...करण अधिकारी के हस्ताक्षर

भाग 1

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सरोजनीनगर लखनऊ वर्ष 2018367012702 .

आवेदन संख्या : 201801041018910

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 2018-11-20 00:00:00

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम राजेश बंसल

लेख का प्रकार विक्रय पत्र

प्रतिफल की धनराशि 17500000 / 9842000

1 . रजिस्ट्रीकरण शुल्क 20000

2 . प्रतिलिपिकरण शुल्क 60

3 . निरीक्षण या तलाश शुल्क

4 . मुख्तार के अधिप्रमाणी करण लिए शुल्क

5 . कमीशन शुल्क

6 . विविध

7 . यात्रिक भत्ता

1 से 6 तक का योग 20060

शुल्क वसूल करने का दिनांक 2018-11-20 00:00:00

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार होगा 2018-11-20 00:00:00

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

SAR - 200 A

SAR-200

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

विक्रय मूल्य :– रू0 1,75,00,000/–
मालियत :– रू0 98,42,000/–
स्टाम्प :– रू0 12,25,000/–
परगना :– लखनऊ

(प्रारूप सं0–4, क्षेत्र–अर्द्धनगरीय, वी–कोड–1081)

–::लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण::–

1. भूमि का प्रकार :– कृषि/आवासीय
2. वार्ड/परगना :– लखनऊ
3. मोहल्ला/ग्राम :– सरसवाँ
4. सम्पत्ति का विवरण :– खसरा सं0–437
5. मापन की इकाई :– हेक्टेयर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल :–रकबा 0.7820हे0 का 1/4 भाग 0.1955 हे0 मे से 0.158 हे0
7. सड़क की स्थित :– सेगमेन्ट रोड से 100 मीटर से अधिक दूर
8. अन्य विवरण :– कुछ नही
9. सम्पत्ति का प्रकार :– भूमि

चौहद्दी खसरा सं0–437

पूरब :– खसरा सं0–437 का भाग
पश्चिम :– खसरा सं0–437 का भाग
उत्तर :– खसरा सं0–431
दक्षिण :– खसरा सं0–438

विक्रेता की सं0–1 **क्रेता की सं0–1**

–::विक्रय विलेख::–

यह विक्रय पत्र आज दिनांक 20.11.2018 को **श्री अमर सिंह उर्फ अम्बर सिंह पुत्र स्व0 कन्हई** निवासी–ग्राम–शाहखेड़ा, लखनऊ (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में "**विक्रेता**" कहा गया है।)

अम्बर सिंह

[illegible]

श्री राजेश बंसल पुत्र श्री रामकृष्ण अग्रवाल निवासी–2/206, विवेक खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में ''क्रेता'' गया है।)

यह विक्रय विलेख विक्रेता एवं क्रेता के मध्य विक्रेता की संक्रमणीय भूमि खसरा सं0–437 का रकबा 0.7820 हे0 स्थित–सरसवाँ, परगना–लखनऊ, तहसील–सरोजनी नगर,, जिला–लखनऊ के सम्बन्ध में निष्पादित किया गया है (जिन्हें आगे ''उक्त भूमि'' कहा गया है) तथा जिसका सम्पूर्ण विवरण व सीमाएं का विक्रय विलेख के अन्त में वर्णित है

भूमि का स्वामित्वः–

वर्तमान स्वामित्व– **श्री अमर सिंह उर्फ अम्बर सिंह पुत्र स्व0 कन्हई निवांसी–ग्राम–शाहखेड़ा, लखनऊ।**

<u>भूमि का विवरणः–</u>

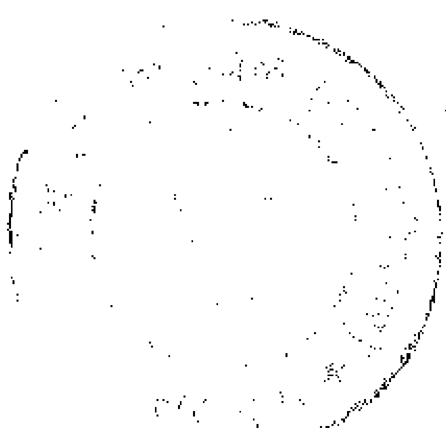
जो कि विक्रेता भूमि खसरा सं0–437 रकबा 0.7820हे0 का 1/4 भाग 0.1955 हे0 मे से 0.158 हे0 स्थित–सरसवाँ, परगना–लखनऊ, तहसील–सरोजनी नगर, जिला–लखनऊ के संक्रमणीय भूमिधर सहखातेदार है जो विक्रेता के कब्जे व स्वामित्व व पूर्ण अधिकार में विघमान है।

यह कि उपरोक्त भूमि विक्रेता की सम्पत्ति है।

<u>विक्रय मूल्यः–</u>

यह कि विक्रेता अपना खसरा सं0–437 रकबा 0.7820हे0 का 1/4 भाग 0.1955 हे0 में से 0.158 हे0 स्थित–सरसवाँ, परगना–लखनऊ, तहसील–सरोजनी नगर,, जिला–लखनऊ को विक्रय करना चाहते है जिसे क्रय करने के लिये क्रेता ने विक्रेता से सम्पर्क किया तथा दानो पक्षों के मध्य उक्त कृषि भूमि का विक्रय मूल्य रू0 1,75,00,000/– (रू0 एक करोड़ पचहत्तर लाख मात्र) निर्धारित हुआ है।

अम्बरसिंह



भूमि का अन्तरणः–

यह कि विक्रेता ने उक्त भूमि का विक्रय एवं अन्तरण क्रेता के पक्ष में रू0 1,75,00,000/– (रू0 एक करोड़ पचहत्तर लाख मात्र) कि जिसके आधे रू0 87,50,000/– (रू0 सत्तासी लाख पचास हजार मात्र) में अपनी निजी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये विक्रय किया है तथा क्रेता ने भी उक्त प्रतिफल धनराशि पर उक्त भूमि का क्रय करने हेतु अपनी सहमति दी है।

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

विक्रेता द्वारा घोषणाः–

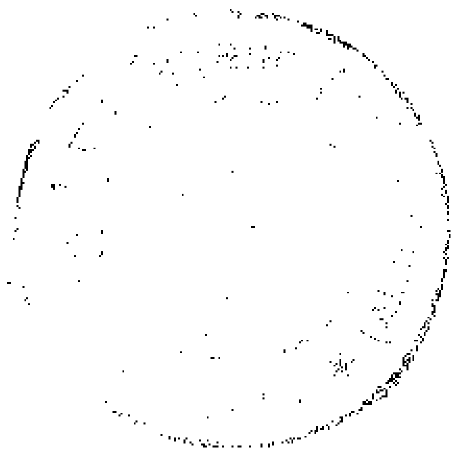
अतएव विक्रेता, क्रेता के पक्ष में प्रस्तुत विक्रय विलेख का निष्पादन निम्नवत करते है:–

1. यह कि विक्रेता जन्म से भारतीय नागरिक है।

2. यह कि विक्रेता घोषणा करता हैं और वचन देता 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 पूर्ण तथा मुक्त है व पाक साफ है तथा उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय अथवा समक्ष 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 करनें 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 भूमि के सम्बन्ध में आज विक्रय की तिथि से स्वामित्व सम्बन्धी सभी अधिकार हस्तान्तरित करता है।

ओमप्रकाश सिंह



4. यह कि यदि उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रस्तुत विक्रय पत्र 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 सम्बंध में समस्त प्रकार के कर अथवा शुल्क का भुगतान क्रेता द्वारा किया जायेगा।

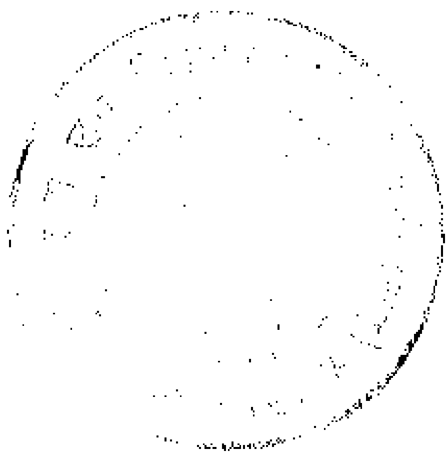
5. यह कि यदि कोई व्यक्ति, संस्था या विक्रेता के उत्तराधिकारी उक्त भूमि के सम्बन्ध में विक्रेता के माध्यम से अथवा स्वतंत्र रूप से किसी प्रकार का कोई दावा अथवा अधिकारी प्रस्तुत करता है तो ऐसा दावा अथवा अधिकार प्रस्तुत विक्रय पक्ष के आधार पर विधि विरूद्ध व शून्य होगा। यदि विक्रेता के उक्त भूमि के सम्बन्ध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

6. यह कि विक्रेता, 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 कोई हीला–हवाला नहीं करेंगे।

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।

अफ़ाकहुसैन



9. यह कि विक्रेता एवं क्रेता के मध्य किसी भी प्रकार की विवाद की दशा में वाद योजन हेतु क्षेत्राधिकार लखनऊ सिविल कोर्ट होगा।

10. यह कि उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में विक्रेता एवं क्रेता के मध्य कोई विक्रय अनुबन्ध पत्र पूर्व में पंजीकृत नहीं हुआ है।

11. यह कि विक्रेता एवं क्रेता का स्थायी व अस्थायी पता उपरोक्तानुसार ही है जो कि सही है।

भूमि का कब्जा:–

यह कि आज की तिथ 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 नहीं रह गया है तथा क्रेता उक्त भूमि को उसके स्वामी के रूप में उपयोग व उपभोग करने हेतु पूर्ण तथा स्वतंत्र व विधिक रूप से अधिकृत होंगे।

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।

2. यह कि उक्त भूमि में कोई भी कुआं, पेड़, नलकूल, निर्माण आदि नहीं है।

3. यह कि भूमि उपरोक्त जिलाधिकारी लखनऊ द्वारा निर्धारित मूल्यांकन सूची में वर्णित राष्ट्रीय राजमार्ग सुल्तानपुर रोड/अमरशहीदपंथ से 100 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।

4. यह कि उक्त भूमि के 200 मीटर की त्रिज्या में आवासीय गतिविधियां संचालित है।

भूमि का मूल्यांकनः—

5. जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित ग्राम सरसवां की आवासीय दर रू0 7,000/—प्रति वर्गमीटर है। चूंकि प्रथम 1000 वर्गमीटर की मालियत रू0 70,00,000/— हैं तथा शेष आराजी विक्रीत रकबा 580 वर्गमीटर की मालियत रू0 7,000/— में 30प्रतिशत का कम करते हुये रू0 4900/—वर्गमीटर की दर से रू0 28,42,000/— होती है। इस प्रकार सम्पत्ति की कुल मालियत रू0 98,42,000/— होती है। चूंकि विक्रय मूल्य बाजारू मालियत से अधिक है इसलिए विक्रय मूल्य पर नियमानुसार शासनादेश दिनांक 30.06.2008 के अनुसार स्टाम्प शुल्क रू0 12,25,000/— जरिये ई—स्टाम्प प्रमाण—पत्र सं0—**IN-UP05309119867540Q** दिनांक 20.11.2018 इस विलेख के साथ अदा किया जा रहा है।

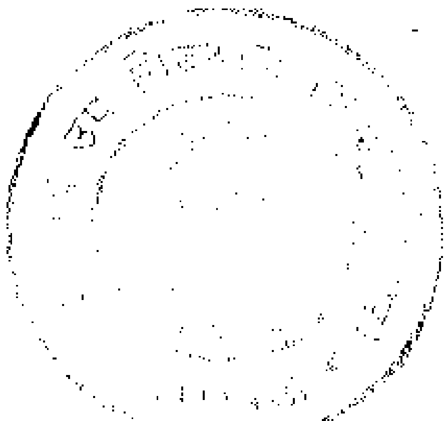
6. यह कि उक्त भूमि के विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण हेतु स्टाम्प शुल्क, रजिस्ट्रेशन शुल्क एवं अन्य विविध खर्चो को क्रेता द्वारा वहन किया गया है।

विधिक निर्धारणः—

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

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

अमरसिंह



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

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।

<u>भूमि का सम्पूर्ण विवरणः–</u>

खसरा सं0–437 रकबा 0.7820हे0 का 1/4 भाग 0.1955 हे0 में से 0.158 हे0 स्थित–सरसवाँ, परगना–लखनऊ, तहसील–सरोजनी नगर,, जिला–लखनऊ जिसकी सीमाएं निम्नलिखित हैं:–

<u>चौहद्दी खसरा सं0–437</u>

पूरब :–	खसरा सं0–437 का भाग
पश्चिम :–	खसरा सं0–437 का भाग
उत्तर :–	खसरा सं0–431
दक्षिण :–	खसरा सं0–438

<u>विक्रय मूल्य प्राप्त करने का विवरण</u>

रू0 1,75,00,000/– जरिये मैनेजर्स चेक सं0–014615 दिनांक 16.11.2018, एच0डी0एफ0सी0 बैंक, शाखा– गोमती नगर, लखनऊ।

इस प्रकार विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण धनराशि विक्रेता उपरोक्त ने क्रेता उपरोक्त से प्राप्त कर ली हैं, अब कुछ भी पाना शेष नहीं रह गया है

अतः यह विक्रय–विलेख विक्रेता ने खूब सोच समझकर बिना किसी जोर जबरदस्ती के प्रसन्नतापूर्वक, स्वच्छ चित्त एव मन की दशा में पढ़वाकर, पढ़कर व सुनकर अपने परिवारीजनों

विक्रय पत्र

प्रतिफल- 17500000 स्टाम्प शुल्क- 1225000 बाजारी मूल्य - 9842000 पंजीकरण शुल्क - 20000 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 20060

श्री राजेश बंसल ,
पुत्र श्री रामकृष्ण अग्रवाल
व्यवसाय : व्यापार
निवासी: 2/206, विवेक खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक 20/11/2018 एवं 04:40:17 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

विनीत दीक्षित (प्रभारी)
उप निबंधक :सरोजनीनगर
लखनऊ
20/11/2018

राजेश यादव .
कनिष्ठ सहायक (निबंधन) - नियमित

के समक्ष एवं निम्नलिखित साक्षीगणों के समक्ष 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 और किसी भी प्रकार की विवाद की दशा में वाद योजन हेतु क्षेत्राधिकार लखनऊ सिविल कोर्ट होगा।

लखनऊ:—
दिनांक:—20.11.2018
गवाह:—

विक्रेता

(श्री अमर सिंह उर्फ अम्बर सिंह)
PAN CPNPS6305A

2.

क्रेता

(श्री राजेश बंसल)
Pan AHOPB5865H

टाईपकर्ता:—

(विमल सिंह)
सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मसविदाकर्ता:—

(अतुल मिश्रा)
एडवोकेट
सिविल कोर्ट, लखनऊ।

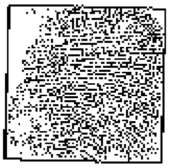
निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री अमर सिंह उर्फ अम्बर सिंह, पुत्र श्री स्व० कन्हई

निवासी: ग्राम शाहखेड़ा, लखनऊ

व्यवसाय: कृषि

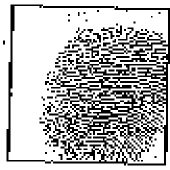


क्रेता: 1

श्री राजेश बंसल, पुत्र श्री रामकृष्ण अग्रवाल

निवासी: 2/206, विवेक खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ

व्यवसाय: व्यापार



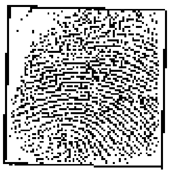
ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री वीरेन्द्र यादव, पुत्र श्री कन्हई यादव

निवासी: 178, शाहखेड़ा, अर्जुनगंज, लखनऊ

व्यवसाय: कृषि

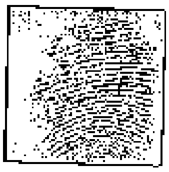


पहचानकर्ता : 2

श्री राम नरेश, पुत्र श्री कन्हाई लाल

निवासी: शाह खेड़ा, अर्जुनगंज, लखनऊ

व्यवसाय: कृषि



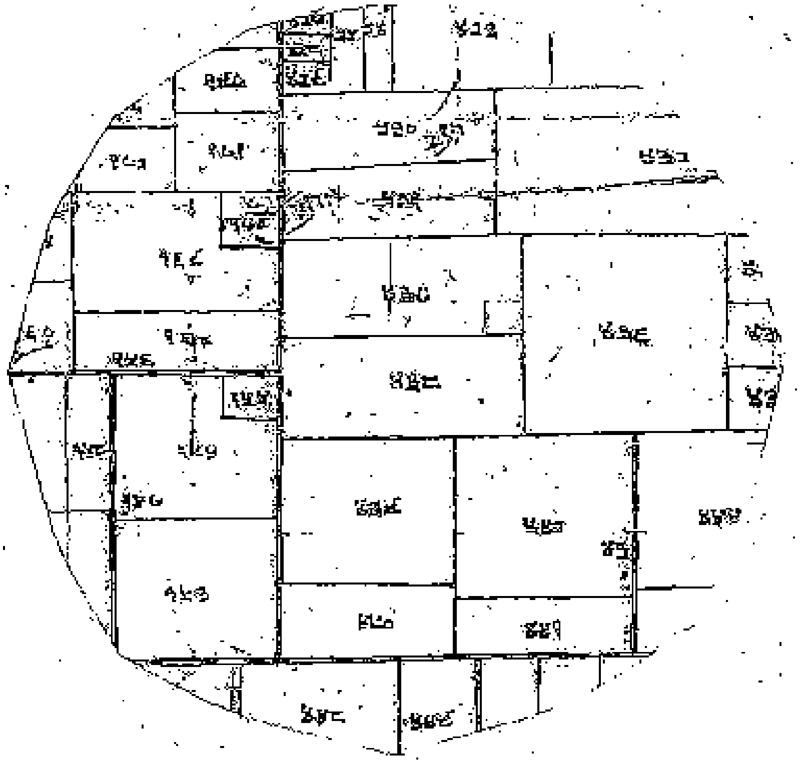
रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

ने की। प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है।

टिप्पणी :

विनीत दीक्षित (प्रभारी)
उप निबंधक : सरोजनीनगर
लखनऊ

राजेश यादव
कनिष्ठ सहायक (निबंधन) : नियमित



बही संख्या 1 जिल्द संख्या 816 के पृष्ठ 359 से 378 तक क्रमांक 11806 पर दिनाँक 20/11/2018 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

विनीत दीक्षित (प्रभारी)
उप निबंधक : सरोजनीनगर
लखनऊ
20/11/2018