32

VINAY KUMAR
Executive

SHCIL
LUCKNOW

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP00428706604960M
Certificate Issued Date	:	21-Jun-2014 01:27 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ LUCKNOW/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL01005102401307 38M
Purchased by	:	BHAVISHYA BUILDCON PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	KHASRA NO 293 ADMEASURING 0.164 HEC IN VILLAGE SARSAWA, PARGANA, TEHSIL AND DIST- LUCKNOW
Consideration Price (Rs.)	:	25,00,000 (Twenty Five Lakh only)
First Party	:	VED PRAKASH
Second Party	:	BHAVISHYA BUILDCON PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	BHAVISHYA BUILDCON PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	3,37,200 (Three Lakh Thirty Seven Thousand Two Hundred only)

E-STAMP LOCKED
SUB REGISTRAR II
LUCKNOW

Please write or type below this line

3679

विक्रय मूल्य	: रू0 25,00,000/-
मालियत	: रू0 48,16,000/-
स्टाम्प	: रू0 3,37,200/-
परगना	: लखनऊ

(प्रारूप सं0-4 क्षेत्र-अर्द्धनगरीय, वी-कोड-1081 परगना कोड-111)

-:: लेख-पत्र का संक्षिप्त विवरण ::-

1.	भूमि का प्रकार	::	कृषि,
2.	वार्ड/परगना	::	लखनऊ,
3.	मोहल्ला/ग्राम	::	सरसवां
4.	सम्पत्ति का विवरण	::	खसरा सं0-293 कुल रकबा 0.4920हे0 में से रकबा 0.1640हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ।
5.	मापन की इकाई	::	हेक्टेयर,
6.	सम्पत्ति का क्षेत्रफल	::	0.1640हे0,
7.	सड़क की स्थिति	::	शहीद पथ व सुल्तानपुर रोड से 100 मीटर से अधिक दूर,
8.	अन्य विवरण	::	कुछ नहीं,
9.	सम्पत्ति का प्रकार	::	कृषि भूमि,

For ... Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल :: 0.1640हे0

11. पेड़ो का मूल्यांकन :: कुछ नही,

12. बोरिंग/कुंआ/अन्य :: कुछ नही,

चौहद्दी :-

पूरब	:	खसरा सं0-314,
पश्चिम	:	खसरा सं0-290, 346,
उत्तर	:	खसरा सं0-291 व खसरा सं0-293 का भाग,
दक्षिण	:	खसरा सं0-314 व अरदौनामऊ,

विक्रेता की सं0-1 पुष्टिकर्ता की सं0-1 क्रेता की सं0-1

-:: विक्रय विलेख ::-

यह विक्रय पत्र आज दिनांक 21.06.2014 को **वेद प्रकाश** पुत्र श्री छब्बर यादव, निवासी-महिपाल खेड़ा, अर्जुनगंज, लखनऊ (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में 'विक्रेता' कहा गया है)

"क्लेरियान इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड" बी-5/53, द्वितीयतल, सफदरजंग इंक्लेव, नई दिल्ली-110029 द्वारा **श्रीकान्त मिश्रा** (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में 'पुष्टिकर्ता' कहा गया है)

For Bhavishya Buildcon Private Limited

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Auth. Signatory

के द्वारा

भविष्य बिल्डकान प्रा0लि पंजीकृत कार्यालय-ई0सी0ई0 हाउस, 28, कस्तूरबा गांधी मार्ग, नई दिल्ली-110001 द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी-श्री आशु बाजपेई, पुत्र डा0 आर0सी0बाजपेई लखनऊ (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में "क्रेता" कहा गया है) के पक्ष में निष्पादित किया गया है।

यह विक्रय विलेख विक्रेता व क्रेता के मध्य विक्रेता की संक्रमणीय भूमि खसरा सं0-293 रक्बा·4930हे0 में से रक्बा 0.1640हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ के सम्बन्ध में निष्पादित किया गया है (जिसे आगे "उक्त भूमि" कहा गया है) तथा जिसका सम्पूर्ण विवरण व सीमाएं इस विक्रय विलेख के अन्त में वर्णित है।

भूमि का स्वामित्व :-

1. वर्तमान स्वामित्व-वेद प्रकाश पुत्र स्व0 छब्बर यादव, निवासी-महिपाल खेड़ा, अर्जुनगंज, लखनऊ।

भूमि का विवरण :-

जो कि विक्रेता कृषि भूमि खसरा सं0-293 रक्बा-0.4920हे0 में से रक्बा 0.1640हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ के संक्रमणीय भूमिधर सहखातेदार व भू-स्वामी हैं जो विक्रेता के कब्जे व स्वामित्व व पूर्ण अधिकार में विद्यमान है।

वेद प्रकाश

CLARION INFRATECH PVT. LTD. For Bhavishya Buildcon Private Limited

Authorised Signatory/Director Auth. Signatory

यह कि पुष्टिकर्ता ने क्रेता को उक्त ग्राम में भूमि क्रय कराने का दायित्व स्वीकार किया था। क्रेता के अनुरोध पर इस विलेख में पुष्टिकर्ता बनाया जा रहा है।

यह कि उपरोक्त भूमि, विक्रेता की भूमि विक्रेता ने सावित्री देवी से पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय किया है जो दिनांक 04.05.2013 को कार्यालय उपनिबन्धक- II, लखनऊ में बही नं0-1, जिल्द 13915 के पृष्ठ 97 से 128 क्रम सं0-6763 पर पंजीकृत है तथा उक्त बैनामा दिनांक 04.05.2013 में संशोधन हो जाने के कारण एक संशोधन विलेख दिनांक 20.06.2014 को निष्पादित किया गया है जो कार्यालय उपनिबन्धक- II, लखनऊ में बही नं0-1, जिल्द 15457 के पृष्ठ 369 से 378 क्रम सं0-9937 पर पंजीकृत है।

विक्रय मूल्य :-

यह कि विक्रेता अपनी उक्त संक्रमणीय कृषि भूमि क्षेत्रफल 0.1640है0 को विक्रय करना चाहते है जिसे क्रय करने के लिये क्रेता ने विक्रेता से सम्पर्क किया तथा दोनों पक्षों के मध्य उक्त कृषि भूमि का विक्रय मूल्य रू0 25,00,000/- (रूपया पच्चीस लाख मात्र) निर्धारित हुआ है।

भूमि का अन्तरण :-

यह कि अब विक्रेता ने उक्त भूमि का विक्रय एवं अन्तरण क्रेता के पक्ष में रूपये 25,00,000/- (रूपया पच्चीस लाख मात्र) कि जिसके आधे रूपये 12,50,000/- (रू0 बारह लाख पचास हजार) में अपनी निजी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये विक्रय किया है तथा क्रेता ने भी उक्त प्रतिफल धनराशि पर उक्त भूमि को क्रय करने हेतु अपनी सहमति दी हैं।

For Bhavishya Buildcon Private Limited
Auth. Signatory

यह कि विक्रेता ने क्रेता से प्रतिफल (विक्रय मूल्य) की उक्त धनराशि प्राप्त कर ली है जिसका विस्तृत विवरण प्रस्तुत विक्रय पत्र के अन्त में दर्शाया गया है।

<u>विक्रेता द्वारा घोषणा :-</u>

अतएव विक्रेता, क्रेता के पक्ष में प्रस्तुत विक्रय विलेख का निष्पादन निम्नवत् करते है :-

(1) यह कि विक्रेता जन्म से भारतीय नागरिक हैं।

(2) यह कि विक्रेता घोषणा करते है और वचन देते है कि उपरोक्त समस्त विक्रेता उक्त भूमि के पूर्ण रूपेण स्वामी हैं तथा उक्त भूमि समस्त प्रकार के प्रभारों, प्रतिबन्धों, विघ्नों, विक्रय, कुर्की, प्रतिभूतियों व दान इत्यादि से पूर्णतया मुक्त है व पाक साफ है तथा उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय अथवा सक्षम अधिकारी के समक्ष किसी प्रकार का कोई विवाद अथवा वाद इत्यादि लम्बित नहीं है तथा विक्रेता उक्त भूमि को क्रेता के पक्ष में विक्रय व हस्तान्तरित करने हेतु विधिक रूप से सक्षम हैं।

(3) यह कि प्रतिफल की धनराशि क्रेता से प्राप्त करने के पश्चात विक्रेता उक्त भूमि को क्रेता के पक्ष में भूमि से सम्बन्धित समस्त अधिकारों, लाभों व सुखाधिकारों के साथ विक्रय व हस्तान्तरित करते है तथा क्रेता को उक्त

वेट प्र का (2)

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

भूमि के सम्बन्ध में आज विक्रय की तिथि से स्वामित्व सम्बन्धी सभी अधिकार हस्तान्तरित करते है।

(4) यह कि यदि उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रस्तुत विक्रयपत्र के निष्पादन की तिथि तक के देय यदि कोई हों तो उनके भुगतान का दायित्व विक्रेता का होगा तथा प्रस्तुत विक्रय पत्र के निष्पादन की तिथि से उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में समस्त प्रकार के कर अथवा शुल्क का भुगतान क्रेता द्वारा किया जायेगा।

(5) यह कि यदि कोई व्यक्ति, संस्था या विक्रेता के उत्तराधिकारी उक्त भूमि के सम्बन्ध में विक्रेता के माध्यम से अथवा स्वतंत्र रूप से किसी प्रकार का कोई दावा अथवा अधिकार प्रस्तुत करता है तो ऐसा दावा अथवा अधिकार प्रस्तुत विक्रय पत्र के आधार पर विधि विरूद्ध व शून्य होगा। यदि विक्रेता के उक्त भूमि के सम्बन्ध में साम्पत्तिक अधिकारों में कोई त्रुटि अथवा दोष पाया जाता है तथा उक्त त्रुटि अथवा दोष के आधार पर क्रेता उक्त भूमि अथवा उसके किसी भाग अथवा उससे सम्बन्धित किसी साम्पत्तिक अधिकार से वंचित हो जाती हैं तो विक्रेता व पुष्टिकर्ता, क्रेता को कारित हुई उक्त क्षति की सम्पूर्ण धनराशि मय हर्जा खर्चा की क्षतिपूर्ति अस्तित्व में पाई जाने वाली विक्रेता एवं उनके वारिसान तथा पुष्टिकर्ता की अन्य चल व अचल सम्पतियों से करने हेतु विधिक रूप से बाध्य होगें और इसमें विक्रेता व पुष्टिकर्ता या उनके वारिसानों को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नही होगी।

वेद प्रकाश

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

For Bhavishya Buildcon Private ...

Auth. Sign...

(6) यह कि विक्रेता व पुष्टिकर्ता, क्रेता को वचन देते है कि उक्त भूमि के सम्बन्ध में क्रेता द्वारा भविष्य में भूमि की नपाई कराने में व नामान्तरण इत्यादि वांछित कार्यवाहियों में, आवश्यकता पड़ने पर, वह अपना पूर्ण सहयोग प्रदान करेगें एवं किसी प्रकार का कोई हीला-हवाला नहीं करेगें। यदि क्रेता के पक्ष में नामान्तरण नही हो पाता है तो ऐसी दशा में विक्रेता व पुष्टिकर्ता संयुक्त व अलग-अलग समस्त हर्जे-खर्चे के लिये उत्तरदायी होंगे।

(7) यह कि विक्रेता अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजाति के सदस्य नहीं है।

(8) यह कि विक्रीत भूमि किसी भी सरकारी या गैर सरकारी योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत नहीं की गयी है और न ही उक्त विक्रीत भूमि ग्राम सभा और पट्टे की है।

(9) यह कि उक्त सम्पति के सम्बन्ध में विक्रेता एवं क्रेता के मध्य कोई विक्रय अनुबन्ध पत्र पूर्व में पंजीकृत नहीं हुआ है।

(10) यह कि विक्रेता एवं क्रेता का स्थायी व अस्थायी पता उपरोक्तानुसार ही है जो कि सही है।

भूमि का कब्जा :-

यह कि आज की तिथि से विक्रेता ने उक्त भूमि का स्वत्व व कब्जा क्रेता को सौंप दिया है। आज की तिथि से विक्रेता या उसके किसी उत्तराधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति का उक्त विक्रीत भूमि से किसी भी प्रकार का स्वत्व व सम्बन्ध नही रह गया है तथा क्रेता उक्त भूमि को उसके स्वामी के रूप में

उपयोग व उपभोग करने हेतु पूर्णतया स्वतंत्र व विधिक रूप से अधिकृत होगें।

मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले तथ्य :-

(1) यह कि विक्रीत भूमि कृषि भूमि है और मौके पर आज भी कृषि होती है तथा सरकारी अभिलेखों में कृषि अंकित है, तथा वर्ष 1420 से 1425 फसली के पूर्व से खेती होती चली आ रही है।

(2) यह कि उक्त भूमि में कोई भी कुआं, पेड़, नलकूप, निर्माण आदि नहीं है।

(3) यह कि भूमि उपरोक्त जिलाधिकारी लखनऊ द्वारा निर्धारित मूल्यांकन सूची में वर्णित राष्ट्रीय राजमार्ग सुल्तानपुर रोड/अमर शहीद पथ से 100 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।

(4) यह कि उक्त भूमि के 50 मीटर की त्रिज्या में आवासीय गतिविधियां संचालित है।

भूमि का मूल्यांकन-

विक्रीत आराजी आबादी से निकट है, आराजी अर्द्धनगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित है, अतः जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित आवासीय दर रू0-5,400/- प्रतिवर्गमीटर की दर से रकबा 0.0630है0 अर्थात 630 वर्गमीटर की मालियत रू0-34,02,000/- है, तथा शेष आराजी विक्रीत रकबा 0.1010है0 की मालियत

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

विक्रय पत्र

2,500,000.00 /	4,816,000.00	10,000.00	20	10,020.00	1,000
प्रतिफल	मालियत	फीस रजिस्ट्री	नकल व प्रति शुल्क	योग	शब्द लगभग

श्री वेद प्रकाश

पुत्र श्री छब्बर यादव

व्यवसाय व्यापार

निवासी स्थायी महिपाल खेडा अर्जुनगंज लखनऊ

अस्थायी पता

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 21/6/2014 समय 3:20PM

बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
21/6/2014

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमून व प्राप्त धनराशि रू प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता

श्री वेद प्रकाश
पुत्र श्री छब्बर यादव
पेशा व्यापार
निवासी महिपाल खेडा अर्जुनगंज लखनऊ

क्रेता

भविष्य बिल्डकान प्रा0लि0 द्वारा अधि0 आशू बाजपेई
पुत्र श्री डा0 आर0 सी0 बाजपेई
पेशा नौकरी
निवासी ई0सी0ई0 हाउस 28 कस्तूरबा गांधी मार्ग नई दिल्ली

क्लेरियान इन्फ्रा0प्रा0लि0 द्वारा श्रीकान्त मिश्रा
(पुष्टिकर्ता)
पुत्र श्री ए0 एन0 मिश्रा
पेशा व्यापार
निवासी बी- 5/53 द्वितीयतल सफदरगंज इन्क्लेव
नई दिल्ली

(4) यह कि प्रस्तुत लेखपत्र पक्षकारों द्वारा बताये गये तथ्यों व उनके द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों के आधार पर यह विक्रय विलेख तैयार किया गया है जिसकी समस्त जिम्मेदारी पक्षकारों की होगी।

भूमि का सम्पूर्ण विवरण

संक्रमणीय कषि भूमि खसरा सं0-293 कुल रकबा 0.4920हे0 में से रकबा 0.1640हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ, जिसकी सीमाएं निम्नलिखित है :-

पूरब	:	खसरा सं0-314,
पश्चिम	:	खसरा सं0-290, 346,
उत्तर	:	खसरा सं0-291 व खसरा सं0-293 का भाग,
दक्षिण	:	खसरा सं0-314 व अरदौनामऊ,

विक्रय मूल्य प्राप्त करने का विवरण

कुल विक्रय मूल्य रूपया 25,00,000/- (रूपया पच्चीस लाख मात्र) विक्रेता ने प्राप्त कर लिया है जिसकी प्राप्ति विक्रेता ने स्वीकार की है।

अतः यह विक्रय-विलेख विक्रेता ने खूब सोच समझकर बिना किसी जोर जबरदस्ती के प्रसन्नता पूर्वक स्वच्छ चित्त एवं मन की दशा में पढ़वाकर, पढ़कर व सुनकर अपने परिवारीजनों के समक्ष एवं निम्नलिखित साक्षीगणों के समक्ष

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

ने निष्पादन स्वीकार किया ।

जिनकी पहचान श्री अतुल मिश्रा एडवो0
सिविल कोर्ट लखनऊ

पेशा वकालत

निवासी

व श्री दिलीप चौधरी एडवो0
सिविल कोर्ट लखनऊ

पेशा वकालत

निवासी

ने की ।

प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिये गये हैं।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
21/6/2014

जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित कृषि दर रू0-1,40,00,000/- प्रति हेक्टेयर की दर से रू0-14,14,000/- होती है। इस प्रकार विक्रीत कृषि भूमि की कुल मालियत रू0-48,16,000/- होती है, जिस पर नियमानुसार शासनादेश दिनांक 30.06.2008 के अनुसार 7% की दर से स्टाम्प शुल्क रू0 3,37,200/- जरिये ई-स्टाम्प प्रमाण-पत्र सं0-IN-UP00428706604960M इस विलेख के साथ अदा किया जा रहा है।

(6) यह कि उक्त भूमि के विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण हेतु स्टाम्प शुल्क, रजिस्ट्रेशन शुल्क एवं अन्य विविध खर्चों को क्रेता द्वारा वहन किया गया है।

विधिक निर्धारण :-

(1) यह कि ऊपर प्रयोग किये गये शब्दों "विक्रेता" एवं "क्रेता" में, जब तक वे प्रसंग के प्रतिकूल न हो, उनके विधिक प्रतिनिधिगण व उत्तराधिकारीगण भी सम्मिलित है।

(2) यह कि उक्त विक्रीत भूमि के विक्रय में किसी मध्यस्थ की कोई भूमिका नही रही है। उक्त विक्रीत भूमि पर किसी प्रकार का स्टाम्प वाद नहीं है और न ही किसी न्यायालय में स्टाम्प वाद लम्बित है।

(3) यह कि लेखपत्र में स्टाम्प देयता को प्रभावित करने वाले सभी तथ्यों एवं परिस्थितियों का पूर्णतयाः सत्यता पूर्वक मूल्यांकन कर दिया गया है तथा कोई भी तथ्य छिपाया नहीं गया है।

For Bhavishya Buildcon Private Ltd.

Auth. Sign.

विक्रेता

Registration No.: 10028 Year : 2,014 Book No. : 1

0101 **वेद प्रकाश**

छब्बर यादव

महिपल खेड़ा अर्जुनगंज लखनऊ

व्यापार

0102 **क्लेरियान इन्फ्रा0प्रा0लि0 द्वारा श्रीकान्त मिश्रा (पुष्टिकर्ता)**

ए0 एन0 मिश्रा

बी- 5/53 द्वितीयतल सफदरगंज इन्क्लेव नई दिल्ली

व्यापार

क्रेता उपरोक्त के पक्ष में निष्पादित कर दिया तथा क्रेता ने भी उपरोक्त विक्रय विलेख को पढ़कर, अपने हस्ताक्षर कर विक्रय विलेख के निष्पादन को स्वीकार किया ताकि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे।

लखनऊ,

दिनांक : 21.06.2014,

गवाहान :-

1.......................................

.......ATUL Mishra Adv.......

.......CIVIL COURT LKO.......

2.......................................

.......Dilip Chaudhary Adv.......

.......CIVIL COURT LKO.......

विक्रेता

CLARION ... TECH PVT. LTD.

Authorised Signatory

पुरिपत्र

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

क्रेता

PAN-AACLB8226G

टाईपकर्ता :-

(विमल सिंह)

सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मसविदाकर्ता :-

(अतुल मिश्र)

एडवोकेट

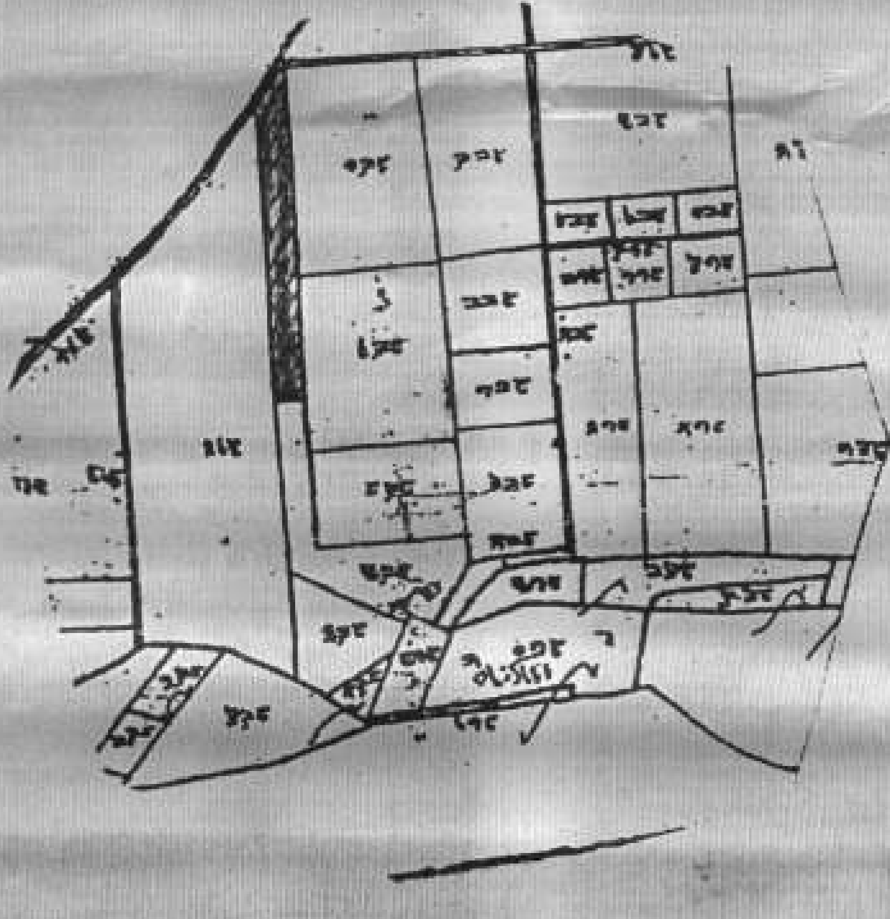
सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मो0नं0-9415001373

क्रेता

Registration No. : 10028 Year : 2,014 Book No. : 1

0201 भविष्य बिल्डकान प्रा0लि0 द्वारा अधि0 आशू बाजपेई
डा0 आर0 सी0 बाजपेई
ई0सी0ई0 हाउस 28 कस्तूरबा गांधी मार्ग नई दिल्ली
नौकरी



For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

[illegible] PVT. LTD.

[illegible]

आज दिनांक 21/06/2014 को

बही सं 1 जिल्द सं 15464

पृष्ठ सं 49 से 74 पर क्रमांक 10028

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

21/6/2014