ASHMITA GHOSH
Executive

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP01407711828293N
Certificate Issued Date	:	14-Oct-2015 02:02 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ LUCKNOW/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL0101693630255569N
Purchased by	:	GURU RAKHA PROJECTS PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	KHASRA NO-321, (AREA-0.213HEC), VILLAGE-SARSAWA, TEHSIL -SAROJINI NAGAR, LUCKNOW.
Consideration Price (Rs.)	:	60,00,000 (Sixty Lakh only)
First Party	:	AMAR PAL YADAV SON OF SHIV RATAN LAL
Second Party	:	GURU RAKHA PROJECTS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GURU RAKHA PROJECTS PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	4,20,300 (Four Lakh Twenty Thousand Three Hundred only)

32515

Please write or type below this line

Ltd.

Auth. Signatory

0001960196

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.

विक्रय मूल्य	: रू0 60,00,000/-
मालियत	: रू0 56,24,300/-
स्टाम्प	: रू0 4,20,300/-
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 सं0-321 का भाग रकबा 0.2130हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, लखनऊ।
5.	मापन की इकाई	::	हेक्टेयर,
6.	सम्पत्ति का क्षेत्रफल	::	0.2130हे0,
7.	सड़क की स्थिति	::	सुल्तानपुर रोड व शहीद पथ से 100 मीटर से अधिक दूर,
8.	अन्य विवरण	::	कुछ नहीं,
9.	सम्पत्ति का प्रकार	::	कृषि भूमि,
10.	सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल	::	0.2130हे0,

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

11. पेड़ो का मूल्यांकन :: कुछ नहीं,

12. बोरिंग/कुंआ/अन्य :: कुछ नहीं,

चौहद्दी :-

पूरब	:	खसरा सं0-323, 322
पश्चिम	:	खसरा सं0-321 का शेष भाग,
उत्तर	:	खसरा सं0-320, 233
दक्षिण	:	खसरा सं0-390, 388,

विक्रेता की सं0-1 पुष्टिपक्ष की सं0-1 क्रेता की सं0-1

-:: विक्रय विलेख ::-

यह विक्रय पत्र आज दिनांक 14.10.2015 को **अमरपाल** पुत्र स्व0 शिवरतन लाल, निवासीगण-शाह खेड़ा, लखनऊ (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में 'विक्रेता' कहा गया है)

"एस0एम0 इन्फ्रा हाईट्स प्रा0लि0" बी-2/75, विपुल खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ द्वारा **निखिल कुमार** पुत्र श्री सुनील कुमार (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में 'पुष्टिकर्ता' कहा गया है)

अमरपाल

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

के द्वारा

गुरू रक्खा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 पंजीकृत कार्यालय-17-बी, एम0जी0एफ0 हाउस, आसफ अली रोड, नई दिल्ली-110002 द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी-**श्री आशू 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 सं0-321 का भाग रकबा 0.213हे0, 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-**अमरपाल** पुत्र स्व0 शिवरतन लाल, निवासीगण-शाह खेड़ा, लखनऊ।

भूमि का विवरण :-

जो कि विक्रेता कृषि भूमि खसरा सं0-321 का भाग रकबा 0.2130हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ के संक्रमणीय भूमिधर सहखातेदार हैं जो विक्रेता के कब्जे व स्वामित्व व पूर्ण अधिकार में विद्यमान है।

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

अमरपाल यादव

यह कि उपरोक्त भूमि विक्रेता की पुश्तैनी सम्पत्ति है। उक्त भूमि विक्रेता के नाम राजस्व अभिलेखों में संक्रमणीय भूमिधर के रूप में अंकित है।

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।

विक्रय मूल्य :-

यह कि विक्रेता अपनी भूमि खसरा सं0–321 का भाग रकबा 0.2130हे0, स्थित–ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ 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 60,00,000/– (रू0 साठ लाख मात्र) निर्धारित हुआ है।

भूमि का अन्तरण :-

यह कि अब विक्रेता ने उक्त भूमि का विक्रय एवं अन्तरण क्रेता के पक्ष में रू0 60,00,000/– (रू0 साठ लाख मात्र) कि जिसके आधे रू0 30,00,000/– (रू0 तीस लाख मात्र) 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 Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

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।

विक्रेता द्वारा घोषणा :-

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 करता है 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 पूर्णतया मुक्त है व पाक साफ हैं 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

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

भूमि के सम्बन्ध में आज विक्रय की तिथि से स्वामित्व सम्बन्धी सभी अधिकार हस्तान्तरित करता 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 जाता 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 व पुष्टिकर्ता एवं उनके वारिसान की अन्य चल व अचल सम्पत्तियों से करने हेतु विधिक रूप से बाध्य होगें और इसमें विक्रेता व पुष्टिकर्ता या उनके वारिसानों को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी।

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

(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।

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

(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

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

प्रकार का स्वत्व व सम्बन्ध नहीं रह गया है तथा क्रेता उक्त भूमि को उसके स्वामी के रूप में उपयोग व उपभोग करने हेतु पूर्णतया स्वतंत्र व विधिक रूप से अधि.त 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।

(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, कुल विक्रीत भूमि रकबा 0.2130हे0 है। अतः जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित आवासीय दर रू0-6,000/- प्रतिवर्गमीटर की दर से रकबा 0.0500हे0

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.
Auth. Signatory

ने निष्पादन स्वीकार किया ।

जिनकी पहचान श्री अरविन्द कुमार

पुत्र श्री अमर पाल यादव

पेशा व्यापार

निवासी शाहखेडा अर्जुनगंज लखनऊ

व श्री लाल बहादुर लाल बहादुर

पुत्र श्री नन्द किशोर यादव

पेशा व्यापार

निवासी ग्राम सेमरा पर0 तह0 व जिला लखनऊ

ने की ।

प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिये गये हैं।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

दिनेश चन्द्र यादव
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
14/10/2015

अर्थात 500 वर्गमीटर की मालियत रू0-30,00,000/- है, तथा शेष आराजी विक्रीत रकबा 0.1630हे0 की मालियत जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित कृषि दर रू0-1,61,00,000/- प्रति हेक्टेयर की दर से रू0-26,24,300/-होती है। इस प्रकार विक्रीत कृषि भूमि की कुल मालियत रू0-56,24,300/- होती है। चूंकि विक्रय मूल्य अधिक है इसलिए नियमानुसार शासनादेश दिनांक 30.06.2008 के अनुसार स्टाम्प शुल्क रू0 4,20,300/- जरिये ई-स्टाम्प प्रमाण-पत्र सं0-IN-UP01507711828293 N 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 नहीं रही है। उक्त विक्रीत भूमि पर किसी प्रकार का स्टाम्प वाद नहीं है और न ही किसी न्यायालय में स्टाम्प वाद लम्बित है।

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.
Auth. Signatory

विक्रय पत्र

6,000,000.00 /	**5,624,300.00**	10,000.00	20	10,020.00	1,000
प्रतिफल	मालियत	फीस रजिस्ट्री	नकल व प्रति शुल्क	योग	शब्द लगभग

श्री अमरपाल

पुत्र श्री स्व0 शिवरतन लाल

व्यवसाय कृषि

निवासी स्थायी शाहखेडा जिला लखनऊ

अस्थायी पता

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 14/10/2015 समय 3:20PM

बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

दिनेश चन्द्र यादव

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

14/10/2015

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

विक्रेता

श्री अमरपाल

पुत्र श्री स्व0 शिवरतन लाल

पेशा कृषि

निवासी शाहखेडा जिला लखनऊ

क्रेता

गुरू रक्खा प्रोजेक्टस प्रा0लि0 द्वारा अधि0 आशू बाजपेई

पुत्र श्री डा0 आर0 सी0 बाजपेई

पेशा नौकरी

निवासी 17- बी एम0जी0एफ0 हाउस आसफ अली रोड नई दिल्ली

एस0एम0इन्फ्राहाईटस प्रा0लि0 द्वारा निखिल कुमार (पुष्टिकर्ता)

पुत्र श्री सुनील कुमार

पेशा व्यापार

निवासी बी- 2/75 विपुल खण्ड गोमती नगर लखनऊ

(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।

(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

खसरा सं0-321 का भाग रकबा 0.2130हे0, स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ, जिसकी सीमाएं निम्नलिखित है :-

पूरब	:	खसरा सं0-323, 322
पश्चिम	:	खसरा सं0-321 का शेष भाग,
उत्तर	:	खसरा सं0-320, 233
दक्षिण	:	खसरा सं0-390, 388,

विक्रय मूल्य प्राप्त करने का विवरण

विक्रेता ने क्रेता से कुल विक्रय मूल्य रू0 60,00,000/- (रू0 साठ लाख मात्र) जरिये चेक सं0-088716, दिनांक 14.10.2015, एच0डी0एफ0सी0 बैंक, विशाल खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ, प्राप्त कर लिया है, अब कोई भी राशि उपरोक्त सम्पत्ति बाबत् विक्रेता को क्रेता से प्राप्त करना शेष नहीं है।

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

विक्रेता

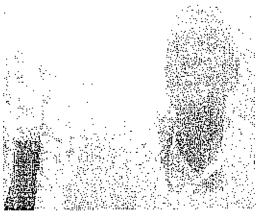
Registration No.: 15613 Year : 2,015 Book No. : 1

0101 अमरपाल

स्व0 शिवरतन लाल

शाहखेड़ा जिला लखनऊ

कृषि

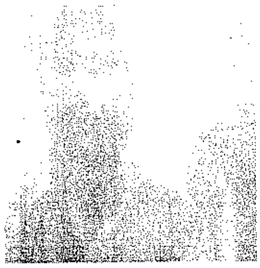


0102 एस0एम0इन्फ्राहाईटस प्रा0लि0 द्वारा निखिल कुमार (पुष्टि

सुनील कुमार

बी- 2/75 विपुल खण्ड गोमती नगर लखनऊ

व्यापार



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 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 : 14.10.2015

गवाहान :-

1. Arvind Kumar
S/o Amar Pal Yadav
Shahkhera Aliganj Lko

विक्रेता

2. लाल बहादुर
श्री नन्द किशोर यादव
ग्राम - सेमरा लखनऊ

पुष्टिपक्ष

For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.
Auth. Signatory

क्रेता

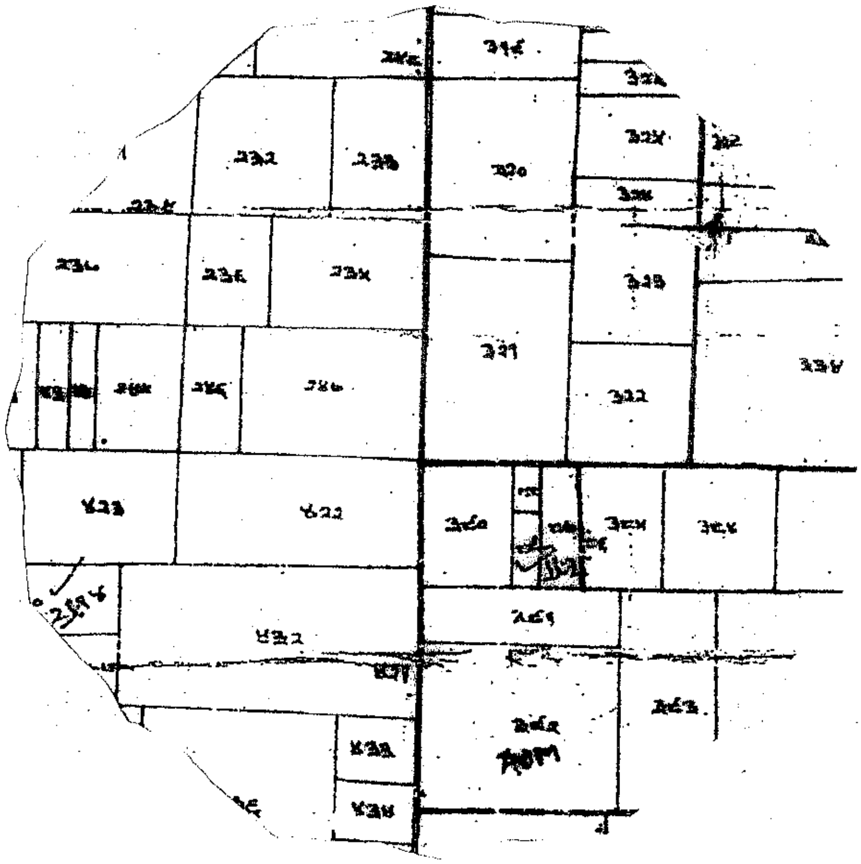
टाईपकर्ता :-
(विमल सिंह)
सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मसविदाकर्ता :-
(अतुल मिश्र)
एडवोकेट
सिविल कोर्ट, लखनऊ।
मो0नं0-9415001373

क्रेता

Registration No. : 15613 Year : 2,015 Book No. : 1

0201 गुरू रक्खा प्रोजेक्टस प्रा0लि0 द्वारा अधि0 आशू बाजपेई
डा0 आर0 सी0 बाजपेई
17- बी एम0जी0एफ0 हाउस आसफ अली रोड नई दिल्ली
नौकरी



For Guru Rakha Projects Pvt. Ltd.

Auth. Signatory

आज दिनांक **14/10/2015** को

वही सं. **1** जिल्द सं. **17364**

पृष्ठ सं. **365** से **390** पर क्रमांक **15613**

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

दिनेश चन्द्र यादव

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

14/10/2015