2825/21

भाग 1

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सदर प्रथम आगरा क्रम संख्या 2021001006654

आवेदन संख्या : 202100766034172

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनाँक 2021-08-06 00:00:00

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम राकेश कुमार

लेख का प्रकार विक्रय पत्र

प्रतिफल की धनराशि 140000000 / 125000000.00

1 . रजिस्ट्रीकरण शुल्क 1400000

2 . प्रतिलिपिकरण शुल्क 80

3 . निरीक्षण या तलाश शुल्क

4 . मुख़्तार के अधिप्रमाणी करण लिए शुल्क

5 . कमीशन शुल्क

6 . विविध

7 . यात्रिक भत्ता

1 से 6 तक का योग 1400080

शुल्क वसूल करने का दिनाँक 2021-08-06 00:00:00

दिनाँक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार होगा 2021-08-06 00:00:00

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अग्रवाल

2825/21

SANJAY AGARWAL
Stamp Vendor
Licence No-01
E-Stamping ACC I014330304
Tehsil Sadar, Distt. Agra

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

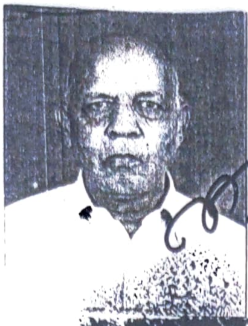
Certificate No.	:	IN-UP25801645172103T
Certificate Issued Date	:	05-Aug-2021 05:21 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14330304/ AGRA SADAR/ UP-AGR
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP1433030438593699565013T
Purchased by	:	MESSERS SHREE RAJ VENTURES
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	PROPERTY NO-1/140 AND 1/140A AND 1/140/1 KHASRA NO-524 AT CIVIL LINES (DELHI GATE) SARJEPUR AGRA
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	HARISH CHANDRA GARG AND HARENDRA KUMAR GARG
Second Party	:	MESSERS SHREE RAJ VENTURES
Stamp Duty Paid By	:	MESSERS SHREE RAJ VENTURES
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	98,00,000 (Ninety Eight Lakh only)

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

For SHREE RAJ VENTURES

Partner

0004199182



ENTURES

Partner

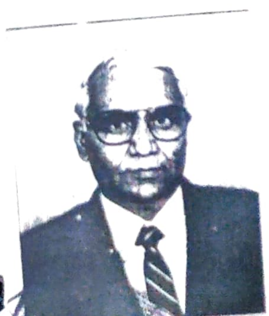
(ओउम)

→ किस्म दस्तावेज	विक्रय पत्र
→ भूमि का प्रकार -	आवासीय / व्यवसायिक
→ मौहल्ला / वार्ड -	सिविल लाइन्स, पुराना मथुरा रोड (दिल्ली गेट) हरीपर्वत वार्ड, शहर आगरा
→ सम्पत्ति का विवरण -	एक किता जायदाद नगर निगम आगरा नम्बर 1 / 140 व 1 / 140 ए व 1 / 140 / 1
→ मापन की इकाई -	वर्गमीटर
→ सम्पत्ति का क्षेत्रफल	**1443.10** वर्गमीटर यानि 1726•00 वर्गगज
→ सड़क की स्थिति -	पंचरत्न अपार्टमेण्ट होता हुआ आर बी एस कालेज तक
→ अन्य विवरण -.	दो रोड नहीं पार्क फेरा नही
→ सम्पत्ति का प्रकार -	जायदाद जिसमे भूतल पर व्यवसायिक निर्माण (कार्यालय) है व शेष आवासीय निर्माण है

For SHREE RAJ VENTURES

P... ner

For SHREE RAJ



→ आच्छादित क्षेत्रफल

- 76•31 वर्गमीटर (भूतल पर व्यवसायिक निर्माण)
- 411•60 वर्गमीटर (भूतल पर आवासीय आर सी सी का निर्माण)
- 193•80 वर्गमीटर (भूतल पर टीन शेड निर्माण)
- 411•60 वर्गमीटर (प्रथमतल पर आवासीय आर सी सी का निर्माण)

→ निर्माण का वर्ष – 1958 से पूर्व का निर्माण

→ प्रतिफल की धनराशि – 14,00,00,000/- रूपया

→ सरकारी मालियती 12,50,00,000/ रूपया

→ सर्किल रेट व्यवसायिक भूमि 76,000/ रूपया प्रति वर्गमीटर जो दर सूची के पेज नम्बर 78 पर दर्ज है,

→ व्यवसायिक निर्माण की दर – 20,000/– रूपया प्रति वर्गमीटर

→ आवासीय निर्माण की दर 14,500/ रूपया प्रति वर्गमीटर निर्माण आर0सी0सी0 का होने के कारण व 8,000/– रूपया प्रति वर्गमीटर टीन शेड का निर्माण होने के कारण

→ स्टाम्प 98,00,000/- रूपया विक्रीत कीमत सरकारी मालियत से अधिक होने के कारण नियमानुसार विक्रीत कीमत पर स्टाम्प अदा किया गया है।

→ ई स्टाम्प सर्टिफिकेट नम्बर - IN UP25801645172103T Date 05-08-2021

For SHREE [illegible] VENTURES

Partner

आवेदन सं०: 202100766034172

विक्रय पत्र

बही स०: 1 | **रजिस्ट्रेशन स०: 2825** | **वर्ष: 2021**

प्रतिफल- 140000000 स्टाम्प शुल्क- 9800000 बाजारी मूल्य - 125000000 पंजीकरण शुल्क - 1400000 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 80 योग : 1400080

श्री मैसर्स श्रीराज बैन्चर्स द्वारा
राकेश कुमार अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री ज्वाला प्रसाद
व्यवसाय : अन्य
निवासी: 47 कावेरी विहार द्वितीय, चमरौली तहसील व जिला आगरा

श्री, मैसर्स श्रीराज बैन्चर्स द्वारा

राकेश कुमार अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक 06/08/2021
एवं 01:03:53 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

नीतू गोला .
उप निबंधक .सदर प्रथम
आगरा
06/08/2021

प्रकाश नारायन .
निबंधक लिपिक

→ कुल जायदाद की सीमायें –

दिशा	सीमा
पूरव	आयकर विभाग की सम्पत्ति
पश्चिम	एस0एस0 हास्पीटल
उत्तर	सम्पत्ति बैनाड़ा जी
दक्षिण	सड़क सरकारी (पंचरत्न अपार्टमेण्ट होता हुआ आर बी एस कालेज तक) व निकास जायदाद हाजा

→ प्रथमपक्ष की संख्या – दो विक्रेता का विवरण

1– हरीश चन्द गर्ग पुत्र स्व0 श्री निरोती लाल गर्ग निवासी 1/140 व 1/140 ए सिविल लाइन्स, पुराना मथुरा रोड हरीपर्वत वार्ड, शहर आगरा
(पैन नम्बर – **AETPG4215L)**

2– हरेन्द्र कुमार गर्ग पुत्र स्व0 श्री निरोती लाल गर्ग निवासी 1/140 व 1/140 ए सिविल लाइन्स, पुराना मथुरा रोड हरीपर्वत वार्ड, शहर आगरा
(पैन नम्बर – **ABCPG4505B**)(मो0 9997733171)

→ द्वितीयपक्ष की संख्या एक, क्रेता का विवरण –

1- मैसर्स श्रीराज बैन्चर्स (पार्टनरशिप फर्म) (रजिस्ट्रेशन नम्बर –**AG15775 Date 07/10/2017** फर्म निबन्धक उ0प्र0) (पैन नम्बर – **ADMFS3662B)** स्थित 1, 1 जे पी कॉम्पलेक्स कहरई मोड़, शमशाबाद रोड शहर आगरा द्वारा पार्टनर राकेश कुमार पुत्र श्री ज्वाला प्रसाद निवासी 47 कावेरी विहार द्वितीय, चमरौली तहसील व जिला आगरा (मो0 9412720183)

For SHREE RAJ VENTURES

Partner

आवेदन सं०: 202100766034172

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 2825 वर्ष: 2021

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

विक्रेता: 1

श्री हरीश चन्द गर्ग, पुत्र श्री स्व0 निरोती लाल गर्ग

निवासी: 1/140 व 1/140 ए सिविल लाइन्स, पुराना मथुरा रोड हरीपर्वत वार्ड, शहर आगरा

व्यवसाय: अन्य

विक्रेता: 2

श्री हरेन्द्र कुमार गर्ग, पुत्र श्री स्व0 निरोती लाल गर्ग

निवासी: 1/140 व 1/140 ए सिविल लाइन्स, पुराना मथुरा रोड हरीपर्वत वार्ड, शहर आगरा

व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1

श्री मैसर्स श्रीराज बैन्चर्स के द्वारा राकेश कुमार , पुत्र श्री ज्वाला प्रसाद

निवासी: 47 कावेरी विहार द्वितीय, चमरौली तहसील व जिला आगरा

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया । जिनकी पहचान

पहचानकर्ता :.1

श्री देवेन्द्र सिंह चौधरी, पुत्र श्री प्रताप सिंह चौधरी

निवासी: 5,6 सुभाष कोलोनी, 11/31, गुदडी सूद नाई की मण्डी शहर आगरा

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री पीयूष शर्मा, पुत्र श्री प्रमोद कुमार शर्मा

निवासी: 123, वैस्ट अर्जुन नगर शहर आगरा

व्यवसाय: अन्य

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

टिप्पणी :

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

मीतू गोला .
उप निबंधक : सदर प्रथम
आगरा

प्रकाश नारायन .
निबंधक लिपिक

जो कि एक किता जायदाद नगर निगम आगरा नम्बर 1/140 व 1/140 ए व 1/140/1 वाके सिविल लाइन्स, मथुरा रोड हरीपर्वत वार्ड, शहर आगरा मय जमीन जेरीन क्षेत्रफल **1443.10** वर्गमीटर यानि 1726 वर्गगज जो दो मंजिल बनी है, विक्रीत जायदाद संलग्न नक्शे में मय पैमाइश के रंग लाल से जाहिर किया गया है मय जुमला हक हकूक मुतालिका जायदाद हाजा कि जिसकी सीमायें उपरोक्त है । विक्रीत जायदाद मिन जुमला खसरा संख्या 524 मौजा सरजेपुर, तहसील व जिला आगरा का भाग है। उक्त जायदाद हरीपर्वत चौराहा सेपंचरतन अपार्टमेण्ट होता हुआ आर बी एस कालेज मार्ग पर है।

विदित हो कि उक्त वर्णित जायदाद की जमीन को हम प्रथमपक्ष के पिता श्री निरोती लाल गर्ग पुत्र लाला मटोली राम मौसूमा निरोती लाल मुवरिखा 28-06-1955 व मुसदिका रजिस्टरी 13-07-1955 मुन्दर्जा वही संख्या 1 जिल्द 1306 सफा 343/343 नम्बर 1591 वदफतर उप निवन्धक आगरा के खरीद की और कब्जा व दखल प्राप्त किया और मालिक व स्वामी बने और बाद खरीद के क्रय की गई जमीन पर उक्त जायदाद का निर्माण कराया और जब तक वह जीवित रहे उक्त जायदाद से वहैसियत मालिक के लाभ उठाते रहे। श्री निरोती लाल गर्ग ने उक्त जायदाद की वावत अपने जीवनकाल में एक वसीयतनामा दिनांक 22-12-1979 को किया । बाद वसीयतनामा के श्री निरोती लाल गर्ग का स्वर्गवास दिनांक 07-03-1980 को हो गया और उक्त वसीयतनामा प्रभाव मे आया जिसकी व्यवस्था के अनुसार हम प्रथमपक्ष उक्त वर्णित जायदाद के तन्हा मालिक स्वामी व काबिज चले आते है।

विदित हो कि उक्त जायदाद की वावत न्यायालय जज खफीफा / अपर जिला जज, कोर्ट संख्या 13 आगरा के यहां एस0एस0सी0 वाद संख्या 22/2010 हरेन्द्र कुमार गर्ग बनाम मैसर्स यूनीवर्सल स्टोर्स आदि चला जिसमें कोर्ट के आदेश दिनांक 03-03-2014 के अनुसार उक्त जायदाद पर कब्जा व दखल प्रथमपक्ष का है जिसके खिलाफ आज तक कोई अपील नही की है। इस प्रकार प्रथमपक्ष वर्तमान मे उक्त जायदाद के निर्विवादित रूप से तन्हा मालिक स्वामी व काबिज है।

For SH... RAJ VEN...RES

Partner

विदित हो कि उक्त जायदाद में सिवाय प्रथमपक्ष के अन्य कोई दीगर व्यक्ति हकदार व हिस्सेदार वगैरा किसी प्रकार का नही है तथा उक्त जायदाद प्रथमपक्ष की तरफ से आज की तारीख तक हर प्रकार के ऋण, बिक्रय, दान, जमानत, सौदे, दावे, झगडे, इक्यूटेविल मोरगेज व हर प्रकार की देनदारियो व जिम्मेदारियो आदि से पाक व साफ है। विक्रीत जायदाद की जमीन नजूल या राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नही है और न ही राज्य सरकार द्वारा किसी योजना में अधिग्रहित है और न कोई मुआवजा प्रथमपक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है ।

विदित हो कि प्रथमपक्ष को उक्त वर्णित जायदाद का बिक्रय करना व मिलने कीमत माकूल वक्त मौजूदा व फायदा खुद के स्वीकार है जिसकी क्रेता द्वितीयपक्ष सबसे अधिक कीमत अदा कर रहे है। जिसमें प्रथमपक्ष का पूरा पूरा लाभ है । अतः प्रथमपक्ष को उक्त वर्णित जायदाद का बिक्रय करना क्रेता द्वितीयपक्ष के हक में मन्जूर है ।

लिहाजा विक्रेता प्रथमपक्ष ने अपनी राजी व खुशी से खूब सोच व समझकर बिना बहकाये व सिखाये व बिना दवाव किसी नाजायज के इन्द्रियो की ठीक दशा में उक्त जायदाद को साथ तमाम हदूद व हकूक मालिकाना के व बिना छोडे किसी हक व शै व जुज शै के बिल एवज मुवलिग 14,00,00,000/- चौदह करोड रूपया कि आधे जिसके 7,00,00,000/- सात करोड रूपया होते है वदस्त मैसर्स श्रीराज बैन्चर्स उक्त क्रेता द्वितीयपक्ष के हक में पूर्ण आधिपत्य व स्वामित्व व गुड टायटिल सहित वैय कतई किया और बेच दिया और कीमत का कुल 14,00,00,000/- चौदह करोड रूपया प्रथमपक्ष ने क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्न विवरण के अनुसार प्राप्त कर लिया है :-

For SHREE RAJ VENTURES

Partner

चैक आदि	दिनांक	तादादी	बैंक
आरटीजीएस	12-04-2021	50,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
आरटीजीएस	12-04-2021	20,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
आरटीजीएस	12-04-2021	30,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
आरटीजीएस	19-06-2021	50,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
आरटीजीएस	29-06-2021	25,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873244	10-08-2021	12,50,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873245	10-08-2021	12,50,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873250	15-08-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873251	15-08-2021	17,50,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873248	25-08-2021	45,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873249	25-08-2021	47,50,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873252	15-09-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873253	15-09-2021	35,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873254	25-09-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873255	25-09-2021	35,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873256	15-10-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873257	15-10-2021	35,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873258	25-10-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873259	25-10-2021	35,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873260	15-11-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873261	15-11-2021	35,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873263	25-11-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873264	25-11-2021	35,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873265	15-12-2021	40,00,000/-	स्टेट बैंक आफ इन्डिया

For SHREE RAJ VENTURES

Partner

873266	15–12–2021	35,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873267	25–12–2021	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873268	25–12–2021	35,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873269	15–01–2022	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873270	15–01–2022	35,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873271	25–01–2022	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873272	25–01–2022	35,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873273	15–02–2022	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873274	15–02–2022	35,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873275	25–02–2022	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873276	25–02–2022	35,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873277	15–03–2022	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873278	15–03–2022	28,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873279	25–03–2022	40,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
873280	25–03–2022	28,00,000/–	स्टेट बैंक आफ इन्डिया
आयकर टीडीएस चालान संख्या 04662	05–08–2021	7,00,000/–	
आयकर टी डी एस चालान संख्या 05071	05–08–2021	7,00,000/–	
कुल योग 14,00,00,000/– चौदह करोड रूपया			

इस तरह वावत कीमत अब प्रथमपक्ष को द्वितीयपक्ष से कुछ पाना बाकी नही रहा और न आयंदा होगा।

For SHREE RAJ VENTURES

Partner

विदित हो कि प्रथमपक्ष ने विक्रीत जायदाद पर कब्जा व दखल मालिकाना मानिन्द अपने क्रेता द्वितीयपक्ष का करा दिया और द्वितीयपक्ष को विक्रीत जायदाद का तन्हा मालिक व स्वामी बना दिया । अब आज की तारीख से बिक्रीत जायदाद मे प्रथमपक्ष व उनके वारिसान का कुछ हक व हिस्सा किसी प्रकार का बाकी नही रहा और न आयंदा होगा तथा क्रेता द्वितीयपक्ष को हक व अधिकार है कि वह विक्रीत जायदाद से वहैसियत मालिक के चाहे जिस प्रकार लाभ उठावे, उसमें हस्व मन्शा अपने चाहे जिस प्रकार नव–निर्माण, संशोधन, परिवर्तन आदि करावे और चाहे जैसे अपने इस्तेमाल में लावे और विक्रीत जायदाद को द्वितीयपक्ष वक्त जरूरत रहन, वैय व हिवै आदि जो चाहे सो करे और जरिये बैनामा हाजा अपने नाम का इन्द्राज कागजात सरकारी मे वहैसियत मालिक के दर्ज करा ले, प्रथमपक्ष विक्रेता अपनी पूर्ण सहमति प्रदान करतें है।

यदि भविष्य में व वजह दावेदारी किसी हकदार व हिस्सेदार की से या नुक्स टायटिल प्रथमपक्ष की से या अन्य वजह से बिक्रीत जमीन कब्जा जुज या कुल द्वितीयपक्ष से निकल जावे या द्वितीयपक्ष को कोई रकम किसी को अदा या खर्च करनी पडे तो उस कुल की जवावदेही व जिम्मेदारी व अदायगी वापिसी जर समन असल जुज या कुल मय रकम अदा शुदा मय हर्जा खर्चा मय सूद कानूनी के व जिम्मे जात खास व जायदाद हर किस्म चल व अचल प्रथमपक्ष व उनके वारिसान की है और आयंदा होगी इसमें किसी को कोई एतराज नही होगा।

विदित हो कि आज की तारीख तक विक्रीत जायदाद पर बकाया टैक्स व चार्ज , जलकर, ग्रहकर व बिजली बिल आदि को अदा करने की जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की है और आज के बाद की द्वितीयपक्ष की हागी। खर्चा बैनामा हाजा क्रेता द्वितीयपक्ष ने वहन किया है। प्रथमपक्ष ने उक्त जायदाद के पुराने असल कागजात द्वितीयपक्ष के हवाले कर दिये है।

For SHREE RAJ VENTURES

Partner

लिहाजा यह बैनामा हस्ब हिदायतपक्षकारान के लिख दिया कि सनद रहे व समय पर काम आवे । तहरीर तारीख 06-08-2021 ईश्वी। वमसौदा रामकृष्ण दत्त उपाध्याय दस्तावेज लेखक सदर, तहसील आगरा । दस्तावेज हाजा पर चस्पा फोटो की शिनाख्त गवाहान ने की है।

For SHREE ...TURES

...er

गवाह – देवेन्द्र सिंह चौधरी पुत्र श्री प्रताप सिंह चौधरी निवासी 5,6 सुभाष कोलोनी, 11/31, गुदड़ी ... मण्डी शहर आगरा

गवाह – पीयूष शर्मा पुत्र श्री प्रमोद कुमार शर्मा निवासी 123, वैस्ट अर्जुन नगर शहर आगरा।

लेखक का नाम– रामकृष्ण दत्त उपाध्याय
ल.न.......31..........मान्य तिथि 31-3-20.......
स्थान उप निबन्धक कार्यालय, आगरा
लेखन शुल्क....5000....लेखक के हस्ता........

आवेदन सं०: 202100766034172

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 11219 के पृष्ठ 43 से 64 तक क्रमांक 2825 पर दिनाँक 06/08/2021 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

नीतू मोला .
उप निबंधक : सदर प्रथम
आगरा
06/08/2021

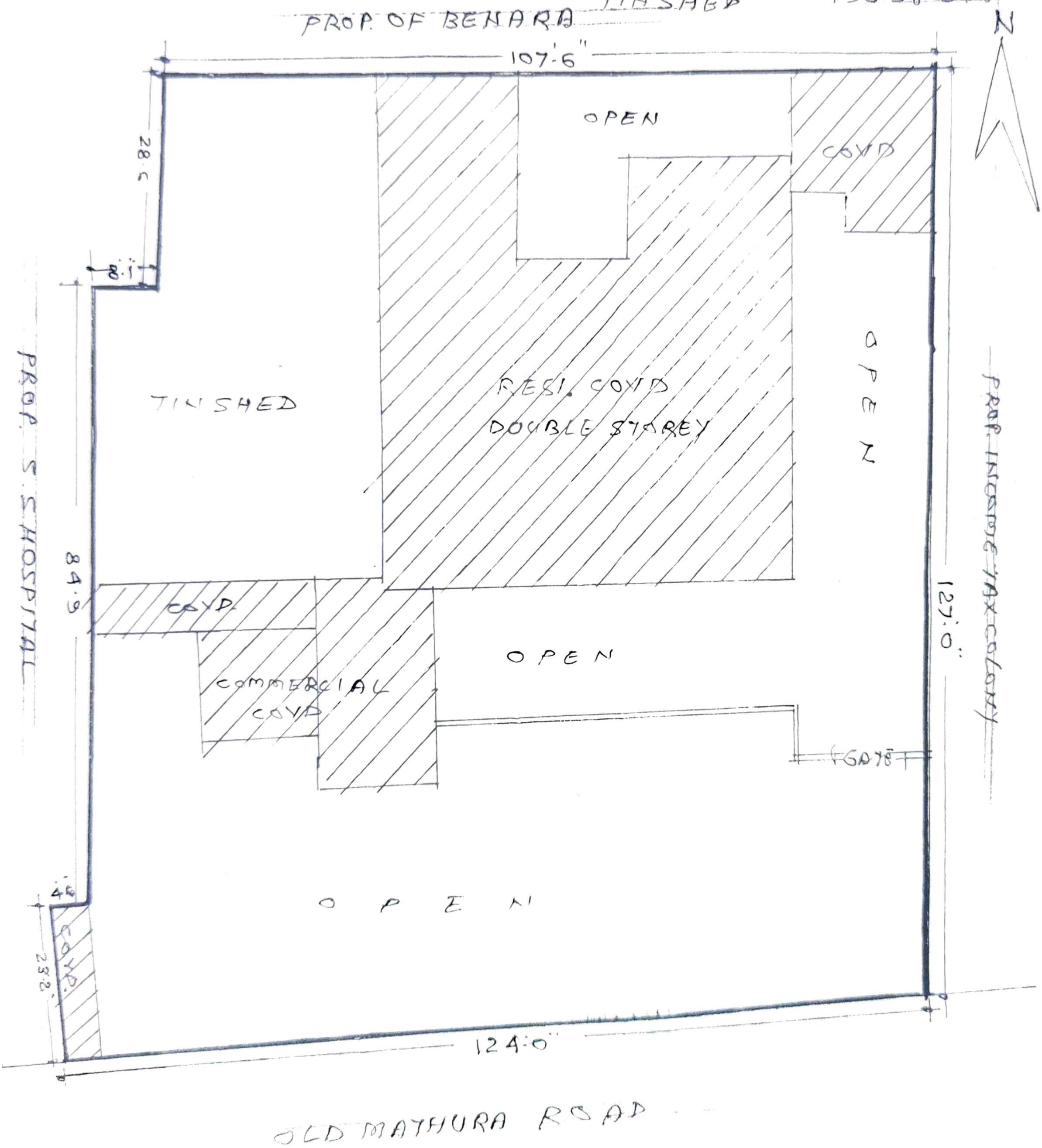
SITE PLAN OF PROPERTY No. 1/140, 1/140A, 1/140/1 ON KHASRA 524 AT CIVIL LINES (DELHI GATE) OLD MATHURA ROAD AGRA

OWNER:- SRI HARISH CHAND GARG, HARENDRA KUMAR GARG

SOLD TO:- SHREE RAJ VENTURES

SHOWN IN RED COLOUR

TOTAL AREA :-	1443.10 SQMTS
COMMERCIAL	76.31 SQMTS
RESI. COVD	411.60 SQMTS
F. FLOOR COVD	411.60 SQMTS
TINSHED	193.38 SQMTS



SHREE RAJ VENTUR

Partner

TRACED BY

...kesh Chand
Surveyor/D. Man
... Bundu Katra, Agra