13413

भाग 1

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सदर द्वितीय गोरखपुर क्रम संख्या 2021161024607

आवेदन संख्या : 202100950032553

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनाँक 2021-10-11 00:00:00

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम विकाश केजरीवाल

लेख का प्रकार विक्रय अनुबंध विलेख

प्रतिफल की धनराशि 0 / 42283000.00

1 . रजिस्ट्रीकरण शुल्क 422830

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 422910

शुल्क वसूल करने का दिनाँक 2021-10-11 00:00:00

दिनाँक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार होगा 2021-10-11 00:00:00

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

13413/21

ACC Name: SHIV PRASAD
Acc Code: UP14108904
Acc Address: Collectrate Court, Gorakhpur
License No: 16, Mob: 9415359810
Tehsil/Dist: Sadar, Gorakhpur
Signature:

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP96920661676768T
Certificate Issued Date	:	11-Oct-2021 01:55 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14108904/ GORAKHPUR/ UP-GRK
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP1410890482881253268664T
Purchased by	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	LAND SITUATED AT MOHADDIPUR GORAKHPUR
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	ASIF IQBAL S O K S AHAMED AND OTHER
Second Party	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	29,60,000 (Twenty Nine Lakh Sixty Thousand only)

----------Please write or type below this line----------

Asif Iqbal Asif Iqbal Salim Iqbal Alexander Iqbal Ahmed Iqbal

Verified By ....
Locked By ....
S.R.
SADAR-SECOND GKP

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.
Kejriwal
Director

0005083251

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.

बिल्डर्स एग्रीमेन्ट

मूल्यांकन सूची का विवरण–

भाग – 2

प्रारुप – 3

क्रम संख्या – 87

मुहल्ला – मोहद्दीपुर

- दर – रुपया 30000/–
- कुल क्षेत्रफल – 17000 वर्ग फीट यानी 1579.92 वर्ग मीटर
- सामान्य निर्देश संख्या 31 के अनुक्रम में 500 वर्ग मीटर से अधिक के रकबे पर छूट की व्यवस्था
- मूल्यांकन– 41669000/–
- आच्छादित क्षेत्रफल – 2000 वर्गफीट यानी 185.873 वर्ग मीटर
- निर्माण आर बी सी द्वितीय श्रेणी
- निर्माण 70 वर्ष पुराना
- निर्माण का मूल्यांकन – 614000/– (ह्रास नियम के अनुक्रम में)
- कुल मूल्यांकन – रुपया 42283000/–

- स्टैम्प 2960000/—

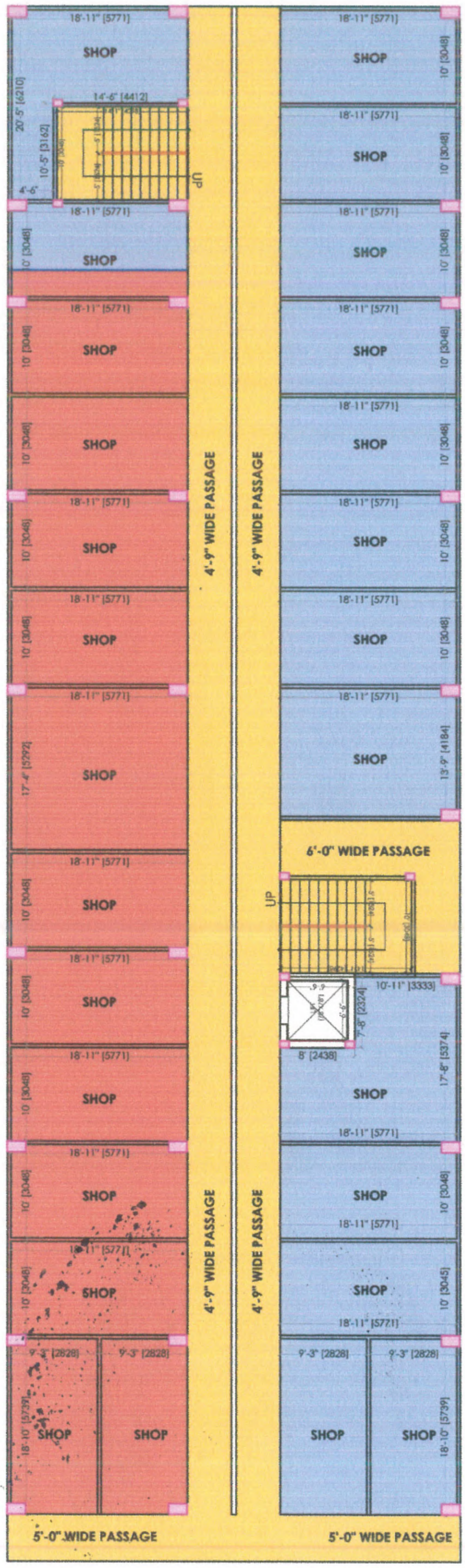
हम कि **आसिफ इकबाल** व **आरिफ इकबाल** व **शमीम इकबाल उर्फ अहमद इकबाल** व **सलीम इकबाल** व **सिकन्दर इकबाल उर्फ प्रिंस उर्फ अलेक्सांडर इकबाल** पुत्रगण के0 एस0 अहमद निवासीगण मौजा परती बाजार, पोस्ट उसका बाजार, तहसील नउगढ़, जिला बस्ती (वर्तमान जिला सिद्धार्थनगर) वर्तमान पता मोहद्दीपुर, गोरखपुर के हैं, (जिन्हें की इस विलेख में आगे भू–स्वामी/प्रथम पक्ष कहकर सम्बोधित किया गया है, जिसका अर्थ जब तक कि उसे विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो भूस्वामी स्वयं, उनके उत्तराधिकारियों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितों से लिया जावेगा)। .... प्रथम पक्ष.

अग्रसेन इस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय डबलू जेड–106/125, रजौरी गार्डेन एक्सटेंसन नियर कैम्ब्रिज फाउन्डेशन स्कूल, न्यू देलही 110027 (CIN:U45201DL2005PTC142046) द्वारा निदेशक विकास केजरीवाल पुत्र श्यामसुन्दर केजरीवाल निवासी डबलू जेड–106/136, निकट टैगोर गार्डेन मेट्रो स्टेशन, रजौरी गार्डेन एक्सटेंसन, रजौरी गार्डेन, टैगोर गार्डेन वेस्ट देलही, न्यू देलही 110027 वर्तमान पता 507, सराफ रेजीडेन्सी, बेतियाहाता, गोरखपुर के हैं, (जिन्हें कि इस विलेख में आगे बिल्डर/द्वितीय पक्ष कहकर सम्बोधित किया गया है जिसका अर्थ जब तक कि उसे विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो बिल्डर स्वयं उनके उत्तराधिकारियों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितों से लिया जायेगा)

......................द्वितीय पक्ष

विदित हो कि मौजा मोहद्दीपुर तप्पा व परगना– हवेली, तहसील– सदर, जिला– गोरखपुर के आराजी संख्या 362, 363, 364, 365 व 366 के जुज भाग में स्थित मकान संख्या 732 की तहती भूमि के हम प्रथम पक्ष मालिक व काबिज दखील हैं। हम प्रथम पक्ष को अपने स्वामित्व की उक्त भूमि को प्रत्येक प्रकार से उपयोग करने, व्यवस्थित करने,

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LT



BASEMENT FLOOR

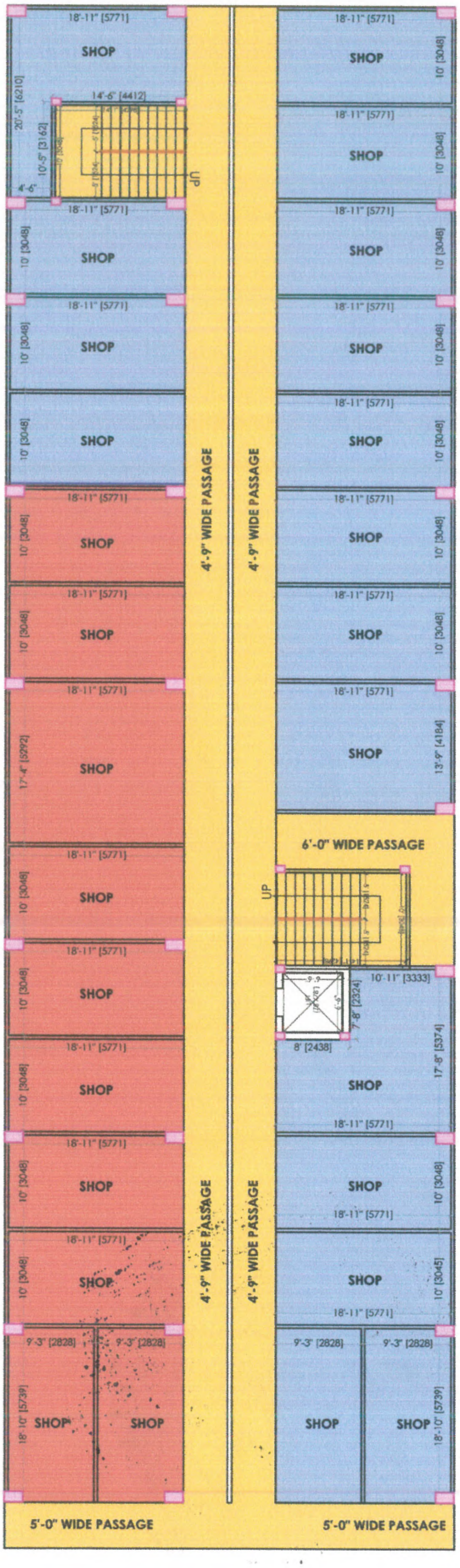
SALEABLE AREA = 5713.45 SQ.FT

BUILDER (55%) = 3142.39 SQ.FT

OWNER (45%) = 2571.05 SQ.FT

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director



GROUND FLOOR

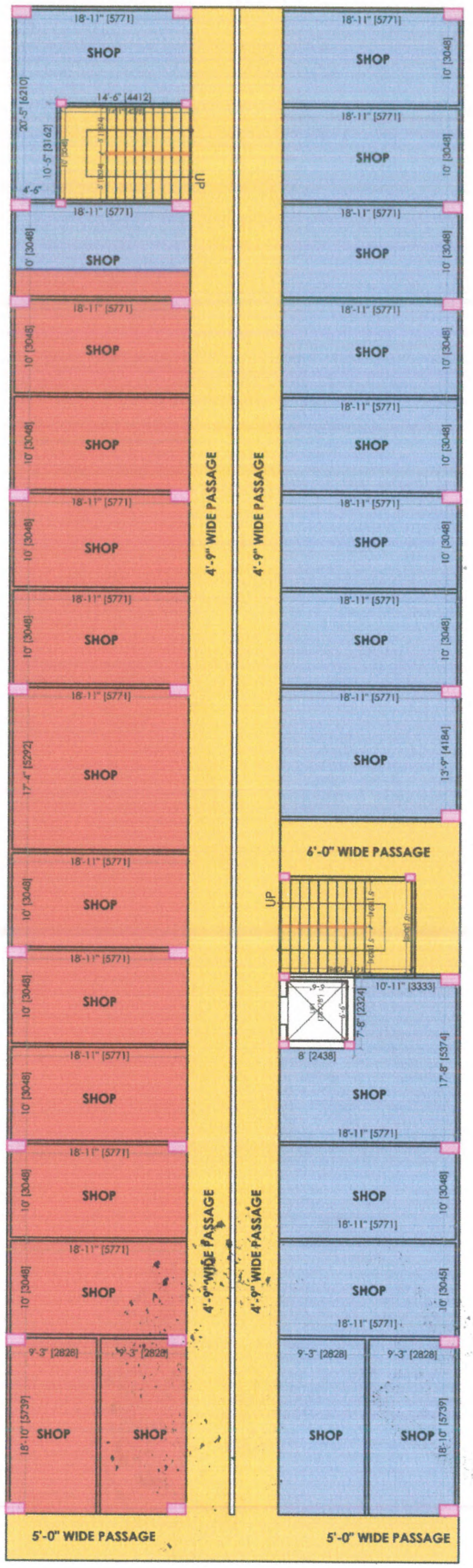
SALEABLE AREA = 5713.45 SQ.FT

BUILDER (60.00%) = 3428.07

OWNER (40.00%) = 2285.38

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director



FIRST FLOOR

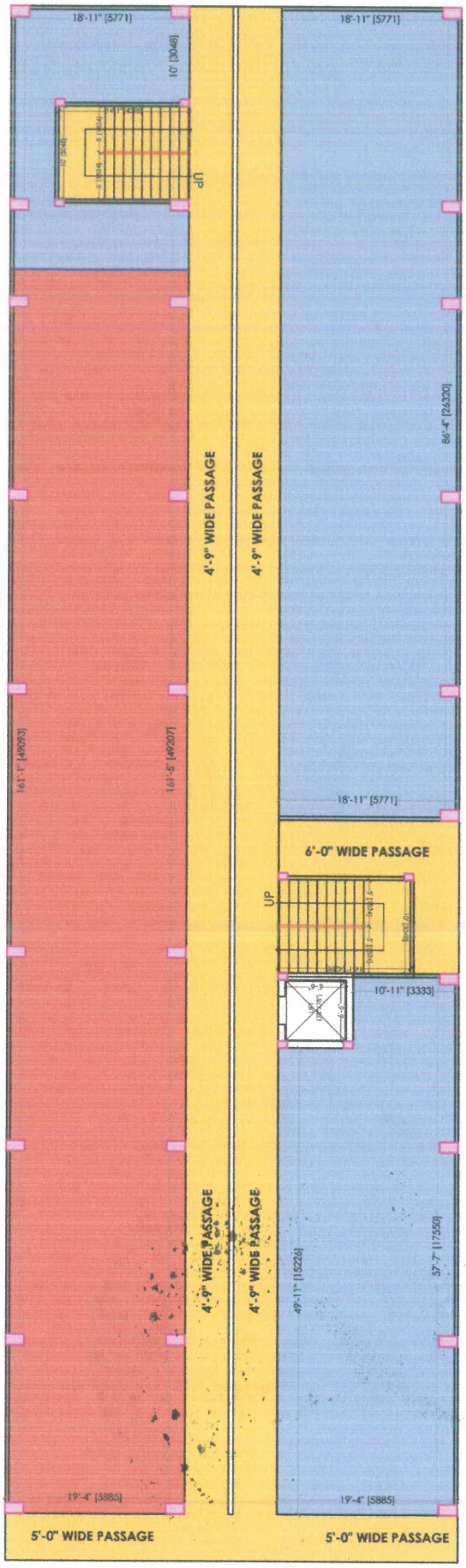
SALEABLE AREA = 5713.45 SQ.FT

BUILDER (55%) = 3142.39 SQ.FT

OWNER (45%) = 2571.05 SQ.FT

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director



SECOND FLOOR

SALEABLE AREA = 5713.45 SQ.FT

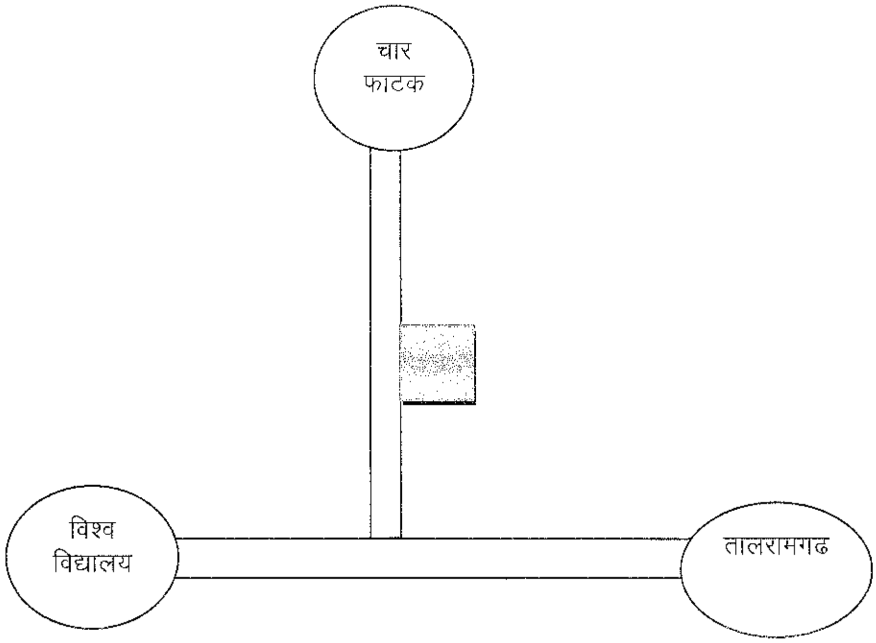
BUILDER (55%) = 3142.39 SQ.FT

OWNER (45%) = 2571.05 SQ.FT

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director

रुटचार्ट



For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director

इकरारनामा आदि करने व हस्तान्तरित करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। हम प्रथम द्वारा अपनी सम्पत्ति का कोई हिब्बा जबानी या पंजीकृत या अपंजीकृत विलेख द्वारा किसी को नहीं किया गया है और न ही कोई मुआहिदाबय पंजीकृत या अपंजीकृत किसी के हक में निष्पादित किया गया है और न रेहन, बंधक या किसी भी प्रकार के बकाया इत्यादि के सम्बन्ध में किसी व्यक्ति, फर्म, कम्पनी, वित्तीय संस्था, बैंक सरकारी विभाग या न्यायालय में जमानत में दिया गया है तथा विषयांकित सम्पत्ति किसी भी प्रकार के दावेदारी उजूरदारी आदि से प्राप्त नहीं है, हर तरह से पाक साफ है।

ज्ञात हो कि बिषयाकिंत भूमि से वर्तमान में प्रथम पक्ष को कोई लाभ व विशेष करके जो वांछित लाभ प्राप्त होना चाहिये, प्राप्त नहीं हो पा रहा है। हम प्रथम पक्ष की यह इच्छा है कि बिषयाकिंत भूमि पर बहुमंजिला व्यवसायिक भवन का निर्माण करवा लें लेकिन हम प्रथम पक्ष, भवन निर्माण सम्बन्धी ज्ञान के अभाव व लगने वाले खर्च के अभाव में अपनी इच्छानुसार भवन निर्माण नही करवा पा रहे है। प्रथम पक्ष बिषयाकिंत भूमि पर एक बहुमंजिला व्यवसायिक भवन का निर्माण करवाने के लिये काफी दिनो से ऐसे ब्यक्ति के तलाश में रहे जिसे भवन निर्माण करवाने का अनुभव हो और वो अपना स्वंय का धन लगाकर बिषयाकिंत भूमि पर एक बहुमंजिला व्यवसायिक भवन का निर्माण करवा देवे व अपने द्वारा लगाये धन के बदलें में नवनिर्मित भवन में उचित हिस्सेदारी प्राप्त कर लेवे। प्रथम पक्ष इस खोज व प्रयास में रहे कि कोई ऐसा व्यक्ति मिल जावे जो उचित शर्तो पर निर्माण कार्य करवाये व प्रथम पक्ष, अपनी इच्छानुसार बिषयाकिंत भूमि से वांछित लाभ प्राप्त कर सके। इस सिलसिले में हम प्रथम पक्ष ने कई लोगों से सम्पर्क कर वार्ता किया। इसी तलाश में द्वितीय पक्ष के बारे में पता चला जो इस प्रकार के बहुमंजिली व्यावसायिक भवन का निर्माण शहर गोरखपुर में सफलतापूर्वक करवा चुके हैं और निर्माण सम्बन्धी पूरा अनुभव रखते हैं।

आवेदन सं०: 202100950032553

विक्रय अनुबंध विलेख (बिल्डर)

बही स०: 1 **रजिस्ट्रेशन स०: 13413** **वर्ष: 2021**

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 2960000 बाजारी मूल्य - 42283000 पंजीकरण शुल्क - 422830 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 80 योग : 422910

श्री अग्रसेन इस्टेट्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक द्वारा
विकाश केजरीवाल अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री श्याम सुन्दर केजरीवाल
व्यवसाय :- व्यापार
निवासी: 507 सराफ रेजीडेन्सी बेतियाहाता गोरखपुर

श्री, अग्रसेन इस्टेट्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक द्वारा विकाश केजरीवाल अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि
ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक
11/10/2021 एवं 04:56:23 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

24607

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

के० के० तिवारी
उप निबंधक :सदर द्वितीय
गोरखपुर
11/10/2021

रजत श्रेष्ठ- कनिष्ठ सहायक निबंधन
निबंधक लिपिक

अतः प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क करके अपनी इच्छा से द्वितीय पक्ष को अवगत कराया और आमन्त्रित किया कि द्वितीय पक्ष उचित शर्तो पर बिषयाकिंत भूमि पर बहुमंजिला व्यावसायिक/आवासीय भवन का निर्माण अपने स्वंय के धन से करवा देवे और उसके एवज में उचित हिस्सेदारी नवनिर्मित भवन में प्राप्त कर लेंवे। द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के प्रस्ताव पर गम्भीरता से विचार किये और बिषयाकिंत भूमि पर भवन निर्माण करवाने को तैयार हो गये तथा दोनो पक्षों की आपसी सहमति (इस विलेख में आगे वर्णित शर्तो पर) से यह तय पाया गया कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के स्वामित्व वाली बिषयाकिंत भूमि पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराकर बहुमंजिला व्यावसायिक भवन का निर्माण अपना धन लगाकर करवा देगें और लगाये गये धन के एवज में विक्रययोग्य निर्माण में तयशुदा प्रतिशत के वह तनहा स्वामी हो जायेगें तथा प्रथम पक्ष भी अपने तयशुदा प्रतिशत के मालिक होगे।

ज्ञात हो कि इस सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच आपसी सहमति से निम्नलिखित शर्ते तय पायी गयी जो पक्षकारों को स्वीकार है:–

1. यहकि विषयांकित भूमि पर भवन निर्माण हेतु यह अनुबन्ध विलेख (बिल्डर्स एग्रीमेन्ट) पक्षकारों द्वारा निष्पादित किया जा रहा है।
2. यहकि विषयांकित भूमि पर भवन निर्माण हेतु मानचित्र द्वितीय पक्ष द्वारा अपने स्वयं के खर्चे से स्वीकृत करवाया जायेगा और मानचित्र स्वीकृत करवाने में लगने वाले धन के अलावा अन्य सहयोग आवश्यकतानुसार प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा।
3. यहकि मानचित्र स्वीकृत होने के 3 वर्ष के अन्दर द्वितीय पक्ष द्वारा भवन का निर्माण पूरा कर लिया जायेगा।
4. यहकि प्रस्तावित भवन का पूर्ण निर्माण कार्य जिसमें कामन एरिया के बिजली, बायरिंग, कलरिंग व फ्लोरिंग आदि सम्मिलित है, द्वितीय पक्ष द्वारा कराया जायेगा।

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री विशाल तिवारी, पुत्र श्री गणेश प्रसाद तिवारी

निवासी: पार्करोड गोलघर गोरखपुर

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री मो0 इरशाद किदवई, पुत्र श्री मो0 आयुद किदवई

निवासी: विन्ध्यवासिनी नगर कालोनी गोरखपुर

व्यवसाय: अन्य

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

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

टिप्पणी :

के० के० तिवारी
उप निबंधक : सदर द्वितीय
गोरखपुर

रजत श्रेष्ठ- कनिष्ठ सहायक निबंधन
निबंधक लिपिक

5. यहकि इस भवन के निर्माण हो जाने पर नवनिर्मित भवन के अपर ग्राउण्ड फ्लोर पर प्रथम पक्ष को 40 प्रतिशत व द्वितीय पक्ष को 60 प्रतिशत हिस्सा प्राप्त होगा जबकि अन्य तल पर प्रथम पक्ष को 45 प्रतिशत व द्वितीय पक्ष को अपने द्वारा निर्माण में लगाये गये समस्त धन के एवज में नवनिर्मित भवन के 55 प्रतिशत हिस्से के मालिक हो जायेगें।
6. यह कि नवनिर्मित भवन में प्रथम पक्ष को प्राप्त होने वाले हिस्से को संलग्न मानचित्र में लाल रंग से दर्शाया गया है और द्वितीय पक्ष को प्राप्त होने वाले हिस्से को नीले रंग से दर्शाया गया है।
7. यहकि इस विलेख के निष्पादन व पंजीकृत कराने में लगने वाले समस्त खर्चो को द्वितीय पक्ष वहन करेगें।
8. यहकि निर्माण से सम्बन्धित किसी भी प्रकार के (मटेरियल लेबर या कान्ट्रेक्टर) के बकाया/भुगतान का पूर्ण दायित्व द्वितीय पक्ष का होगा।
9. यह कि नवनिर्मित भवन में अपने हिस्से के दुकानों के विक्रय हेतु ग्राहकों से दाम काम तय करने, मोलभाव करने, एडवांस लेने, अनुबन्ध विलेख निष्पादित करने का कार्य द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा और जिससे प्रथम पक्ष का कोई वास्ता सरोकार नही होगा।

इस प्रकार इस विलेख को पक्षकारान अपने–अपने स्वेच्छा वो स्वस्थ बुद्धि से बिना किसी भी प्रकार के जोर व दबाव के तथा खूब सोच समझकर व पढ़ व समझकर निष्पादित करते हुए साक्षियों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना व अंगूठा चिन्हों को लगा दिया है कि समय पर काम आवे व प्रमाण रहे जो दोनों पक्षों के उत्तराधिकारियों पर भी प्रभावी व बाध्यकारी होगा।

तफसील भूमि अन्तर्गत मौजा मोहद्दीपुर, तप्पा व परगाना– हवेली तहसील सदर, जिला गोरखपुर के आराजी नम्बर 362, 363, 364, 365 व

Asif Iqbal Arif Iqbal Salim Iqbal Alamdar Iqbal Ahmed Iqbal

For M/S AGRASEN ESTATES PV

आवेदन सं०: 202100950032553

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 13413 वर्ष: 2021

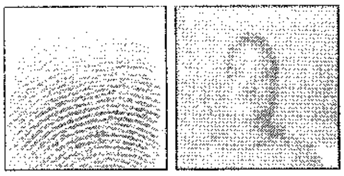
निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री आसिफ इकबाल, पुत्र श्री के0एस0 अहमद

निवासी: परती बाजार पो0 उसका बाजार बस्ती

व्यवसाय: अन्य

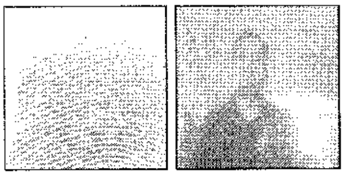


विक्रेता: 2

श्री आरिफ इकबाल, पुत्र श्री के0एस0 अहमद

निवासी: परती बाजार पो0 उसका बाजार बस्ती

व्यवसाय: अन्य

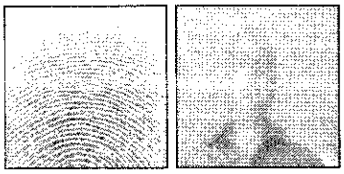


विक्रेता: 3

श्री शमीम इकबाल उर्फ अहमद इकबाल, पुत्र श्री के0एस0 अहमद

निवासी: परती बाजार पो0 उसका बाजार बस्ती

व्यवसाय: अन्य

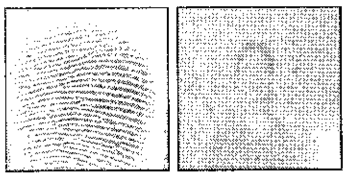


विक्रेता: 4

श्री सलीम इकबाल, पुत्र श्री के0एस0 अहमद

निवासी: परती बाजार पो0 उसका बाजार बस्ती

व्यवसाय: अन्य

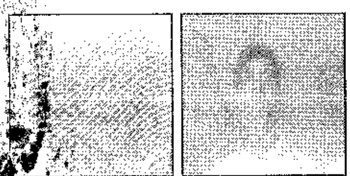


विक्रेता: 5

श्री सिकन्दर इकबाल उर्फ प्रींस उर्फ अलेक्सांडर इकबाल, पुत्र श्री के0एस0 अहमद

निवासी: परती बाजार पो0 उसका बाजार बस्ती

व्यवसाय: अन्य

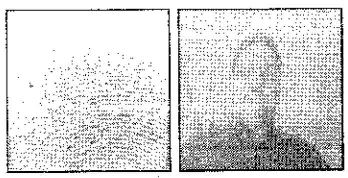


क्रेता: 1

श्री अग्रसेन इस्टेट्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक के द्वारा विकाश केजरीवाल, पुत्र श्री श्याम सुन्दर केजरीवाल

निवासी: 507 सराफ रेजीडेन्सी बेतियाहाता गोरखपुर

व्यवसाय: व्यापार



366 (तीन सौ बासठ, तीन सौ तिरसठ, तीन सौ चौंसठ, तीन सौ पैंसठ व तीन सौ छियासठ) के जुज भाग में स्थित भवन संख्या 0732 की तहती भूमि में अपने कुल हक व हिस्से में रकबा 17000 वर्ग फीट (सत्रह हजार वर्ग फीट) यानी 1579.92 वर्ग मीटर (एक हजार पाचँ सौ उन्यासी दशमलव नौ दो वर्गमीटर) पर भवन निर्माण के लिये, यह बिल्डर्स एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया।

चौहद्दी--

पूरब-- सम्पत्ति अन्य।

पश्चिम-- मेन रोड।

उत्तर-- जगदम्बा भवन व अन्य।

दक्षिण-- शेष सम्पत्ति प्रथम पक्ष। बाउण्ड्रीवाल व मकान रविशंकर श्रीवास्तव।

साक्षी .... विशाल तिवारी पुत्र गणेश प्रसाद तिवारी नि0 पार्क रोड, गोलघर, गोरखपुर

साक्षी .... मोहम्मद इरशाद किदवई पुत्र अयूब किदवई नि0 विन्ध्यवासिनी नगर कालोनी, गोरखपुर

प्रारुपक व तैयारीकर्ता

अच्युतानन्द शुक्ल

एडवोकेट

11 / 10 / 2021

आवेदन सं०: 202100950032553

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 18094 के पृष्ठ 1 से 24 तक क्रमांक 13413 पर दिनाँक 11/10/2021 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

के० के० तिवारी
उप निबंधक : सदर द्वितीय
गोरखपुर
11/10/2021