भाग 1

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सरोजनीनगर लखनऊ क्रम 201836701604४

आवेदन संख्या : 201801041023759

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनाँक 2018-12-20 00:00:00

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम वेद प्रकाश यादव

लेख का प्रकार विक्रय पत्र

प्रतिफल की धनराशि 1198000 / 614880

1 . रजिस्ट्रीकरण शुल्क 20000

2 . प्रतिलिपिकरण शुल्क 80

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 20080

शुल्क वसूल करने का दिनाँक 2018-12-20 00:00:00

दिनाँक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार होगा 2018-12-20 00:00:00

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

14897/10

SAR-201

INDIA NON JUDICIAL

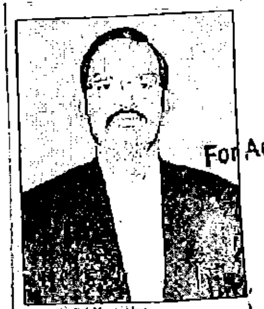
Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP05436732162928Q
Certificate Issued Date	:	18-Dec-2018 03:45 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ QAISERBAGH/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL01064798148763650
Purchased by	:	ACORN DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	LAND PART OF KHASRA NO.198, VILLAGE-SARSAWA, LUCKNOW
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	VED PRAKASH YADAV
Second Party	:	ACORN DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	ACORN DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	84,000 (Eighty Four Thousand only)

Please write or type below this line



For Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

0008409292

विक्रय मूल्य	:–	रू0 11,98,000/–
मालियत	:–	रू0 6,14,880/–
स्टाम्प	:–	रू0 84,000/–
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 सं0–198
5. मापन की इकाई	:–	वर्गमीटर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल	:–	87.84 वर्गमीटर
7. सड़क की स्थिति	:–	सेगमेन्ट रोड से 100 मीटर से अधिक दूर
8. अन्य विवरण	:–	कुछ नहीं
9. सम्पत्ति का प्रकार	:–	भूमि

चौहद्दी खसरा सं0–198

पूरब	:–	खसरा सं0–426, 427 व 428/चकरोड
पश्चिम	:–	खसरा सं0–199
उत्तर	:–	खसरा सं0–201 व 202
दक्षिण	:–	खसरा सं0–197

For Acron Developers Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

विक्रेता की सं0–1 क्रेता की सं0–1

—::विक्रय विलेख::—

यह विक्रय पत्र आज दिनांक 20.12.2018 को **श्री वेद प्रकाश यादव पुत्र श्री राम चंदर यादव निवासी–ग्राम–महिपालखेड़ा, पोस्ट–अर्जुनगंज, लखनऊ–226002** (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में "**विक्रेता**" कहा गया हैं) **PAN AGZPY7274K**

एकोर्न डेवलपर्स प्रा0 लि0 (Acorn Developers Private Limited) पंजीकृत कार्यालय–306–308, स्क्वायर वन, सी–2, डिस्ट्रिक्ट सेंटर, साकेत, न्यू दिल्ली–110017 द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी–श्री प्रशान्त श्रीवास्तव पुत्र स्व0 श्री बी0एन0 प्रसाद (जिन्हें आगे इस विक्रय पत्र में "**क्रेता**" गया है) **Pan AAFCA8062N**

यह विक्रय विलेख विक्रेता एवं क्रेता के मध्य विक्रेता की संक्रमणीय भूमि खसरा सं0–198 सम्पूर्ण रकबा 0.2380 हे0 मे अपना सम्पूर्ण अंश 87.84 वर्गमीटर 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 स्वामित्व:—

वर्तमान स्वामित्व– **श्री वेद प्रकाश यादव पुत्र श्री राम चंदर यादव निवासी–ग्राम–महिपालखेड़ा, पोस्ट–अर्जुनगंज, लखनऊ–226002 जिसे इन्होंने बजरिये पंजीकृत विक्रय विलेख श्री गंगा प्रसाद यादव पुत्र श्री राम आसरे यादव से क्रय किया था जो कि दिनांक 13.12.2018 को बही संख्या 1, जिल्द संख्या 971, पृष्ठ संख्या 395 से 428 पर क्रमांक संख्या 14130, पर कार्यालय उप–निबन्धक सरोजनी नगर में निबन्धित है**

वेद प्रकाश

For Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

और दाखिल खारिज की प्रक्रिया लम्बित है तथा विक्रेता अपना दाखिल खारिज करायेगा तथा क्रेता के पक्ष में दाखिल खारिज कराने मे अपना पूर्ण सहयोग प्रदान करेगा।

<u>भूमि का विवरणः—</u>

जो कि विक्रेता भूमि खसरा सं0—198 कुल रकबा 0.2380 हे0 मे अपना सम्पूर्ण अंश विक्रीत रकबा 87.84 वर्गमीटर स्थित—सरसवाँ, परगना—लखनऊ, तहसील—सरोजनी नगर, जिला—लखनऊ के संक्रमणीय भूमिधर खातेदार है जो विक्रेता के कब्जे व स्वामित्व व पूर्ण अधिकार में विघमान है। विक्रेता उक्त खसरा सं0—198 में अपने समस्त अधिकारों व हितो को इस विक्रय विलेख के माध्यम से हस्तानांतरित कर रहा है।

यह कि उपरोक्त भूमि विक्रेता की अपनी सम्पत्ति है।

<u>विक्रय मूल्यः—</u>

यह कि विक्रेता अपना भूमि खसरा सं0—198 कुल रकबा 0.2380 हे0 मे अपना सम्पूर्ण अंश विक्रीत रकबा 87.84 वर्गमीटर स्थित ग्राम—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 11,98,000/—** (रूपये ग्यारह लाख अठ्ठान्नबे हजार मात्र) निर्धारित हुआ है।

<u>भूमि का अन्तरणः—</u>

यह कि विक्रेता ने उक्त भूमि का विक्रय एवं अन्तरण क्रेता के पक्ष में **रू0—11,98,000/— (रूपये ग्यारह लाख अठ्ठान्नबे हजार मात्र)** कि जिसके आधे रू0 **5,99,000/— (रूपये पांच लाख निन्यान्नबे हजार मात्र)** में अपनी निजी आवश्यकताओं की

For Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

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 तथा अब कुछ भी पाना शेष नहीं है।

<u>विक्रेता द्वारा घोषणाः–</u>

अतएव् विक्रेता, क्रेता के पक्ष में प्रस्तुत विक्रय विलेख का निष्पादन निम्नवत करते हैः–

1. यह कि विक्रेता जन्म से भारतीय नागरिक है।

2. यह कि विक्रेता घोषणा करता है और वचन देता है कि उपरोक्त 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 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।

For Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

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 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 अधिकारी प्रस्तुत करता है तो एंसा 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 करनें 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 हे 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।

For Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

8. यह कि विक्रीत भूमि किसी भी सरकारी या गैर सरकारी योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत नहीं की गयी है और न ही कभी कोई अधिग्रहण की नोटिस प्राप्त हुई है तथा उक्त विक्रीत भूमि ग्राम सभा और पट्टे तथा अरबन सीलिंग की नहीं है।

9. यह कि उक्त सम्पत्ति 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 कब्जाः--

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 तथ्यः–

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/अमरशहीदपथ से 100 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।

For Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

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। इसलिये रकबा 87.84 वर्गमीटर की मालियत रू0 7,000/— प्रतिवर्गमीटर की दर से उक्त भूखण्ड की कुल मालियत रू0 6,14,880/— 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 84,000/— जरिये ई—स्टाम्प प्रमाण—पत्र सं0— **IN-UP05436732162928Q** दिनांक 18.12.2018 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 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 Acron Developers Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

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।

भूमि का सम्पूर्ण विवरणः–

भूमि खसरा सं0–198 कुल रकबा 0.2380 हे0 मे अपना सम्पूर्ण अंश विक्रीत रकबा 87.84 वर्गमीटर स्थित–सरसवाँ, परगना–लखनऊ, तहसील–सरोजनी नगर,, जिला–लखनऊ जिसकी सीमाएं निम्नलिखित हैः–

चौहद्दी खसरा सं0–198

पूरब	:–	खसरा सं0–426, 427 व 428/चकरोड
पश्चिम	:–	खसरा सं0–199
उत्तर	:–	खसरा सं0–201 व 202
दक्षिण	:–	खसरा सं0–197

विक्रय मूल्य प्राप्त करने का विवरण

रू0 11,98,000/– जरिये चेक सं0–204006 दिनांक 14.12.2018 बैंक ऑफ इण्डिया, शाखा–4/8, . असफअली रोड, दिल्ली।

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

For Acron Developers Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

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 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।

लखनऊः–
दिनांकः–20.12.2018
गवाहः– विनोद यादव

1. विनोद कुमार
पुत्र श्री श्रीपाल यादव
ग्राम–महिपालखेड़ा,
अर्जुनगंज, सुल्तानपुररोड, लखनऊ।

विक्रेता

वेद प्रकाश
(श्री वेद प्रकाश यादव)
PAN AGZPY7274K

2. कपिल कुमार यादव
पुत्र श्री अम्बर यादव
नि0–सुल्तानपुर रोड, निकट–ओमेक्स शाहखेड़ा, अर्जुनगंज, लखनऊ।

क्रेता
For Acron Developers Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

एकोर्न डेवलपर्स प्रा0 लि0
द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी
(श्री प्रशान्त श्रीवास्तव)

टाईपकर्ताः–
(विमल सिंह)
सिविल कोर्ट, लखनऊ।

मसविदाकर्ताः–
Mishra
(अतुल मिश्रा)
एडवोकेट
सिविल कोर्ट, लखनऊ।

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 1024 के पृष्ठ 93 से 114 तक क्रमांक 14897 पर दिनाँक 20/12/2018 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

निर्मल सिंह
उप निबंधक : सरोजनीनगर
लखनऊ
20/12/2018