूपये देय स्टाम्प 2330020/–रूपये का ई–स्टाम्प संलग्न है क्षेत्र उपनिबन्धक प्रथम मथुरा। विकास शुल्क सीमा के अन्दर है। क्रेता विक्रेता अनुसुचित जाति व जनजाति के नहीं है भारतीय नागरिक है। 200 मीटर की त्रिज्या में आवासीय व्यावसायिक औधोगिक गतिविधि विधमान नहीं है। जसकी सीमा यह है–

पूरब–शेष आराजी खसरा नं 89
पश्चिम–शेष आराजी खसरा नं 89
उत्तर–चक मार्ग
दक्षिण–शेष आराजी खसरा नं 89

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा
उत्तर प्रदेश

यह विक्रय विलेख आज दिनांक 30 . 10 .2024 को मथुरा, उत्तर प्रदेश में निम्न पक्षों के मध्य निष्पादित किया गया है।

द्वारा

मैं, पवन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री रसिक बिहारी जाति बनिया उम्र लगभग 45 वर्ष आधार न° 2493 XXXX 4841, पैन न° ADLPA2568F मो.न. 9410856128 निवासी 759, किशन गंगा, लाल दरवाजा मथुरा, मथुरा उत्तर प्रदेश -281001; (उपरोक्त को **"विक्रेता"** या **"प्रथम पक्ष"** के नाम से संबोधित किया गया है, जिसमे उनके कानूनी हकदार, वारिसान, उत्तराधिकारी, प्रशासक, निष्पादक एवं समनुदेशिती शामिल हैं।)

और

IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED (CIN:U70109MH2021PTC373746, PAN: AAGCI4607Q); जो कि भारतीय कानूनों के अंतर्गत पंजीकृत कंपनी है और जिसका पंजीकृत कार्यालय 7th Floor, Aerocity Building, NIBR Compound, Mohili Village, Sakinaka, Safed Pool, Mumbai 400072 में स्थित है, द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री जिग्नेश नरेंद्र गोसल्यां पुत्र श्री नरेंद्र जे गिसलिया, उम्र लगभग 48 वर्ष आधार न° XXXX 0106 3871, निवासी बिल्डिंग नो 14, बालाजी डायमंड, ई/602 आगाशी अरणाला रस्ता, बालाजी कॉप्लेक्स, पूरपडा, विरार वेस्ट, आगाशी, पालघर, महाराष्ट्र–401301व हाल निवासी ए66, माधव कुटीर, चंद्रोदय मंदिर, अक्षय पात्र फाउंडेशन, वृन्दावन-281121, मथुरा, उत्तर प्रदेश। जो उपरोक्त कंपनी के निदेशक मण्डल द्वारा पारित Board Resolution दिनांक 21.07.2024 द्वारा विधिवत रूप से अधिकृत हैं (जिसको यहाँ के बाद **"क्रेता"** या **"द्वितीय पक्ष"** के नाम से संबोधित किया गया है जिसमे उनके उत्तराधिकारी, अधिकृत प्रतिनिधि, सम्बंधित इकाई , समनुदेशिती एवं निर्देशक शामिल हैं।)

(विक्रेता व क्रेता को एक साथ **"पक्षों"** के नाम से सम्बोधित किया जाएगा तथा व्यक्तिगत रूप से **"पक्ष"** कहकर सम्बोधित किया जाएगा।)

जो कि विक्रेता व क्रेता निम्नलिखित अभिकथन करते है कि:

A. विक्रेता वर्तमान खतौनी फ़सली वर्ष 1425-1430 के खाता संख्या 202 के खसरा संख्या 89 रकबा 6.7340 हैक्टेयर जोकि ग्राम जुल्हैंदी, परगना- वृन्दावन, तहसील सदर व जनपद मथुरा, उत्तर प्रदेश में स्थित भूमि है, जिसकी चौहद्दी व निशानदेही संलग्न मानचित्रानुसार, जो कि **अनुसूची-1** में दर्शायी गई है; में अंशानुसार क्षेत्रफल 0.8855 हैक्टेयर के, कानूनी मालिक, स्वामी एवं मौके पर काबिज हैं व विक्रेता विधिवत रूप से वर्तमान खतौनी फ़सली वर्ष 1425-1430 में उक्त भूमि

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा • उत्तर प्रदेश

के संबंध में बतौर संक्रमणीय भूमिधर विक्रय विलेख बही न. 1 जिल्द न. 9473 पृष्ठ सं 33 से 66, दस्तावेज संख्या 7642, दिनांक 22.04.2013, में उप-निबन्धक, सदर, जनपद - मथुरा में पंजीकृत, के आधार पर मालिक, काबिज व दाखिल दर्ज हैं । उक्त भूमि सही ढंग से और उचित प्रकार से सम्बन्धित राजस्व अभिलेखों में विक्रेता के नाम से अभिलिखित एवं उत्प्रवर्तित है। उक्त भूमि में अंशों का विभाजन निम्न प्रकार से है:

क्रमांक	**विक्रेता का नाम**	**उक्त खसरा में विक्रेता का अंशानुसार क्षेत्रफल (हैक्टेयर)**	**विक्रेता के अंशानुसार क्षेत्रफल में से बिक्रीत क्षेत्रफल (हैक्टेयर) (X)**
1.	पवन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री रसिक बिहारी	0.8855 हैक्टेयर	0.8855 हैक्टेयर
कुल बिक्रीत भूमि (X) 0.8855 हैक्टेयर (जिसे आगे **"विषयक भूमि"** कह कर संबोधित किया गया है)			

B. विक्रेता विषयक भूमि के पूर्णत: मालिक, काबिज व दाखिल हैं तथा उनके पास विषयक भूमि पर स्पष्ट एवं विक्रय योग्य स्वामित्व है। उनके पास विषयक भूमि का पूर्ण और अप्रतिबंधित हक़, स्वामित्व और अधिकार है और यह कि किसी भी व्यक्ति का इसमें किसी भी प्रकार का कोई हक़, स्वामित्व, अधिकार, दावा, दखल या सम्बन्ध नहीं है। विक्रेता को क्रेता पक्ष में विषयक भूमि या उसके किसी भी भाग के मालिकाना हक़, स्वामित्व, अधिकार और कब्ज़ा अधिकार देने, नाम करने और विक्रय के लिए योग्य बनाते है। विक्रेता के अलावा किसी और व्यक्ति का विषयक भूमि के संबंध में कोई हक़, स्वामित्व और अधिकार अस्तित्व में नहीं है और विषयक भूमि हर प्रकार के भार, रहन और कानूनी कार्यवाही से मुक्त है।

C. विषयक भूमि/ गाटा संख्या महायोजना में प्रस्तावित उपयोग पार्क, हरित पट्टिका आदि सार्वजनिक महत्त्व के प्रकृति का नहीं है | विषयक भूमि हर प्रकार के अधिग्रहण से मुक्त है व किसी भी निकाय/विभाग द्वारा अधिग्रहण के लिए प्रस्तावित भी नहीं है।

D. विक्रेता द्वारा दी गई विभिन्न प्रस्तुति, आश्वासनों और विश्वास के आधार पर, क्रेता विषयक भूमि को क्रय करने और विक्रेता विषयक भूमि में अपने सभी हक़ व हकूक, अधिकारों और स्वामित्व के

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

पवन कुमार

उप रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा • उत्तर प्रदेश

विशेषाधिकारों आदि सहित क्रेता को कुल विक्रय प्रतिफल 3,32,85,150/- रूपये (तीन करोड़ बत्तीस लाख पचासी हजार एक सौ पचास रूपये केवल), राशि अदा की गयी है, (जिसे आगे **"विक्रय प्रतिफल"** कह कर संबोधित किया गया है) में विक्रय करने, हस्तांतरित करने और देने के लिये सहमत हैं।

E. क्रेता ने विक्रेता को विषयक भूमि के प्रस्तुत विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण एवं क्रेता को विषयक भूमि खाली, कानूनी, और शांतिपूर्ण कब्ज़ा मिलने के एवज विक्रेता को विक्रय प्रतिफल के रूप में अदा करना स्वीकार किया है।

अब इस विक्रय विलेख द्वारा विक्रेता और क्रेता को निम्न प्रकार से बाध्य किया जाता है:

1. विक्रेता अपनी खुशी व रजामंदी, शुद्ध बुद्धि, समस्त स्वस्थ इंद्रियों की दशा में बिना किसी बहकावे व धमकावे व दबाव से प्रभावित होते हुए अपने पारिवारिक सहमति से मय समस्त अधिकार मालिकाना, काबीजाना, दाखिल-खारिजी , काश्त कतई, हर किस्म कब्जा इस विक्रय विलेख के माध्यम से, विषयक भूमि को हमेशा और हमेशा के लिए विक्रय प्रतिफल के बदले क्रेता उपरोक्त को विक्रय कतई करते हैं और यह घोषित करते हैं कि विषयक भूमि पर विक्रेता अपना संपूर्ण स्वामित्व एवं जो भी सुखाधिकार, हकदारी, सम्पदा, उत्तराधिकार, संबंधित चीजें, विषयक भूमि से जुड़े लाभ, स्थायी रूप से उससे जुड़ी या उस पर स्थित चीजें आज दिनांक तक जो किसी भी देनदारियों, भारों, ग्रहणाधिकारों, दावों, प्रभारों या किसी भी प्रकार की बाधाओं आदि से मुक्त है, उक्त सभी अधिकारों को विक्रेता द्वारा क्रेता को इस विक्रय विलेख के माध्यम से अंतरित करते हैं। यह कि विक्रेता ने आज विषयक भूमि का खाली एवं भौतिक कब्जा क्रेता को प्रदान कर दिया है और क्रेता को आश्वस्त करते हैं कि यदि भविष्य में किसी प्रकार की आपत्ति या दावा के फलस्वरूप विषयक भूमि या उसका कोई भाग क्रेता के स्वामित्व से बाहर हो जाता है तो विक्रेता स्वयं या उनके बाद उनके वारिसान उस हिस्से की लागत सहित नुकसान की भरपाई के लिए उत्तरदायी होंगे। विक्रय विलेख के निष्पादन के साथ ही विषयक भूमि पर से विक्रेता के समस्त स्वामित्व, अधिकार, आधिपत्य, हित, दावे आदि समाप्त होते हैं और क्रेता को उक्त भूमि पर विक्रेता के स्थान पर समस्त स्वामित्व,आधिपत्य, हित एवं अधिकार प्राप्त होते हैं तथा क्रेता उक्त संपत्ति का पूर्ण स्वामी होकर बिना किसी हस्तक्षेप एवं रुकावट के विषयक भूमि का अपनी इच्छानुसार उपयोग व उपभोग करने हेतु स्वतंत्र रहेगा और किसी अन्य को उक्त सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार का दावा या आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं होगा।

2. विषयक भूमि व इसके साथ सभी सुविधाओं, हकों, विशेषाधिकारों और लाभों को क्रय करने के लिए क्रेता द्वारा विक्रेता को कुल विक्रय प्रतिफल मुबलिग 3,32,85,150/- रूपये (तीन करोड़

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

दफ्तर सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा • उत्तर प्रदेश •

बत्तीस लाख पचासी हजार एक सौ पचास रूपये केवल) महोदय उप-निबन्धक, सदर, जनपद - मथुरा, उत्तर प्रदेश के सामने निम्न प्रकार से अदा किया गया है और विक्रय प्रतिफल की समस्त धनराशि हम विक्रेता ने विवरण वसूलयाबी **अनुसूची- 2** के अनुसार वसूल पा लिए हैं और अब कुछ भी बकाया नहीं रहा है।

3. विक्रेता द्वारा क्रेता को हर प्रकार के भार, अभियोजन और ग्रहण अधिकार से मुक्त, विषयक भूमि व उसके सभी अंगो व भागो के साथ, विक्रेता के सम्पूर्ण अधिकार, स्वामित्व व हकों सहित विक्रय, अधिकार दान, अभिहस्तारण और अभ्यपूर्ण, हमेशा के लिए सम्पूर्ण रूप से विक्रय कर दिया है और इस विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के साथ ही क्रेता को उक्त विषयक भूमि, जो अनुसूची-1 में संलग्न मानचित्रानुसार विक्रेता के स्वामित्व की तिथि से सिर्फ विक्रेता के कब्जे में है; उसका खाली, वास्तविक, कानूनी और शांतिपूर्ण कब्ज़ा क्रेता को दे दिया है और अब विक्रेता के कोई भी अधिकार विषयक भूमि के संबंध में शेष नही रहे हैं।

4. विक्रेता यह पुष्टि करते हैं कि विषयक भूमि के सम्बन्ध में सभी तरह की अदायगी, मालगुजारी, देय राशि, सरकारी कर और देनदारियां कोई कर/टैक्स, तकाज़ा, बैंक लोन, बिजली बिल, पानी बिल, सीवर बिल आदि - आदि, जो देय हैं, इस विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण की तारीख तक अदा कर दी गई है और यदि इससे सम्बंधित प्राधिकरणों, निजी, सरकारी या अर्द्ध-सरकारी इकाई या राज्य/ केंद्र सरकार के द्वारा कोई मांग आती है तो वह विक्रेता द्वारा ही अदा की जायेगी। विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख तक विषयक भूमि को लेकर यदि कोई दावा, देनदारी या कोई मांग की जाती है या उसकी स्थिति पैदा होती है तो विक्रेता क्रेता की क्षतिपूर्ति करेंगे। विक्रेता द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किया जाता है, और विक्रेता यह पुष्टि करते हैं कि विक्रेता के पास विषयक भूमि पर कोई अवैतनिक धारणाधिकार नहीं होगा।

5. विक्रेता क्रेता के अनुरोध और खर्च पर सम्बंधित विभागों में क्रेता के पक्ष में दाखिल खारिज और कब्जे में परिवर्तन, विषयक भूमि की निशानदेही / पैमाईश सम्बन्धी प्रविष्टि को दर्ज करने के लिए सभी कार्य, प्रलेख, और दस्तावेज, जो आवश्यक हों, का निष्पादन करेगा।

6. इस विक्रय विलेख में उपरोक्त वर्णित प्रस्तुति और आश्वासनों के अलावा, विक्रेता प्रस्तुति करता है और आश्वासन देता है कि:

   i) विक्रेता विषयक भूमि के सम्पूर्ण और कानूनी मालिक हैं और उस पर उनका स्पष्ट एवं विक्रययोग्य स्वामित्व है और यह कि विषयक भूमि किसी भी तरह के भार / आड़ रहन, स्वामित्व/कब्ज़ा संबंधी वाद एवं अन्य हर प्रकार के कानूनी कार्यवाही से मुक्त है।

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

ii) विक्रेता का विषयक भूमि पर सम्पूर्ण अधिकार व कब्ज़ा है और वह क्रेता के पक्ष में विषयक भूमि को बेचने और हस्तांतरण के लिए पूर्णत: हकदार हैं और जिसके लिए सारी आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त कर चुके हैं, और कोई कानूनी बाधा, अवरोध या किसी अन्य अनुमति कि आवश्यकता नहीं है, जिसके तहत विक्रेता को इस विक्रय विलेख को निष्पादित करने से रोका जा सके।

iii) विक्रेता घोषणा और प्रतिनिधित्व करते हैं कि वे उत्तर प्रदेश राज्य के विधिक प्रावधानों के अंतर्गत आदिवासी श्रेणी व अनुसूचित जाति के सदस्य नहीं हैं और न ही उन्होने विषयक भूमि के स्वामित्व को किसी अनुसूचित जाति के व्यक्ति से प्राप्त किया है। और ना ही विषयक भूमि को विक्रय करने हेतु उन्हें किसी भी सक्षम प्राधिकारी या सरकारी अनुभाग से अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता है। यदि भविष्य में विक्रेता का यह कथन असत्य पाया जाता है और उसके कारण उक्त सम्पत्ति से क्रेता बेदखल हो जाता है तो ऐसी स्थिति में विक्रेता इस विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख से, क्रेता द्वारा अदा की गयी विक्रय प्रतिफल की राशि को स्टेट बैंक ऑफ इंडिया द्वारा लागू MCLR +2 प्रतिशत ब्याज के साथ, क्रेता को भुगतान करने के जिम्मेदार होंगे ।

iv) इस विक्रय विलेख को किसी भी सक्षम प्राधिकारी, न्यायालय, प्राधिकरण या किसी भी अन्य प्राधिकारी या सरकारी अनुभाग या विभाग या राज्य / केंद्र सरकार द्वारा किसी भी कारण से बातिल और शून्य घोषित किया जाता है तो ऐसी स्थिति में विक्रेता इस विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख से विक्रय प्रतिफल की राशि को स्टेट बैंक ऑफ इंडिया द्वारा लागू MCLR +2 प्रतिशत ब्याज के साथ, क्रेता को भुगतान करने के जिम्मेदार होंगे ।

v) क्रेता विषयक भूमि को अपनी इच्छानुसार उपयोग, उपभोग करने हेतु पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा और विक्रेता या किसी अन्य व्यक्ति को उक्त सम्पत्ति या उसके उपयोग एवं उपभोग पर क्रेता को हस्तक्षेप वा आपत्ति जताने का कोई अधिकार नहीं होगा।

vi) विक्रेता घोषणा करता है कि क्रेता द्वारा विषयक भूमि के हस्तांतरण में कोई कानूनी बाधा या किसी भी प्रकार की बाधा नहीं है। विषयक भूमि (या उसका कोई भाग) किसी वाद, विवाद, दावे, मुकदमेबाजी या अदालती कार्यवाही (सिविल या आपराधिक) (अपील या अन्यथा), अतिक्रमण, वाद लंबित, विभाजन के आधीन नहीं है और न ही कोई विवाद लंबित है जो विषयक भूमि के लिए विक्रेता के मालिकाना हक़ / टाइटल पर आपत्ति करता है और इसे किसी भी अदालत या अन्य सिविल या राजस्व या अन्य कार्यवाही में संलग्न या बेचा या

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

रजिस्ट्रार
जिला

बेचने की मांग नहीं की जाती है और अदालत की कार्यवाही द्वारा किसी भी कुर्की के अधीन नहीं है या विषयक भूमि के संबंध में कोई प्रतिकूल निर्णय, निषेधाज्ञा या कुर्की, अदालत के आदेश और/या अधिग्रहण लंबित नहीं हैं और न ही विक्रेता के खिलाफ कोई निषेधात्मक आदेश जारी किया गया है, जो उन्हे विषयक भूमि (या उसका कोई हिस्सा) बेचने, स्थानांतरित करने और/ या अलग करने से रोकता है।

vii) विषयक भूमि के सम्बन्धं में कोई भी मुकदमेबाजी न तो लंबित है और न ही उसकी कोई आशंका, सूचना या जानकारी विक्रेता को है , जो विषयक भूमि में या उसके किसी भाग में विक्रेता के अधिकार, स्वामित्व और हक़ को प्रभावित करती हो।

viii) विषयक भूमि की विक्रेता ने आज से पहले किसी भी व्यक्ति विशेष के साथ कोई इकरारनामा, बैयनामा, रहननामा, पट्टानामा, तबादलानामा, हिब्बानामा नहीं किया हुआ है और ना ही इस सम्बन्ध में कोई वसीयतनामा या दस्तरबरदारी, हकूक मिल्कियत निष्पादित किया हुआ है; ना ही उक्त भूमि सरकार द्वारा घोषित किसी भी अधिग्रहण प्रक्रिया का हिस्सा है; ना ही विषयक भूमि के सम्बन्ध में कोई पारिवारिक समझौता किया गया है और ना ही आज के बाद करेंगे। विषयक भूमि पर प्रथम पक्ष कब्ज़ा वाकई देने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं ।

ix) विक्रेता घोषणा और प्रतिनिधित्व करते हैं कि विषयक भूमि का कोई भी हिस्सा बिक्री के लिए मौजूदा अनुबंध/ विलेख या उसमें किसी भी हित के अन्य स्वभाव से प्रभावित नहीं है। विषयक भूमि की बिक्री, विकास या किसी अन्य व्यक्ति (व्यक्तियों) के साथ किसी भी हिस्से में बिक्री, विकास या विक्रय करने के लिए कोई व्यवस्था नहीं है और न ही कोई मौजूदा मुख्तारनामा (पावर ऑफ अटॉर्नी) या कोई अन्य प्राधिकार, मौखिक या अन्यथा विषयक भूमि के किसी भी हिस्से से किसी भी तरह से निपटने के लिए किसी अन्य व्यक्ति (व्यक्तियों) को सशक्त नहीं बनाया है और आइन्दा नहीं बनाएँगे ।

x) विक्रेता द्वारा विक्रय भूमि/ विषयक भूमि उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता, 2006 अथवा अधिकतम जोत सीमा आरोपण अधिनियम, 1960 (तथा संशोधित अधिनियम, 1972) के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करती है|

xi) विक्रेता घोषित एवं प्रतिनिधित्व करते हैं कि विषयक भूमि या उसके किसी हिस्से पर कोई कब्रिस्तान, समाधि, मजार, मंदिर, मस्जिद, चर्च या कोई अन्य पूजा या धार्मिक स्थल नहीं है। विषयक भूमि का कोई भी हिस्सा मौखिक रूप से या लिखित रूप में धार्मिक या धर्मार्थ

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

उप सब रजिस्ट्रार मथुरा
उत्तर प्रदेश

उपयोग के लिए समर्पित नहीं है या पूजा या धार्मिक स्थल के रूप में उपयोग नहीं किया जाता है।

xii) विषयक भूमि पर या उसके किसी हिस्से पर कोई आदिवासी भूमि, वन, जल श्रोत, चैनल, सड़क, रास्ता, राजस्व रास्ता, विनियमन / संरक्षण क्षेत्र, आरक्षण, रेलवे लाइन, हाई टेंशन तार या अन्य कोई बाधा या रोक नहीं है ।

xiii) विक्रेता घोषणा और प्रतिनिधित्व करते हैं कि विषयक भूमि विक्रेता के स्वामित्व और अधिकार की संपत्ति है और विषयक भूमि सरकार द्वारा पट्टे और भूमि के अनुदान पर प्राप्त भूमि / संपत्ति की नहीं है और यह वन भूमि, सौंपी गई भूमि, इनाम द्वारा दी गयी भूमि, आदिवासी भूमि, जमींदारी भूमि, सरकारी भूमि, भूमिहीन गरीब लोगों को आवंटित भूमि, आदिवासियों या वक्फ भूमि नहीं है और विषयक भूमि पर कोई किरायेदार नहीं है और विषयक भूमि भूमि सीमा और/या किसी अन्य लागू कानूनों का उल्लंघन में नहीं रखी गई है। इस विक्रय विलेख से न तो शासन के किसी नियम एवं उपनियम का उल्लंघन होता है। विषयक भूमि का कोई भी हिस्सा प्राचीन स्मारक और पुरातत्व स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 और/या महामारी रोग अधिनियम, 1897 के तहत शामिल नहीं है।

xiv) विक्रेता और क्रेता इस बात से सहमत हैं कि इस विक्रय विलेख के निष्पादन पर, वे एक साथ इस विक्रय विलेख को पंजीकृत करवाएंगे । इस विक्रय विलेख के पंजीकरण के तुरंत बाद, क्रेता इस विक्रय विलेख के आधार पर अपने नाम को दर्शाने के लिए राजस्व अभिलेखों में विषयक भूमि की बिक्री को अद्यतन करने के लिए नामांतरण के लिए आवेदन करेगा। विक्रेता बिना किसी विलंब, अवरोध और/या आपत्ति के निष्पादन और ऐसे दाखिल-खारिज (म्युटेशन) को सक्षम करने के लिए दस्तावेज़ प्रदान करने में क्रेता के साथ सहायता और सहयोग करेगा।

xv) विक्रेता पुष्टि करते हैं कि क्रेता इस विक्रय विलेख के आधार पर और विक्रेता से कोई अन्य सहमति या स्वीकृति पत्र लिए बिना, विषयक भूमि को समस्त सरकारी, राजस्व अभिलेखों और अन्य अभिलेखों में अपने नाम पर स्वामी के रूप में स्थानांतरित कर सकता है और वह करों, और आइन्दा लागू शुल्क का भुगतान करेगा, अपनी इच्छा के अनुसार वह उपयोग और उपभोग कर सकता है या बेच सकता है, दान कर सकता है, निवास या विकास कर सकता है या किसी अन्य व्यक्ति या संस्था को हस्तांतरित कर सकता है । इस संबंध में विक्रेता और उनके किसी भी उत्तराधिकारियों को कोई आपत्ति नहीं है और न ही भविष्य में होगी।

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

xvi) विषयक भूमि और उसके सभी भाग हर प्रकार के भार, विक्रय, हस्तांतरण, उपहार, रहन, किरायेदारी, लाइसेन्स, ट्रस्ट, अदला- बदली, पट्टा, गारंटी, अनुप्राणसंगी, मुख्तारनामा, security, वसीयत, किसी तीसरे पक्ष द्वारा अतिक्रमण या व्यवस्थित कब्जे, जमानत, कानूनी दोष, दावे, पूर्व विक्रय करार, ऋण, धरोहर, ग्रहणाधिकार, न्यायालय स्थगन, कानूनी अड़चन, स्थगनादेश, नोटिस, आरोप, विवाद, अधिग्रहण, किसी न्यायालय के फैसले में कुक्री, बन्धक, आय कर या विषयक भूमि कर या किसी अन्य पंजीकृत या अपंजीकृत भार से मुक्त है।

xvii) विषयक भूमि पर कोई निर्माण नहीं किया गया है और किसी भी समय (भूतकाल और वर्तमान में) विषयक भूमि के उपर किसी निर्माण / अवनिर्माण / विध्वंस को लेकर और ना ही किसी अर्जन / निर्माण / विकास को लेकर किसी भी प्रकार का ना ही कोई नोटिस, दंड शुल्क (पेनाल्टी) है व ना ही कोई कार्यवाही की गई है और ना ही ऐसा कोई त्रुटी वर्त्तमान में चल रही है और ना ही इसकी कोई आशंका है।

xviii) विक्रेता के पक्ष में विषयक भूमि के हक़ से संबंधित सभी दस्तावेज सही और वास्तविक हैं और विक्रेता उनके सही होने कि पुष्टि करते हैं ।

xix) विषयक भूमि का विवरण पूर्ण रूप से सही और यथार्थ है और किसी प्रकार से भ्रामक नहीं है।

xx) विक्रेता की सभी प्रस्तुति और आश्वासन इस विक्रय प्रलेख के निष्पादन की तारीख तक सही है और इसके पश्चात भी सही रहेंगी। प्रत्येक प्रस्तुति और आश्वासन का किसी भी अन्य सूचना या आश्वासन पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा अर्थात:

a. विषयक भूमि के बाजार योग्य अधिकार /टाइटल में और शांतिपूर्ण कब्जे में त्रुटि या दोष के कारण,

b. विक्रेता या क्रेता पर विषयक भूमि के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार के लंबित या प्रत्याशित कानूनी, अर्द्ध- कानूनी, प्रशासनिक, दावे, नोटिस, मुक़दमे बाजी, मध्यस्थता, गार्निश, सुलह, गैर-कानूनी या अन्य कायर्वाही के कारण,

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा • उत्तर प्रदेश

c. इस विक्रय विलेख में दिये गये किसी भी सूचनाओं या आश्वासनों और प्रत्याभूतियों एवं अन्य नियमो और शर्तो के गलत, अस्तेय और या किसी भी प्रकार से भटकने व बहकाने वाला पाये जाने के कारण,

d. वर्तमान/ पूर्ववर्ती खतौनियों में किसी लिपकीय त्रुटि के कारण वर्तमान गाटा/खसरा संख्या के उपविभाजन, क्षेत्रफल आदि में त्रुटि की दशा में,

e. इस विक्रय विलेख के तहत विक्रेता के कर्तव्यों, वचनो और उपक्रमों का, किसी भी समय व किसी भी प्रकार से, उल्लंघन किये जाने के कारण, अथवा विषयक भूमि के सम्बन्ध में किसी भी समय कोई कार्य होने या न किए जाने के कारण,

f. विक्रेता के द्वारा किसी भी तथ्य, दस्तावेज या सूचना को छुपाये/दबाने/गुप्त/क्रेता को न बताने के कारण, या

g. विक्रेता का विषयक भूमि के टाइटल दस्तावेज (भूतकाल या वर्त्तमान) का वास्तविक (ओरिजनल) क्रेता को न दिये जाने के कारण।

7. विक्रेता इस विलेख के माध्यम से क्रेता को आश्वस्त करते हैं कि विषयक भूमि पर विक्रेता के पास किसी भी प्रकार का कोई हक़ / टाइटल, आधिपत्य, दावा एवं हित या कोई अधिकार नहीं होगा जो किसी भी अवयस्क बच्चे, नाती-पोते या कोई भी अन्य व्यक्ति को निहित होगा। अगर भविष्य में विक्रेता या उनके कोई वारिसान यह दावा करते हैं कि विक्रेता के स्वामित्व का कोई अंश इस विक्रय विलेख द्वारा निष्पादित नहीं हुआ या निष्पादित होने से बच गया है तो उसको ऐसा दावा करने का कोई अधिकार नहीं होगा। विक्रेता के बताए गए हिस्से के अनुसार यह विक्रय विलेख बनाया गया है और वे वचन देते हैं कि आज के बाद विक्रेता बिक्रित खसरे में अंश-निर्धारण को ले कर कोई वाद -विवाद नहीं करेंगे । इस विक्रय विलेख के माध्यम से विक्रेता यह वचन देते हैं कि वे उल्लिखित खसरे में से वह अपना समस्त एवं सम्पूर्ण भाग / हिस्सा एवं समस्त मालिकाना हक़ को अनंतकाल तक क्रेता को विक्रय, हस्तांतरण एवं इस विक्रय विलेख द्वारा क्रेता के हक़ में त्याग चुके हैं । इस संबंध में विषयक भूमि का वर्णन इस कथन के प्रकाश में किया जाना मान्य रहेगा।

8. इस विक्रय विलेख से संबंधित सभी व्यय जैसे स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क और आकस्मिक/ अन्य व्यय पूरी तरह से क्रेता द्वारा वहन किया जाएगा। किसी भी संदेह से बचने के लिए, विक्रेता बकाया स्टांप शुल्क और देय राशियाँ जो इस विक्रय विलेख के निष्पादन से पूर्व की अवधि के लिए देय हैं उसके लिए या उससे सम्बंधित किसी भी दावे के प्रति विक्रेता ही जिम्मेदार होंगे और बने

पवन कुमार

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा
उत्तर प्रदेश

रहेंगे और ऐसे दावों (किसी दंड सहित) का भुगतान और निपटान विक्रेता द्वारा पूर्ण रूप से किया जाएगा तथा इस संबंध में विक्रेता क्रेता को क्षतिपूर्ति करेगा और हानि-रहित रखेगा।

9. यदि इस विक्रय विलेख की किसी भी शर्त या खंड को किसी भी कारण से अमान्य माना जाएगा, तो इस तरह की अमान्यता इस विक्रय विलेख की किसी अन्य शर्त या खंड की वैधता या संचालन को प्रभावित नहीं करेगी और इस तरह की अमान्य शर्त, खंड को इस विक्रय विलेख से हटा दिया गया है माना जाएगा । यह स्पष्ट किया जाता है कि इस विक्रय विलेख के किसी भी प्रावधान (प्रावधानों) की अप्रवर्तनीयता, अमान्यता या अवैधता इस विक्रय विलेख के अन्य प्रावधानों को अप्रवर्तनीय, अमान्य या अवैध के रूप में प्रस्तुत नहीं करेगी।

10. यह कि यदि विषयक भूमि के विक्रय प्रतिफल के भुगतान के पश्चात यह प्रकरण होता है कि विक्रेता निष्पादित विक्रय विलेख के अनुसार विक्रय प्रतिफल कि सम्पूर्ण धनराशि या उसके किसी भाग के अन्य रूप से हकदार नहीं हैं और क्रेता कि ओर से किसी अन्य व्यक्ति को किसी प्रतिकर का भुगतान करने की अपेक्षा की जाती है तो विक्रेता द्वारा एसी धनराशि जो क्रेता द्वारा अवधारित की जाये, मांग किए जाने पर वापस कर देगा, और किसी अन्य व्यक्ति / व्यक्तियों द्वारा किसी दावे या प्रतिकर या उसके भाग के विरुद्ध क्रेता को (संयुक्त और पृथक: रूप से) क्षतिपूर्ति करेंगे और उठाई गयी किसी हानि या नुकसान की सभी कार्यवाहियों और दायित्वों के विरुद्ध उसे / उनको भुगतान के कारण, क्रेता द्वारा उपगत किसी लागत प्रभार या व्यय की गयी धनराशि पर स्टेट बैंक ऑफ इंडिया द्वारा लागू MCLR +2 प्रतिशत ब्याज के साथ, क्रेता को भुगतान करने के जिम्मेदार होंगे ।

11. यदि इस विक्रय विलेख के तहत नियमों, शर्तों और वचनों और/ या उपकरमों अभ्यावेदन और वारंटियों या किसी भी अभ्यावेदन वारंटियों के मामले में विक्रेता का बयान इस विक्रय विलेख के तहत गलत पाये जाते हैं तो विक्रेता (संयुक्त और पृथक: रूप से), इस विक्रय विलेख में वर्णित क्रेता के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, क्रेता को कानून और इक्विटि के तहत उपलब्ध किसी भी अन्य अधिकार और उपचार और उसके निवेशकों, अधिकारियों, प्रतिनिधियों और कर्मचारियों की क्षतिपूर्ति के लिए सहमत होते हैं । विक्रेता (संयुक्त और पृथक: रूप से) क्रेता को किसी भी या सभी कार्यों, मुकदमों, निर्णय, पूर्वाभास, कार्यवाही, गलत-बयानी, दावों, मांगों, देनदारियों, नुकसान, लागतों और खर्चों के प्रति रक्षा / निपटान की लागत सहित और अधिवक्तायों की फीस या किसी के उल्लंघन के संबंध में या क्षतिग्रस्त पार्टी के खिलाफ, ली गयी या मांगी जा सकती है, से हानि-रहित रखेंगे । इस विक्रय विलेख के तहत विक्रेता की देयता क्रेता के स्वामित्व या कॉर्पोरेट अस्तित्व या रचना या किसी अन्य समान या परिवर्तन या इसके समापन या इसके

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

दफ्तर सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा

उत्तर प्रदेश

अवशोषण विलय या किसी अन्य कंपनी का या किसी अन्य कंपनी द्वारा प्रबंधन की अधिग्रहण / निगम के साथ समामेलन आदि में किसी भी परिवर्तन से प्रभावित नहीं होगी।

12. इस विक्रय विलेख के निबंधनों, शर्तों, प्रसंविदा, और/या प्रावधानों को लागू करने में पक्षकारों द्वारा दर्शायी गई किसी भी प्रकार की देरी या सहनशीलता, अन्य पक्षकार को समय देना नहीं माना/समझा जाएगा, इस विक्रय विलेख के किसी भी निबंधन, शर्तों, प्रसंविदा, शर्तों और/या प्रावधानों के ऐसे पक्षकार द्वारा किये गए किसी भी तरह के भंग, उल्लंघन, गैर-निष्पादन या गैर-अनुपालन को ऐसे पक्ष की ओर से छूट या स्वीकृति के रूप में, और न ही ऐसे निबंधन या शर्त को भविष्य के लिए छूट या त्याग के रूप में माना जाएगा, और भंग, उल्लंघन, गैर-निष्पादन या गैर-अनुपालन किये गए निबंधनों, शर्तों, प्रसंविदा और/या प्रावधानों का प्रवर्तन जारी रहेगा और पूरी तरह से लागू और प्रभावी रहेगा, और न ही किसी भी तरह से पक्षकार के कानूनी अधिकारों/उपायों को प्रभावित करेगा।

13. इस विक्रय विलेख के सभी अभिवेदन एवं अनुसूची इस विक्रय विलेख का अभिन्न अंग/ हिस्सा समझे जाएंगे |

14. यह विक्रय विलेख इसमें निहित मामलों के संबंध में पक्षकारों की संपूर्ण समझ व समझौता का अभिलेख करता है; और इसके तहत शामिल किए गए सभी शर्त, प्रसंविदा, और/या प्रावधान पूर्व में की गयी किसी भी मौखिक या लिखित समझ, समझौता, वादे या अभ्यावेदन को अधिलंघित और रद्द करता है।

15. यह कि दोनों पक्षों ने इस दस्तावेज को अपनी भाषा में भली भाँती पढ़, सुन व समझ लिया है। इस बारे में दोनों पक्षों को कोई संदेह, शंका व भ्रम नहीं है, और इसकी सभी शर्तों से सहमत हैं और अपने पूर्ण होशो-हवास व इच्छा से इस दस्तावेज को निष्पादित करते है। अतः दोनों पक्षों ने खूब सोच-समझकर, बिना किसी बहकाव व धमकाव के, अपनी पूर्ण इच्छा से, स्वस्थ मस्तिष्क, इन्द्रियों की स्वस्थ एवं चेतन अवस्था में यह विक्रय विलेख लिख दिया है ताकि सनद रहे और समय पर काम आये ।

16. यह विक्रय विलेख लागू भारतीय कानूनों के प्रावधानों के अधीन संचालित किया जाएगा और कोई भी वाद या मुकदमा जो कि इस विक्रय विलेख के संबंध में उत्पन्न होगा, तो उसका निपटारा उत्तर प्रदेश राज्य के न्यायालयों की विशेष न्याय सीमा के अंतर्गत किया जाएगा ।

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

दफ्तर सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा • उत्तर प्रदेश •

अतः उपरोक्त के साक्ष्य स्वरूप विक्रेता एवं क्रेता इस विक्रय विलेख को पढ़कर, पढ़वाकर, समझकर सही होना पाकर बिना किसी डर व दबाव के दो गवाहों के समक्ष आज दिनांक 30 . 10 .2024 को अपने हस्ताक्षर कर निष्पादित कर रहे हैं, ताकि सनद रहे एवं जरूरत के वक्त पर काम आये ।

(विक्रेता)

(क्रेता)

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

दफ्तर सब रजिस्ट्रार मथुरा प्रथम जिला मथुरा
उत्तर प्रदेश

गवाह नम्बर 1:

राकेश लालचंद यादव
पुत्र लालचंद यादव
निवासी ग्यानेश्वर सदन, रूम, नो, 02 विजय नगर,
टाटा पाइप रोड, सदगुरू मेडीकल स्टोर ओपीपी,
कल्याण ईस्ट कल्याण, ठाणे, महाराष्ट्र–421306
आधार न. XXXX 0997 9470
मो. न. – 9619186986

गवाह नम्बर 2:

कृष्ण मुरारी अग्रवाल
पुत्र स्व. राकेश कुमार,
निवासी दिव्या ए–604, राधा वैली, मथुरा, मथुरा उत्तर प्रदेश–281001
आधार न. XXXX 4156 5878
मो. न. – 9897870000

अजय कुमार चतुर्वेदी
कातिब
रजिस्ट्री आफिस, मथुरा

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

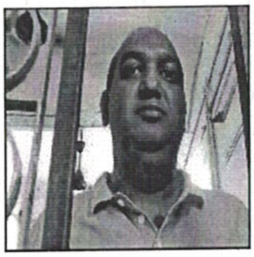
Director / Authorized Signatory

आवेदन सं०: 202400764068940

विक्रय पत्र

बही स०: 1	रजिस्ट्रेशन स०: 26137	वर्ष: 2024

प्रतिफल- 33285150 स्टाम्प शुल्क- 2330020 बाजारी मूल्य - 33286000 पंजीकरण शुल्क - 332860 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 332920



श्री पवन कुमार अग्रवाल ,
पुत्र श्री रसिक बिहारी
व्यवसाय : अन्य
निवासी: 759 किशन गंगा लाल दरवाजा मथुरा

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक 30/10/2024 एवं 06:34:25 PM बजे निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

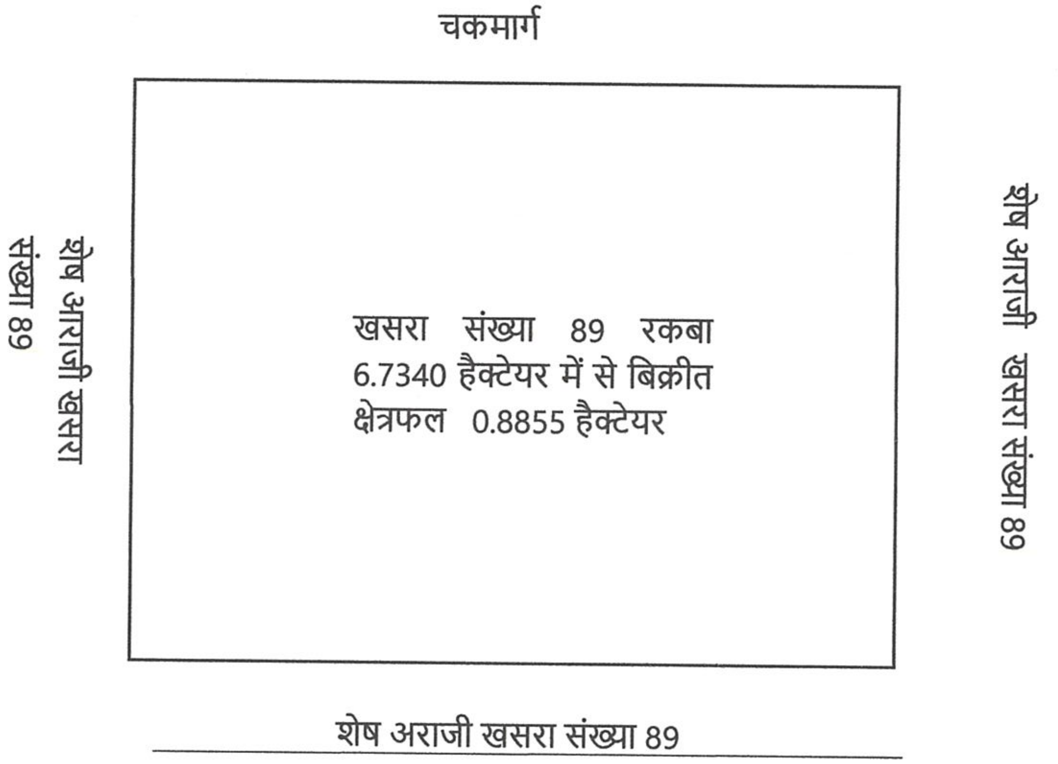
सतीश चौधरी प्रभारी
उप निबंधक :सदर प्रथम
मथुरा
30/10/2024

प्रदीप उपाध्याय .
निबंधक लिपिक
30/10/2024

प्रिंट करें

उत्तर प्रदेश

अनुसूची- 1
विषयक भूमि की निशानदेही



For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

पवन कुमार

आवेदन सं०: 202400764068940

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 26137 वर्ष: 2024

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री पवन कुमार अग्रवाल, पुत्र श्री रसिक बिहारी

निवासी: 759 किशन गंगा लाल दरवाजा मथुरा

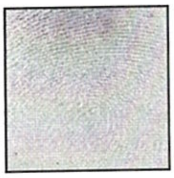
व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1

श्री इम्पैक्टम लैन्डस प्रा० लि० के द्वारा जिग्रेश नरेन्द्र गोसल्या , पुत्र श्री नरेन्द्र जे गिसलिया

निवासी: बिल्डिग 14 बालाजी नो 14 बालाजी डायमंड महाराष्ट्र

व्यवसाय: अन्य



ने निष्पादन स्वीकार किया । जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री राकेश लालचंद यादव , पुत्र श्री लालचंद यादव

निवासी: सदगुरू मेडीकल स्टोर महाराष्ट्र

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री कृष्ण मुरारी , पुत्र श्री राकेश कुमार

निवासी: राधावैली मथुरा

व्यवसाय: अन्य

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

ने की । प्रत्यक्षत:भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है ।
टिप्पणी :नोट्स– विक्रेता ने विवरण में दिये गये अनुसार प्रतिफल प्राप्त करना स्वीकार किया।

सतीश चौधरी प्रभारी
उप निबंधक : सदर प्रथम
मथुरा
30/10/2024

प्रदीप उपाध्याय .
निबंधक लिपिक मथुरा
30/10/2024

रजिस्ट्रार मथुरा उत्तर प्रदेश

प्रिंट करें

अनुसूची- 2

प्राप्त की गई विक्रय प्रतिफल की धनराशि का विवरण

क्रमांक	भूस्वामी/विक्रेता का नाम	विषयक भूमि में बिक्रीत क्षेत्रफल	विक्रय प्रतिफल की धनराशि (A)	भुगतान की गयी धनराशि (A-B)	भुगतान संबंधी विवरण
1.	पवन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री रसिक बिहारी	0.8855 हैक्टेयर	3,32,85,150/-	3,32,85,150/-	Cheque/UTR No. HDFCR52024103057399596 Drawee Bank: -HDFC BANK LTD. Date: - 30/10/2024

For IMPACTUM LANDS PRIVATE LIMITED

Director / Authorized Signatory

पवन कुमार

आवेदन सं०: 202400764068940

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 19713 के पृष्ठ 213 से 226 तक क्रमांक 26137 पर दिनाँक 30/10/2024 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

सतीश चौधरी प्रभारी
उप निबंधक : सदर प्रथम
मथुरा
30/10/2024

प्रिंट करें

उत्तर प्रदेश