



INDIA NON JUDICIAL
Government of Uttar Pradesh



IN-UP99060147382726V

e-Stamp

11614/2/10



Certificate No. : IN-UP99060147382726V
 Certificate Issued Date : 28-Aug-2023 12:16 PM
 Account Reference : NEWIMPACC (SV)/up14149904/ JHANSI SADAR/ UP-JHS
 Unique Doc. Reference : SUBIN-UPOP1414990493426338299459V
 Purchased by : SWASTIK INFRA DEVELOPERS
 Description of Document : Article 23 Conveyance
 Property Description : LAND SIT AT MAUZA BUDHA TEH AND DIST JHANSI
 Consideration Price (Rs.) :
 First Party : GHANARAM BUILDERS AND LAND DEVELOPERS
 Second Party : SWASTIK INFRA DEVELOPERS
 Stamp Duty Paid/By : SWASTIK INFRA DEVELOPERS
 Stamp Duty Amount(Rs.) : 22,81,000
 (Twenty Two Lakh Eighty One Thousand only)

सत्यमेव जयते

22,81,000



Please write or type below this line



[Handwritten signature]

[Handwritten signature: Ketesh]



IRD 0002087540

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shrestamp.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.



(2)

विक्रित सम्पत्ति मूल्यांकन सूची के प्रारूप-4 के नगरीय क्षेत्र के पेज सं. 53 के प्रारूप-1 में आंशिक किया गया वी-कोड संख्या 0329 वाकै मौजा बूढा ब्लाक बड़ागोंव तहसील व जिला झाँसी के अनुसार 6 मीटर से कम चौड़े मार्ग एवं आबादी से 200 मीटर के अन्तर्गत स्थित आकृषिक भूमि से 0.060 हेक्टेयर की दर 7200/- प्रति वर्गमीटर के अनुसार भूमि की कीमत 43,20,000 /- रूपया उसके बाद रकवा 0.040 हेक्टेयर की दर 3600 /- प्रति वर्गमीटर के अनुसार भूमि की कीमत 14,40,000 /- रूपया है उसके बाद शेष बचा हुआ रकवा 1.596 हेक्टेयर की कृषिकीय दर 1,68,00,000 /- प्रति हेक्टेयर के अनुसार भूमि की कीमत 2,68,13,000 /- रूपया है इस प्रकार भूमि की कुल मालियत 3,25,73,000 /- रूपया।

स्टाम्प का कुल योग- 22,81,000 /- रूपया **e-Stamp (Certificate No. IN-UP99060147382726V)** के द्वारा अदा किये गये है।

दस्तावेज का प्रकार

- बैनामा

जिलाधिकारी महोदय द्वारा निर्धारित

मूल्यांकन सूची के अनुसार मूल्य

} 3,25,73,000 /-

विक्रय मूल्य

- 3,25,00,000 /-



Relast



आवेदन सं०: 202300860024883

विक्रय पत्र

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 8450

वर्ष: 2023

प्रतिफल- 32500000 स्टाम्प शुल्क- 2281000 बाजारी मूल्य - 32573000 पंजीकरण शुल्क - 325730 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 325790

श्री स्वास्तिक इन्फ्राडेवलपर्स द्वारा
निखिल छाबडा अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री कृष्ण छावडा
व्यवसाय : अन्य

निवासी: 360 सिविल लाइन होटल प्रकाश रेजीडेंसी तहसील व जिला झांसी



श्री, स्वास्तिक इन्फ्राडेवलपर्स द्वारा

निखिल छाबडा अधिकृत पदाधिकारी/
प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 02/09/2023 एवं

12:10:41 PM बजे

निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रेशन अधिकारी के हस्ताक्षर

सुशाष चन्द्र . .

उप निबंधक :सदर प्रथम

झांसी

02/09/2023

अरुण कुमार यादव

निबंधक लिपिक

02/09/2023

प्रिंट करें

(3)

- मौजा - बूढ़ा
ब्लाक - बड़ागोंव
सम्पत्ति का प्रकार - कृषिकीय
मापन की इकाई - हेक्टेयर
सम्पत्ति का क्षेत्रफल - 1.696 हेक्टेयर
सड़क की स्थिति - विक्रित आराजी 6 मीटर से कम चौड़े मार्ग एवं आबादी से 200 मीटर के अन्तर्गत स्थित है।
पेड़ों का मूल्यांकन - कोई पेड़ नहीं है।
बोरिंग/कुआँ/अन्य - कोई कुआँ नहीं है।

चौहददी -

- पूरब - आराजी नं0 466
पश्चिम - आराजी नं0 464
उत्तर - जमीन बेतवा बिहार
दक्षिण - सेक्टर व आराजी नं0 462



आवेदन सं०: 202300860024883

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 8450

वर्ष: 2023

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

विक्रेता: 1

श्री घनाराम बिल्डर्स एण्ड लैंड डेवलपर्स के द्वारा डायरेक्टर विशन सिंह के द्वारा संतोष कुमार राय , पुत्र श्री रमेश चन्द्र राय

निवासी: कोटखेरा झाँसी

व्यवसाय: अन्य



विक्रेता: 2

श्री घनाराम बिल्डर्स एण्ड लैंड डेवलपर्स के द्वारा डायरेक्टर रितेश सिंह के द्वारा संतोष कुमार राय , पुत्र श्री रमेश चन्द्र राय

निवासी: कोटखेरा झाँसी

व्यवसाय: अन्य



क्रेता: 1

श्री स्वास्तिक इन्फ्राडेवलपर्स के द्वारा निखिल छावडा , पुत्र श्री कृष्ण छावडा

निवासी: 360 सिविल लाईन होटल प्रकाश रेजीडेंसी तहसील व जिला झाँसी

व्यवसाय: अन्य



ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री अशवनी कुमार , पुत्र श्री हरीराम

निवासी: 18 ग्राम सगौली पोस्ट झाँसी

व्यवसाय: अन्य



पहचानकर्ता : 2

श्री मनोज कुमार चतुर्वेदी , पुत्र श्री ओमप्रकाश चतुर्वेदी

निवासी: 126 चौधरयाना झाँसी

व्यवसाय: अन्य



ने की। प्रत्यक्षतःभद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए हैं।

टिप्पणी :

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

सुभाष चन्द्र . .

उप निबंधक : सदर प्रथम

झाँसी

02/09/2023

अरुण कुमार यादव

(4)

प्रथम पक्ष की संख्या - एक

द्वितीय पक्ष की संख्या - एक

नाम व पता विक्रेता प्रथम पक्ष - **घनाराम बिल्डर्स एण्ड लैण्ड डेवलपर्स** पता-

सी0आई0सी0 कैम्पस, झोकन बाग, झाँसी (पेनकार्ड सं. AAKFG9096J) द्वारा साझेदार श्री बिशन सिंह पुत्र श्री घनाराम निवासी-240/4ए, कचहरी चौराहा के पास, सिविल लाइन, तहसील व जिला झाँसी (पहचान, आधार कार्ड सं. XXXX XXXX 6800 से की गयी है) (मो0नं0 9415030034) व श्री रितेश सिंह पुत्र श्री जय प्रकाश सिंह निवासी- 650 सी0आई0सी0 कैम्पस झोकन बाग तहसील व जिला झाँसी (पेनकार्ड सं. IFEPS4544L) (पहचान, आधार कार्ड सं. XXXX XXXX 5761 से की गयी है) (मो0नं0 7897523848)

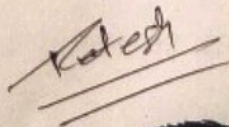
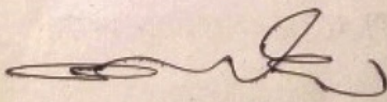
नाम व पता क्रेता द्वितीय पक्ष - **स्वास्तिक इन्फ्रा डेवलपर्स** (पेनकार्ड सं.

AEGFS8493D) द्वारा पार्टनर श्री निखिल छाबडा पुत्र श्री कृष्ण छाबडा निवासी- 360, सिविल लाईन होटल प्रकाश रेजीडेंसी तहसील व जिला झाँसी (पहचान, आधार कार्ड सं. XXXX XXXX 2341 से की गयी है) (मो0 नं0 9450267912)



(5)

सम्पत्ति का विवरण :- आराजी भूमिधरी वाकै मौजा बूढ़ा ब्लाक बड़ागाँव परगना व जिला झाँसी जिसके आराजी नम्बरान व रकवा जैल में दर्ज हैं। विक्रित आराजी 6 मीटर से कम चौड़े मार्ग एवं आबादी से 200 मीटर के अन्तर्गत स्थित है। दस्तावेज हाजा के साथ विक्रित आराजी का नक्शा संलग्न है जिसमें विक्रित आराजी नम्बरान वरंग लाल से दर्शाये गये हैं जो बैनामा का अंश भाग है। विक्रित आराजी औद्योगिक क्षेत्र की भूमि नहीं हैं विशुद्ध कृषिकीय भूमि है। विक्रित आराजी में कोई पेड़ कुआ आदि नहीं है। विक्रित आराजी राकर सोयम सिंचित है। वयशुदा आराजी का नया लगान 1 रुपया सालाना है। वयशुदा आराजी ग्राम सभा या अन्य किसी ट्रस्ट की सम्पत्ति नहीं है। उक्त आराजी में अकृषक भूमि की घोषणा यू0पी0 जेड0ए0 एण्ड एल.आर. एक्ट की धारा 143 की घोषणा नहीं हुई है। तहसील सदर के राजस्व अभिलेखों में भी विक्रित भूमि कृषिकीय भूमि के रूप में दर्ज है एवं वर्तमान में कृषि कार्य के उपयोग में लायी जा रही है। इस प्रकार विक्रित भूमि राजस्व अभिलेखों में एवं मौके के अनुसार लगान अदा करने वाली कृषिकीय भूमि है।



(6)

विक्रेता अनुसूचित जाति का सदस्य नहीं है।

<u>खाता संख्या</u>	<u>आराजी नम्बर</u>	<u>रकवा</u>
00077	465	1.696 हे०

कुल 1 किता रकवा 0.696 हेक्टेयर सम्पूर्ण वय किया गया है। जो विक्रेता ने जरिये बैनामा दिनांक 09.04.2012 ई० श्री बृजलाल पुत्र स्व० श्री सीताराम आदि से खरीद की थी। जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय सब रजिस्ट्रार झॉंसी में फोटोस्टेट प्रति पुस्तक संख्या I खण्ड 4883 के पृष्ठ सं. 123 से 194 पर क्रम संख्या 2391 दिनांक 09.04.2012 ई० दर्ज है।



(7)

विक्रय मूल्य- 3,25,00,000/- तीन करोड पच्चीस लाख रुपया जिसका ब्यौरा निम्न है :-

कीमत	चेक नम्बर	बैंक का नाम
21,00,000/-	221200	एक्सिस बैंक
75,000/-	894752	एस0बी0आई0
1,00,00,000/-	894753	एस0बी0आई0
1,00,00,000/-	894754	एस0बी0आई0
1,00,00,000/-	894755	एस0बी0आई0

3,25,000/- रुपया एक प्रतिशत टी0डी0एस0 क्रेता द्वारा

3,25,00,000/- योग तीन करोड पच्चीस लाख रुपया सम्पूर्ण प्राप्त कर लिया है, अब कोई भी रुपया शेष नहीं है। बैनामा मे वर्णित चैको का भुगतान न होने पर बैनामा स्वतः निरस्त समझा जावेगा।

श्रीमान् जिलाधिकारी महोदय द्वारा } 3,25,73,000/- तीन करोड पच्चीस
निर्धारित मूल्यांकन सूची के अनुसार मूल्य } लाख तेहत्तर हजार रुपया से अधिक
नहीं है।

यह कि विक्रेता घनाराम बिल्डर्स एण्ड लैण्ड डेवलपर्स द्वारा साझेदार श्री राकेश कुमार पुत्र श्री गेंदा लाल निवासी-ए-77, नवशील धाम फेस-2, बैरी अकबरपुर कल्यानपुर, कानपुर, नगर, उत्तर प्रदेश व श्री बिशन सिंह पुत्र श्री घनाराम निवासी-240/4ए, कचहरी चौराहा के पास, सिविल लाइन, तहसील व जिला झाँसी ने अपने विश्वास पात्र श्री संतोष कुमार राय पुत्र श्री रमेश चन्द्र राय निवासी-कोटखेरा, झाँसी को अपने मौजा बूढा तहसील व जिला झाँसी में स्थित आराजी को जरिये तस्दीक शुदा मुख्तारनामा सबरजिस्ट्रार कार्यालय में बैनामा पंजीकृत की सम्पूर्ण कार्यवाही अपने हस्ताक्षरों से करने के अधिकार प्रदान किये हैं मुख्तारनामा की रजिस्ट्री कार्यालय सब रजिस्ट्रार झाँसी में वही नं0 6 जिल्द सं0 1 के पृष्ठ सं0 97 से 116 में क्रमांक 4 दिनांक 07-07-2021 ई0 दर्ज हैं मुख्तारनामा का खण्डन नहीं किया गया है तथा मुख्तार नियोक्ता अभी जीवित हैं।

मैं कि विक्रेता उपरोक्त आराजी का सम्पूर्ण रूप से मालिक काबिज व दखील हूँ, जो कहीं वय हिवा रहिन आदि नहीं है यानि हर प्रकार के जुम्लावार किफालत से पाक साफ व वरी है न ही आराजी के स्वामित्व के सम्बन्ध मे कोई वाद न्यायालय में विचाराधीन है न ही आराजी किसी जमानत, डिग्री, ऋण आदि में मगफूल है। चूँकि मुझ विक्रेता को घरु कार्य हेतु रूपयों की जरूरत है अतः मैं विक्रेता अपनी उपरोक्त आराजी वकीमत उपरोक्त में वहक क्रेता उपरोक्त वय व फरोख्त करता हूँ, कब्जा दखल मालिकाना आज ही की तारीख से क्रेता उपरोक्त को वखूवी मौके पर करा दिया है अधिकार आप क्रेता आराजी मुवैया में स्वयं काश्त करें, या किसी अन्य व्यक्ति से काश्त करावें, कागजात मालिकान से हमारा नाम खारिज कराके अपना नाम दर्ज कागजात करावें वय हिवा रहिन करें गर्ज यह है कि जो जी चाहे सो करें। आज की तारीख से आराजी मुवैया से मेरा व मेरे वारिसान का कोई वास्ता व सरोकार नही रहा न आयन्दा होगा। काश किसी कानूनी नुक्स की वजह से आराजी मुवैया कब्जे क्रेता से निकल जावे तो कुल कीमत मय हर्जा व खर्चा का देनदार व जिम्मेदार मैं विक्रेता रहूँगा। क्रेता का कथन है कि प्रस्तुत विलेख में मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले किसी भी तथ्य को नहीं छुपाया गया है सभी तथ्य सही-सही एवं पूर्ण वर्णित किये गये हैं। लिहाजा स्वेच्छा से विक्रेता एवं क्रेता द्वारा बताये गये तथ्यों के आधार पर तथा बिना किसी जबर या दबाव के यह बैनामा तहरीर कर दिया ताकि सनद रहे वक्त जरूरत पर काम आवें।



नक्शा - नजरी

बिक्रेता का नाम श्री. प्रनारायण. विल्डर्स 200 मीटर त्रिज्या के अन्तर्गत स्थित

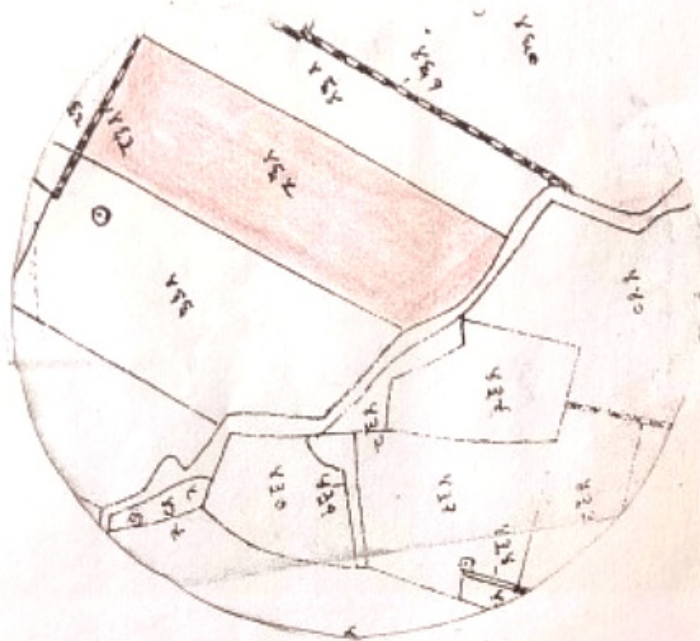
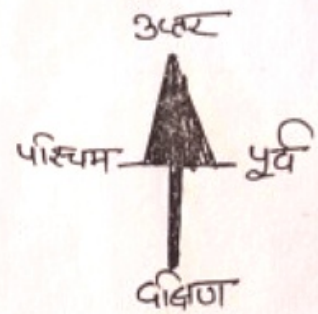
क्रेता का नाम स्व. श्री. इन्फा. डेवलपर्स समपत्ति के विवरण का मानचित्र

मौजा: बुढ़ा.....

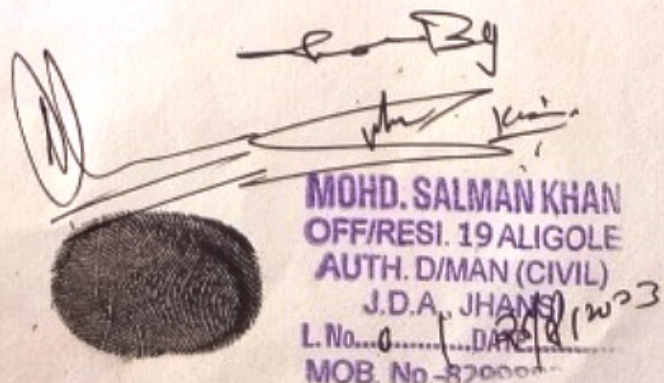
200 मीटर त्रिज्या की परिधि (लाल रंग)

तहसील, परगना व जिला झाँसी से प्रदर्शित है।

भूमि नम्बर :- 469



हस्ताक्षर बिक्रेता



हस्ताक्षर क्रेता

MOHD. SALMAN KHAN
 OFF/RESI. 19 ALIGOLE
 AUTH. D/MAN (CIVIL)
 J.D.A. JHANSI
 L.No. 0 DATE 20/12/23
 MOB. No. 820000



एक किता
 स्थित
 नाम विकेता
 नाम केता
 चौहादी
 पूर्व
 पश्चिम
 उत्तर
 दक्षिण



 विकेता


 केता

सम्राट इंडिया
 119, अलीगढ़ रोड
 110 841568888

(9)

दिनांक : 28-08-2023

प्रारूपकर्ता - पं० हरीश कुमार तिवारी,

एडवोकेट, तहसील झाँसी (रजिस्ट्रेशन नं० 555/89)

टाईपकर्ता-अभिनव, तहसील झाँसी







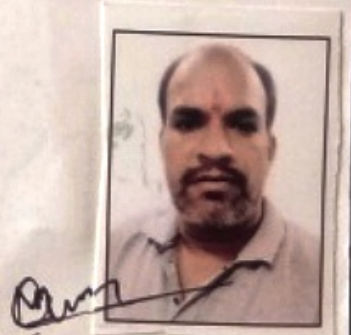






गवाह (1) श्री अशवनी कुमार पुत्र श्री हरीराम निवासी-
18 ग्राम सगौली पोस्ट झाँसी (पहचान, आधार
कार्ड सं. XXXX XXXX 7474 से की गयी
है) मो० नं०

गवाह (2) श्री मनोज कुमार चतुर्वेदी पुत्र श्री ओमप्रकाश
चतुर्वेदी निवासी-126, चौधरयाना, झाँसी
(आधार कार्ड सं० XXXX XXXX 5046)
(मो० नं० 9839107378)



आवेदन सं०: 202300860024883

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 10407 के पृष्ठ 343 से 362 तक क्रमांक 8450 पर
दिनांक 02/09/2023 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

सुभाष चन्द्र . .

उप निबंधक : सदर प्रथम

झांसी

02/09/2023

प्रिंट करे