ARUN KAUSHAL

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP07247040460030T
Certificate Issued Date	:	14-Jul-2021 04:14 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14157804/ AGRA SADAR/ UP-AGR
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14157804026226432188291
Purchased by	:	MESSERS KRISHNA BUILDZONE LLP
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	AARAJI ON PART OF KHASRA NO. 1612, AT KUNDOL TEHSIL AND DISTRICT AGRA
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	VISHWA BANDHU RAWAT
Second Party	:	MESSERS KRISHNA BUILDZONE LLP
Stamp Duty Paid By	:	MESSERS KRISHNA BUILDZONE LLP
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	2,36,000 (Two Lakh Thirty Six Thousand only)

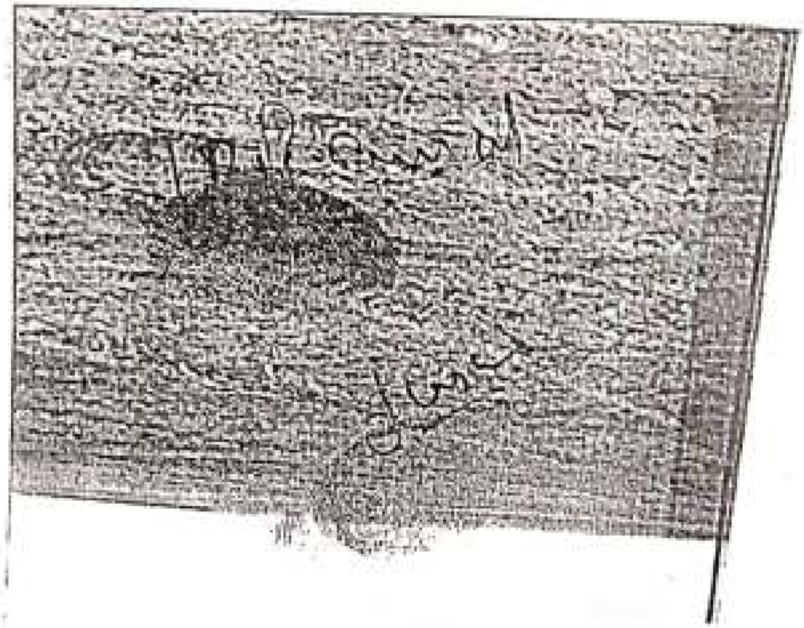
Please write or type below this line

RAHUL KAUSHAL ADVOCATE

0000989778

1. भूमि का प्रकार– कृषि भूमि (इम्प्रूवमेण्ट क्षेत्र से बाहर)
2. परगना– आगरा
3. ग्राम– कुण्डौल, तहसील व जिला आगरा
4. **सम्पत्ति का विवरण**– एक किता आराजी खसरा संख्या 1612 का भाग
5. मापन की ईकाई– हैक्टेयर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल– 0•7150 हैक्टेयर का 1/3 अविभाजित भाग 0•2383 हैक्टेयर
7. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार)– लागू नहीं
8. अन्य विवरण (9 मीटर रोड/कार्नर आदि)– लागू नहीं
9. सम्पत्ति का प्रकार– कृषि भूमि
10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला भवन की स्थिति में)– लागू नही
11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल– लागू नहीं
12. स्थिति– फिनिश्ड/सेमीफिनिश्ड/अन्य–लागू नहीं
13. पेड़ो का मूल्यॉकन– लागू नहीं
14. बोरिंग/कूऑ/अन्य– लागू नहीं
15. निर्मित क्षेत्रफल– लागू नहीं
16. निर्माण का वर्ष– नहीं
17. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है– नहीं
18. प्रतिफल की धनराशि– 42,47,000/– बियालिस लाख सैतालिस हजार रूपया

For KRISHNA BUILDZONE LLP



<u>प्रथमपक्ष की संख्या (एक), बिक्रेता का विवरण–</u>

1– विश्ववन्धू रावत पुत्र श्री लक्ष्मी नरायन रावत निवासी ग्राम जमो तहसील इगलास जिला अलीगढ व हाल निवासी 23 शिवपुरम पश्चिमपुरी बंसी विहार के पास बोदला आगरा
(पैन संख्या – ए सी डी पी आर 4012 क्यू)

<u>द्वितीयपक्ष की संख्या (एक), क्रेता का निवरण–</u>

1– मैसर्स कृष्णा बिल्डजौन एल एल पी द्वारा डैजीग्नैटेड पार्टनर शशांक अग्रवाल पुत्र श्री मुकेश कुमार अग्रवाल कार्यालय 4/एस-38ए ब्लॉक संख्या 38/4 समृद्धि बिल्डिंग संजय प्लेस आगरा
(पैन संख्या– ऐ ऐ डब्लू एफ के 9861 बी)

<u>उत्तर प्रदेश स्टाम्प अधिनियम सन 1899 की धारा</u> 2(10) अनुसूची 1–बी के आर्टीकल 23 ए के अनुसार स्टाम्पित

– ग्राम कुण्डौल तहसील व जिला आगरा।

– एक किता आराजी (कृषि भूमि) संक्रमणीय भूमिधरी श्रेणी 1 क (क) खाता संख्या 00023 खसरा संख्या 1612 का भाग रकबा 3•7800 हैक्टेयर में से 0•7150 हैक्टेयर का 1/3 अविभाजित भाग 0•2383 हैक्टेयर भूमि का विक्रय किया जा रहा है वाके मौजा कुण्डौल, तहसील व जिला आगरा, फसली वर्ष 1424–1429 मुताबिक कम्प्यूटर खतौनी, विक्रीत आराजी साथ लगे नक्शे नजरी में लाल रंग से दिखाई गई है और जिसके चारों ओर 200 मीटर की त्रिज्या में अन्य कृषि भूमियां आदि हैं ।

– कलेक्टर आगरा के व्दारा उप निबन्धक –3 आगरा सदर के पेज नम्बर के अनुसार 1,65,00,000/– रूपया प्रति हैक्टेयर है।

[illegible]

V.B.Rawat

For KRISHNA BUILDZONE LLP

Partner

– विक्रीत आराजी आबादी के निकट है अतः 20 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्यांकन करते हुये विक्रीत आराजी का स्टाम्प के लिये बाजारी मूल्यांकन 47,19,000/– रूपया निश्चित होता है।

– इस बिक्रयपत्र पर उक्त दर के अनुसार स्टाम्प के लिये कुल मूल्यांकन 47,19,000/– रुपया पर 5 प्रतिशत की दर से कुल 2,36,000/– रुपया का स्टाम्प द्वितीयपक्ष के द्वारा अदा किया जा रहा है।

बिक्रयपत्र

विदित हो कि –

1– यह कि उक्त वर्णित आराजी खसरा संख्या 1612 रकवा 0•7150 हैक्टेयर को विश्वबन्धु रावत उक्त प्रथमपक्ष व सुरेन्द्र सिंह ने मिलकर बजरिये बैनामा नविश्ता छोटे लाल मौसूमा उक्त प्रथमपक्ष गुवरिखा 05–05–2012 व निबन्धन दिनांक 05–05–2012मुन्दर्जा वही संख्या 1 जिल्द 4544 सफा 349/390 नम्बर 4797 बदफ्तर उप निवन्धक –3 आगरा के खरीद की और कब्जा व दखल प्राप्त किया और मालिक व काबिज बने और बाद खरीद के अपने नाम का इन्द्राज सजरा अभिलेखों में वहैसियत संक्रमणीय भूमिधर के दर्ज कराया । इस प्रकार बाद खरीद के उक्त क्रय की गई आराजी के 1/3 अविभाजित भाग के प्रथमपक्ष तन्हा मालिक स्वामी चले आते है।

2– यह कि उक्त आराजी भूमिधरी में अन्य कोई दावेदार या दखीलकार आदि किसी भी प्रकार का नहीं है कि जो प्रथमपक्ष को उक्त आराजी अथवा उसके जुज्व भाग को बेचने आदि से रोक सके तथा उक्त आराजी आज तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, बिक्रय, सौदे, दावे, झगड़े, रोक आदि से कतई पाक व साफ है तथा उसका कोई भी भाग नजूल या राजकीय आस्थान या ग्राम सभा या धार्मिक स्थान आदि का नहीं है और न किसी भी सीलिंग वाद में अतिरिक्त भूमि घोषित हुआ है और न अभ्यर्पित हुआ है और न कोई मुआवजा आदि प्रथमपक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है तथा उक्त आराजी पर प्रथमपक्ष स्वयं काबिज व दखील हैं और किसी भी अन्य को हथबंटाई आदि पर नहीं दी गई है। उक्त आराजी का कोई भाग किसी भी योजना आदि अधिगृहित नही हुआ है तथा

For KRIS... ...INE LLP

उस पर खाद, बीज, कृषि यंत्रों आदि का कोई ऋण आदि प्राप्त नहीं किया गया है।

3– यह कि प्रथमपक्ष या अन्य ने उ0 प्र0 जमींदारी उन्मूलन एवं भू व्यवस्था अधिनियम सन 1950 की धारा 143 का कोई लाभ कभी भी प्राप्त नहीं किया गया है और न कोई आवेदन किया है और न उप जिलाधिकारी या अन्य प्राधिकारीगण ने उक्त धारा में स्वतः कोई कार्यवाही की है।

4– यह कि प्रथमपक्ष की उक्त आराजी से कोई विशेष लाभ नहीं है और प्रथमपक्ष अपनी विभिन्न आवश्यकता पर उक्त सीमांकित आराजी भूमिधरी को बाजार में अधिक से अधिक कीमत पर बेचना चाहते है और काफी प्रयास किये जाने पर वर्तमान में केवल व्दितीयपक्ष ही अपनी जुरुरत पर सबसे अधिक कीमत अदा कर रहे हैं जिसमें प्रथमपक्ष का पूरा पूरा लाभ है। अतः प्रथमपक्ष अपना पूर्ण एवं निश्चित लाभ देखते हुये उक्त आराजी भूमिधरी को व्दितीयपक्ष के हक में बेचने के लिये तैयार हैं।

अतः प्रथमपक्ष ने स्वेच्छा तथा प्रसन्नता पूर्वक स्वस्थ चित्त मन बुद्धि के बिना बहकाये सिखाये दबाब नाजायज के खूब सोच समझकर उक्त आराजी संक्मणीय भूमिधरी को रागरत स्वत्व व अधिकार व हित व लाभ व नामांकन के अधिकारों सहित बिना छोड़े किसी अधिकार आदि के बाजारी कीमत पर बिलमुक्ता वएवज 42,47,000/– बियालिस लाख सैतालिस हजार रूपया कि आधे जिसके 21,23,500/– इक्कीस लाख तेईस हजार पांच सौ रूपया होते हैं वदस्त मैसर्स कृष्णा बिल्डजौन एल एल पी द्वारा डैजीग्नैटेड पार्टनर शशांक अग्रवाल उक्त क्रेता व्दितीयपक्ष, के गुड टायटिल के साथ बै कतई और बेच दी।

For KRISHNA BUILDZONE LLP

Partner

विक्रय संविदा इस प्रकार है

1. यह कि बिकेता प्रथमपक्ष ने कीमत का कुल रूपया द्वितीयपक्ष से नीचे लिखे विवरण के अनुसार वसूल पाना स्वीकार किया। इस तरह प्रथमपक्ष को अब कोई रुपया पाना बाकी नहीं है और न भविष्य होगा।
2. यह कि प्रथमपक्ष ने बेची गई आराजी पर से अपना कब्जा व दखल हटाकर सीमाओं के अनुसार केता व्दितीयपक्ष वास्तविक कब्जा व दखल करा दिया और केता व्दितीयपक्ष को बेची गई आराजी का मालिक मुस्तकिल व काविज व भूमिधर बना दिया तथा गुड टायटिल दे दिया। अब प्रथमपक्ष का उक्त बेची गई आराजी भूमिधरी में कोई हक या दावा आदि बाकी नहीं रहा।
3. यह कि अब केता व्दितीयपक्ष को पूरा अधिकार है कि वह बेची गई आराजी भूमिधरी से वहैसियत मालिक व काबिज व संक्रमणीय भूमिधर के चाहे जैसे लाभ उठावें। ऋण, विकय आदि जो चाहे सो करे और चाहे जिस प्रकार स्तैमाल में लावे।
4. यह कि द्वितीयपक्ष उक्त आराजी पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागो रेवेन्यू रिकार्डस आदि में करालें, प्रथमपक्ष अपना पूरा सहयोग देंगे।
5. यह कि आज तक के कुल बकाया लगान प्रथमपक्ष अदा करेंगे और आज के बाद के व्दितीयपक्ष अदा करेंगे।

For KRISHNA BUILDZONE LLP

Partner

6. यह कि यदि भविष्य में बेची आराजी के सम्बन्ध में कोई दावेदार पैदा होकर कोई दावा व झगड़ा आदि व्दितीयपक्ष से करे और उसके कारण या प्रथमपक्ष के डिफेक्टिव टायटिल से या अन्य किसी भी दावे आदि के कारण कब्जा या दखल या स्वामित्व पूर्ण या आंशिक रुप से बेची गई आराजी का व्दितीयपक्ष से निकल जावे अथवा प्रथमपक्ष की ओर से किसी दावेदार को कोई रुपया आदि देना पड़े तो उन कुल की जवाबदेही व जिम्मेदारी व अदा करना ज़रे समन का मय सूद व हर्जा व खर्चा आदि के वजिम्मे जात खास व जायदाद हर किस्म प्रथमपक्ष व उसके उत्तराधिकारियों के है और भविष्य में होगी और इसमें प्रथमपक्ष व उसके उत्तराधिकारियों को कभी कोई आपत्ति नहीं होगी।

7. यह कि इस विक्रय को सम्पूर्णता देने के लिये यदि भविष्य में किसी विलेख, शपथपत्र आदि की आवश्यकता होगी तो उसे प्रथमपक्ष व उनके उत्तराधिकारी आदि द्वितीयपक्ष व उनके स्थानापन्नों की मांग व खर्चे पर निष्पादित व निबन्धित करने के लिये बाध्य है और रहेंगे।

8. यह कि इस बिक्रयपत्र का समस्त खर्चा द्वितीयपक्ष ने किया है।

9. यह कि प्रथमपक्ष ने विक्रय पत्र की मूल प्रति व खतौनी व वर्तमान की नकलें द्वितीयपक्ष के सुपुर्द कर दिये है। वर्तमान खसरा के अनुसार भी विक्रती आराजी पर खेती हो रही है।

10. यह कि बेची गई आराजी पर कोई कूआं, निर्माण, पेड़, फसल आदि नहीं है क्रेता व विक्रेता अनुसूचित जाति व जनजाति के सदस्य नही है।

[illegible]

For KRISHNA BUILDZONE LLP

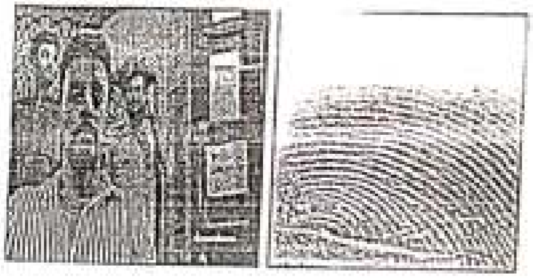
Partner

आवेदन सं०: 202100766030015

विक्रय पत्र

बही स०: 1	रजिस्ट्रेशन स०: 6058	वर्ष: 2021

प्रतिफल- 4247000 स्टाम्प शुल्क- 236000 बाजारी मूल्य - 4719000 पंजीकरण शुल्क - 47190 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 47250



श्री मैसर्स कृष्णा बिल्डजान एल एल पी द्वारा डैजीग्नैटेड द्वारा
शशांक अग्रवाल अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री मुकेश कुमार अग्रवाल
व्यवसाय : अन्य
निवासी: 4/98-49 ब्लॉक संख्या 38/4 समृद्धि बिल्डिंग संजय प्लेस आगरा

श्री, मैसर्स कृष्णा बिल्डजान एल एल पी द्वारा डैजीग्नैटेड द्वारा शशांक अग्रवाल अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 15/07/2021
एवं 03:55:55 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

ए० के० यादव
उप निबंधक सदर तृतीय
आगरा
15/07/2021

राजीव हैकरवाल लिपिक
निबंधक लिपिक

कीमत के भुगतान का विवरण

चैक	दिनांक	तादादी	बैंक
449334	14-07-2021	5,78,000/-	बैंक आफ इन्डिया एसएमई ब्रान्च संजय प्लेस आगरा
449335	22-12-2021	5,00,000/-	उक्त बैंक
449336	22-12-2021	5,00,000/-	उक्त बैंक
449337	22-12-2021	5,00,000/-	उक्त बैंक
449338	30-12-2021	5,00,000/-	उक्त बैंक
449339	30-12-2021	5,00,000/-	उक्त बैंक
449340	30-12-2021	5,00,000/-	उक्त बैंक
449343	30-12-2021	6,69,000/-	उक्त बैंक
कुल योग 42,47,000/- बियालिस लाख सैंतालिस हजार रूपया			

For KRISHNA BUILDZONE LLP

Partner

आवेदन सं०: 202100766030015

बही सं०: 1 रजिस्ट्रेशन सं०: 6058 वर्ष: 2021

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

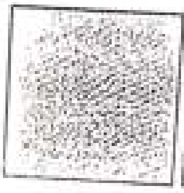
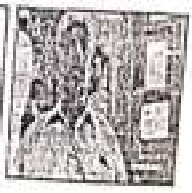
विक्रेता: 1

श्री विश्वबन्धु रावत, पुत्र श्री लक्ष्मी नरायन रावत

निवासी: ग्राम जगी तहसील इगलास अलीगढ हाल नि० 23 शिवपुरम पश्चिमपुरी बंसी विहार के पास बोदला आगरा

व्यवसाय: अन्य

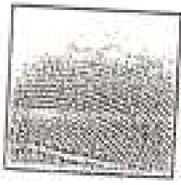
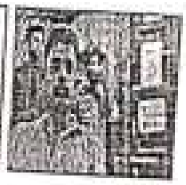
क्रेता: 1

श्री मैसर्स कृष्णा बिल्डजौन एल एल पी द्वारा डैजीग्नैटेड के द्वारा शशांक अग्रवाल, पुत्र श्री मुकेश कुमार अग्रवाल

निवासी: 4/एरा–38ए ब्लॉक संख्या 38/4 समृद्धि बिल्डिंग संजय प्लेस आगरा

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

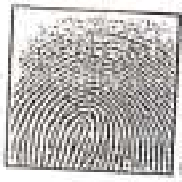
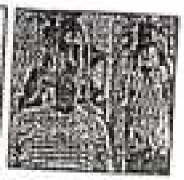
पहचानकर्ता : 1

श्री कर्मवीर सिंह, पुत्र श्री रामराज सिंह

निवासी: मकान नंबर 308 नगला इन्द्र छौंकी आगरा

व्यवसाय: अन्य

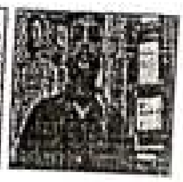
पहचानकर्ता : 2

श्री निखिल अग्रवाल, पुत्र श्री प्रवीन कुमार अग्रवाल

निवासी: बी–46 न्यू आगरा दयालबाग आगरा

व्यवसाय: अन्य



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

ने की। प्रत्यक्षतःभद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है।

टिप्पणी :

ए० के० यादव
उप निबंधक : सदर तृतीय
आगरा

राजीव हैबतपाल लिपिक
निबंधक लिपिक

अतः यह बिक्रयपत्र हम पक्षों ने नीचे लिखे गवाहों के समक्ष लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे । लेख दिनांक 14-07-2021 ईस्वी। केवल प्रारुप राहुल कौशल, एडवोकेट सदर तहसील आगरा ने पक्षकारों के निर्देशानुसार तैयार किये।

Raahul Kaushal
Advocate
Lic. No. UP09317/15
PAN : AHRPK1906

W. NAME Karamjit Singh
S/O Ramraj Singh
R/O Vill. Nagla ... Fatehabad
SIGN/LTI

For KRISHNA BUILDZONE LLP

Partner

W. NAME Nikhil Agarwal
S/O Pravin Kumar Agarwal
R/O B-46, New Agra
SIGN/LTI Nikhil Agarwal

आवेदन सं०: 202100766030015

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 10721 के पृष्ठ 183 से 202 तक क्रमांक 6058 पर दिनाँक 15/07/2021 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

ए० के० यादव
उप निबंधक : सदर तृतीय
आगरा
15/07/2021

KUNDOL AGRA

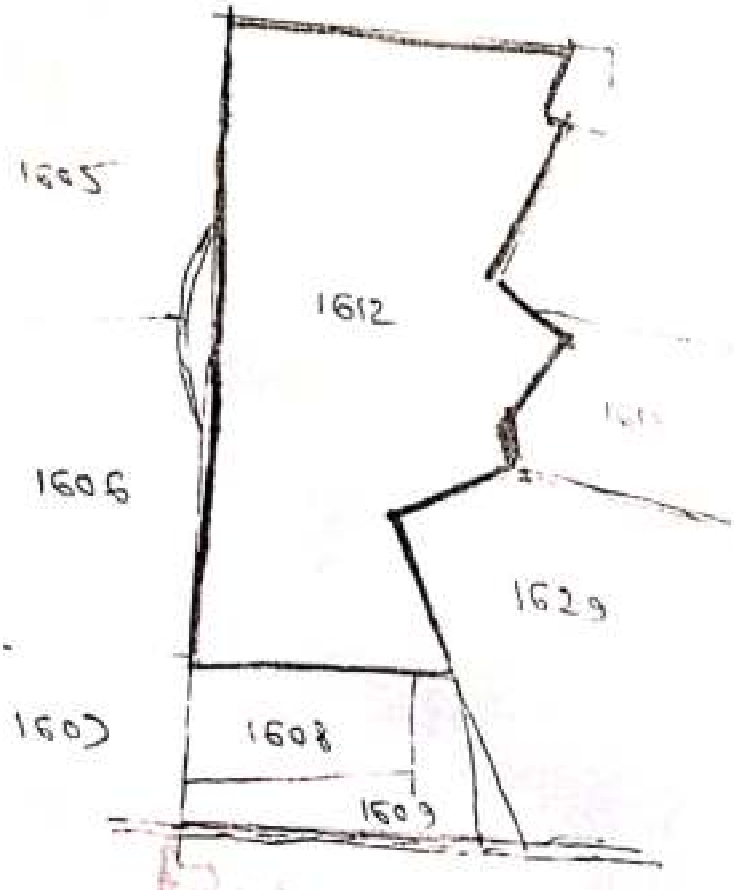
OWNER:-SRI VISHWVANDHU RAWAT

SOLD TO:-M/S KRISHNA BUILDZONE LLP

SHOWN IN RED COLOUR

SOLD AREA:- 0.7150 HAC

1/3 SHARE 0.2383 HAC



B.Rawat

For KRISH