Executive

LUCKNOW

# INDIA NON JUDICIAL

## Government of Uttar Pradesh

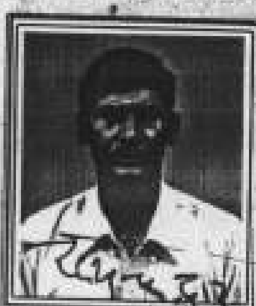
## e-Stamp

सत्यमेव जयते

| | | |
|---|---|---|
| Certificate No. | : | IN-UP00583960647452M |
| Certificate Issued Date | : | 01-Sep-2014 12:58 PM |
| Account Reference | : | SHCIL (FI)/ upshcil01/ LUCKNOW/ UP-LKN |
| Unique Doc. Reference | : | SUBIN-UPUPSHCIL01006979278948885M |
| Purchased by | : | BHAVISHYA BUILDCON PVT LTD |
| Description of Document | : | Article 23 Conveyance |
| Property Description | : | KHASRA NO. 197, VILLAGE - SARSAWA, PARGANA/TEHSIL/DIST-LUCKNOW. AREA-0.239 HECTARE |
| Consideration Price (Rs.) | : | 55,00,000<br>(Fifty Five Lakh only) |
| First Party | : | RAM CHANDER SON OF RAM BHAROSE |
| Second Party | : | BHAVISHYA BUILDCON PVT LTD |
| Stamp Duty Paid By | : | BHAVISHYA BUILDCON PVT LTD |
| Stamp Duty Amount(Rs.) | : | 4,10,700<br>(Four Lakh Ten Thousand Seven Hundred only) |

E-STAMP LOCKED
SUB REGISTRAR II
LUCKNOW

.......................Please write or type below this line.......................



CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Limited

Auth. Signatory

XM 0001238781

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.

विक्रय मूल्य : रू0 55,00,000/-

मालियत : रू0 58,66,000/-

स्टाम्प : रू0 4,10,620/-

परगना : लखनऊ

(प्रारूप सं0-4 क्षेत्र-अईनगरीय, 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 सं0-197 स्थित-ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ। |
| 5. | मापन की इकाई | :: | हेक्टेयर, |
| 6. | सम्पत्ति का क्षेत्रफल | :: | 0.2390हे0, |
| 7. | सड़क की स्थिति | :: | सुल्तानपुर रोड से 1 किलोमीटर से अधिक दूर, |
| 8. | अन्य विवरण | :: | कुछ नही, |
| 9. | सम्पत्ति का प्रकार | :: | कृषि भूमि, |
| 10. | सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल | :: | 0.2390हे0, |

रवि चन्द्र

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Authorised Signatory

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

11. पेड़ो का मूल्यांकन :: कुछ नही,

12. बोरिंग/कुंआ/अन्य :: कुछ नही,

<u>चौहद्दी :-</u>

पूरब : खसरा सं0–429, 428 व 427,

पश्चिम : खसरा सं0–172, 196

उत्तर : खसरा सं0–198, 199,

दक्षिण : खसरा सं0–171, 430,

<u>विक्रेता की सं0–1</u> <u>क्रेता की सं0–1</u>

## –:: विक्रय विलेख ::–

यह विक्रय पत्र आज दिनांक 01.09.2014 को रामचन्दर पुत्र स्व0 राम भरोसे, निवासी–ग्राम महिपाल खेड़ा, परगना, तहसील व जिला 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)

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

२१५ ५२३

के द्वारा

भविष्य बिल्डकान प्रा0लि पंजीकृत कार्यालय–ई0सी0ई0 हाउस, 28, कस्तूरबा गांधी मार्ग, नई दिल्ली–110001 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 सं0–197 कुल रकबा 0.2390हे0, 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–रामचन्दर पुत्र स्व0 राम भरोसे, निवासी–ग्राम महिपाल खेड़ा, परगना, तहसील व जिला लखनऊ।

**भूमि का विवरण :-**

- जो कि विक्रेता कृषि भूमि खसरा सं0–197 कुल रकबा 0.2390हे0, स्थित–ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ का संक्रमणीय भूमिधर व भू–स्वामी हैं जो विक्रेता के कब्जे व स्वामित्व व पूर्ण अधिकार में विद्यमान है।

रामचन्द्र

CLARION INFRATECH PVT. LTD.
Authorised Signatory Director

For Bhavishya Buildcon Private Limited
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 सम्पत्ति है।

**विक्रय मूल्य :-**

यह कि विक्रेता अपनी उक्त संक्रमणीय कृषि भूमि खसरा सं0-197 क्षेत्रफल 0.2390हे0 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 55,00,000/- (रूपया पचपन लाख मात्र) निर्धारित हुआ है।

**भूमि का अन्तरण :-**

यह कि अब विक्रेता ने उक्त भूमि का विक्रय एवं अन्तरण क्रेता के पक्ष में रूपये 55,00,000/- (रूपया पचपन लाख मात्र) कि जिसके आधे रूपये 27,50,000/- (रू0 सत्ताईस लाख पचास हजार 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।

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।

CLARION INFRATECH PVT. LTD. For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

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 का 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 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

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

ओमप्रकाश

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 विरुद्ध 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 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।

(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 नही करेगें। यदि क्रेता के पक्ष

... INFRATECH PVT. LTD.
Authorised Signatory/Director

For Bhavishya Buildcon Private Limited
Auth. Signatory

2५-५२२

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।

<u>भूमि का कब्जा :-</u>

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 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 अधिकृत होंगें।

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Authorised Signatory/Director

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

२५-४३२

**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-**

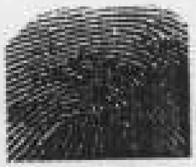
विक्रीत आराजी आबादी से निकट है, आराजी अर्द्धनगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित है, अतः जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित आवासीय दर रू0-5,400/- प्रतिवर्गमीटर की दर से रकबा 0.0630है0 अर्थात 630 वर्गमीटर की मालियत रू0-34,02,000/- है, तथा शेष आराजी विक्रीत रकबा 0.1760है0 की मालियत जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा निर्धारित कृषि दर रू0-1,40,00,000/-प्रति हेक्टेयर की दर से रू0-24,64,000/-होती है। इस प्रकार विकीत कृषि भूमि की कुल मालियत रू0-58,66,000/- होती है, जिस पर नियमानुसार शासनादेश दिनांक

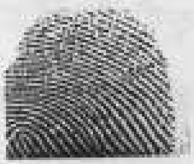
CLARION INFRATECH PVT. LTD.

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

ने निष्पादन स्वीकार किया ।
जिनकी पहचान श्री सत्येन्द्र तिवारी
पुत्र श्री विनोद तिवारी
पेशा व्यापार
निवासी निगोहाँ लखनऊ
व श्री मो.आदिल एड.सिविल कोर्ट,लखनऊ
पुत्र श्री
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
1/9/2014

30.06.2008 के अनुसार स्टाम्प शुल्क रू0 4,10,620/– जरिये ई-स्टाम्प प्रमाण-पत्र सं0-IN-UP00583960647452M 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।

(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।

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

विक्रय पत्र

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5,500,000.00 / | 5,866,000.00 | 10,000.00 | 20 | 10,020.00 | 1,000 |
| प्रतिफल | मालियत | फीस रजिस्ट्री | नकल व प्रति शुल्क | योग | शब्द लगभग |

श्री रामचन्दर
पुत्र श्री स्व.राम भरोसे
व्यवसाय कृषि
निवासी स्थायी ग्राम महिपाल खेड़ा लखनऊ
अस्थायी पता
ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 1/9/2014 समय 3:29PM
बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर
एच0 के0 पाण्डेय
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
1/9/2014

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

विक्रेता
श्री रामचन्दर
पुत्र श्री स्व.राम भरोसे
पेशा कृषि
निवासी ग्राम महिपाल खेड़ा लखनऊ

क्रेता
श्री भविष्य बिल्डकॉन प्रा.लि.द्वा.अधि.हस्ता.आशु बाजपेई
पुत्र श्री स्व.आर.सी.बाजपेई
पेशा व्यापार
निवासी 28 कस्तूरबा गांधी मार्ग नई दिल्ली

श्री क्लेरियान इन्फ्राटेक प्रा.लि.द्वा.श्रीकान्त मिश्रा
पुत्र श्री ए.एन.मिश्र
पेशा व्यापार
निवासी 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**

खसरा सं0–197 कुल रकबा 0.2390हे0, स्थित–ग्राम सरसवां, परगना, तहसील व जिला लखनऊ जिसकी चौहद्दी निम्नवत् प्रदर्शित है :–

| | | |
|---|---|---|
| पूरब | : | खसरा सं0–429, 428 व 427, |
| पश्चिम | : | खसरा सं0–172, 196 |
| उत्तर | : | खसरा सं0–198, 199, |
| दक्षिण | : | खसरा सं0–171, 430, |

**विक्रय मूल्य प्राप्त करने का विवरण**

1. रू0 26,91,000/– (रू0 छब्बीस लाख इक्यानवे हजार मात्र) जरिये चेक सं0–157682 दिनांक 01.09.2014, केनरा बैंक, गोमती नगर, लखनऊ।

2. रू0 28,09,000/– (रू0 अट्ठाईस लाख नौ हजार मात्र) नगद।

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

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Authorised Signatory/Director

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

## विक्रेता

Registration No.: 14506 Year : 2,014 Book No. : 1

0101 रामचन्दर

स्व.राम भरोसे

ग्राम महिपाल खेड़ा लखनऊ

कृषि

0102 क्लेरियान इन्फ्राटेक प्रा.लि.द्वा.श्रीकान्त मिश्रा

ए.एन.मिश्र

सफदरगंज इन्क्लेव नई दिल्ली

व्यापार

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 : 01.09.2014,

गवाहान :-

1. [illegible]
[illegible]
लखनऊ

2. Dilip Chaudhary
Civil Court, LKO

विक्रेता

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Authorised Signatory/Director

पुष्टि कर्ता

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

क्रेता

टाईपकर्ता :-

(विमल सिंह)

सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मसविदाकर्ता :-

(अतुल मिश्र)

एडवोकेट

सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मो0नं0-9415001373

क्रेता

Registration No. : 14506 Year : 2,014 Book No. : 1

0201 भविष्य बिल्डकॉन प्रा.लि.द्वा.अधि.हस्ता.आशू बाजपेई

स्व.आर.सी.बाजपेई

28 कस्तूरबा गांधी मार्ग नई दिल्ली

व्यापार

CLARION INFRATECH PVT. LTD.

Authorised Signatory/Director

For Bhavishya Buildcon Private Limited

Auth. Signatory

244-442

आज दिनांक **01/09/2014** को

बही सं. **1** जिल्द सं. **15768**

पृष्ठ सं. **89** से **114** पर कमांक **14506**

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

1/9/2014