# INDIA NON JUDICIAL

## Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

2327

| | | |
|---|---|---|
| Certificate No. | : | IN-UP50843998439039V |
| Certificate Issued Date | : | 03-Mar-2023 04:09 PM |
| Account Reference | : | NEWIMPACC (SV)/ up14777704/ MEERUT SADAR/ UP-MRT |
| Unique Doc. Reference | : | SUBIN-UPUP1477770495576656885633V |
| Purchased by | : | CITI ASIA ASSOCIATES |
| Description of Document | : | Article 23 Conveyance |
| Property Description | : | LAND SITUATED AT KH. NO. 449 SITUATED AT VILLAGE KAMALPUR, TEHSIL AND DISTT. MEERUT |
| Consideration Price (Rs.) | : | |
| First Party | : | AFSAR ALI SO JUMMA AND OTHER |
| Second Party | : | CITI ASIA ASSOCIATES |
| Stamp Duty Paid By | : | CITI ASIA ASSOCIATES |
| Stamp Duty Amount(Rs.) | : | 26,56,400 (Twenty Six Lakh Fifty Six Thousand Four Hundred only) |

PALLAVI GOEL ACC CODE - UP-14777704 Meerut (U.P.) Mob.- 9711522711

Please write or type below this line

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

0003494225

Statutory Alert:

e-Stamp Cir. No. IN-UP50843998489039V

# विक्रय पत्र

विक्रय पत्र अंकन :— 5,31,20,000/— रूपये ।।

इकरारनामा कब्जा रहित पर दिया गया स्टाम्प शुल्क अंकन :— 10,62,400/—रूपये ।।

विक्रय पर अदा किया गया स्टाम्प शुल्क अंकन :— 26,56,400/—रूपये ।।

कुल स्टाम्प :— 37,18,800/— रूपये ।।

सर्किल रेट अंकन :— कृषि भूमि हेतु 3,20,00,000/— प्रति हैक्टेयर ।।

विक्रीत भूमि का क्षेत्रफल 1.3280 हैक्टेयर है।

विक्रीत भूमि कृषि की भूमि है तथा स्थल पर कृषि हो रही है और समस्त राजस्व अभिलेखों में कृषि के रूप में अंकित है।

विक्रीत भूमि नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित है।

4. विक्रीत भूमि के लिये जिलाधिकारी, मेरठ द्वारा सबरजिस्ट्रार प्रथम के क्षेत्राधिकार हेतु निर्धारित मूल्यांकन सूची के पेज संख्या 33 के क्रमांक 12 (वी–कोड संख्या 1259) अनुसार सर्किल रेट 3,20,00,000/— रूपये प्रति हैक्टेयर निर्धारित है ।

विक्रीत भूमि की किस्म जमीन सेवटा है ।

विक्रीत भूमि में कोई बोरिंग अथवा निर्माण नही है।

विक्रेता एवं क्रेता अनुसूचित जाति अथवा जनजाति के सदस्य नही है।

विक्रीत भूमि से सम्बन्धित खसरा, खसरा, खतौनी संलग्न है।

For CITIASIA ASSOCIATES

Partner

NOTARY

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

विक्रय पत्र ओर से गुलफाम ( PAN NO. BLPPG5295Q ) व अफसर अली ( PAN NO. BCEPA4117R ) पुत्रगण जुम्मा निवासीगण ग्राम कमालपुर परगना, तहसील व जिला मेरठ ---------------------------------------------------------------(विक्रेतागण )।।

व

मैसर्स सिटी एशिया एसोसियेटस (PAN No. AAHFC6537H) पता: ए–310, मेरठ मॉल, दिल्ली रोड, मेरठ द्वारा पार्टनर अतुल गुप्ता पुत्र श्री रमेश चन्द निवासी ए–310, मेरठ मॉल , दिल्ली रोड, मेरठ ---------------------------------द्वितीय पक्ष (क्रेता )।।

जो कि विक्रेतागण खाता संख्या 00017 खसरा संख्या 449 कुल क्षेत्रफल 1.3280 हेक्टेयर स्थित ग्राम कमालपुर परगना, तहसील व जिला मेरठ के पूर्ण स्वामी एवं विक्रयाधिकारी एंव संक्रमणीय भूमिधर है और समस्त राजस्व रिकार्डो में विक्रेतागण का नाम बहैसियत पूर्ण स्वामी, संक्रमणीय भूमिधर दर्ज है। उपरोक्त विक्रीत भूमि आज की तिथि तक प्रत्येक प्रकार के ऋण एवं भार आदि से उऋण तथा वैधानिक त्रुटियों एवं दोषों आदि से मुक्त एवं रहित है । विक्रेतागण ने विक्रीत भूमि की जमानत पर कोई ऋण अथवा कर्जा प्राप्त नहीं किया हुआ है अर्थात उपरोक्त भूमि आज की तिथि तक हर तरह से बन्धक मुक्त एवं भारमुक्त है तथा कोई वैधानिक त्रुटि अथवा दोष विक्रेतागण के विक्रयाधिकारों में बाधक नही है । यही विश्वास विक्रेतागण ने क्रेता को दिलाया है और विक्रेतागण ने पूर्व में अपनी कुल भूमि को विक्रय करने का अनुबन्ध

अफसर अली

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

NOTARY ... INDIA

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

बजरिये पंजीकृत इकरारनामा कब्जा रहित दिनांक 16–08–2022 के द्वारा तय कर रखा है जिसका पंजीकरण बहीन0 1 जिल्द संख्या 14707 के पेज संख्या 157 से 168 पर क्रमांक 10907 पर सबरजिस्ट्रार–प्रथम, मेरठ के यंहा दिनांक 16–08–2022 को हुआ है। जिस पर कुल सौदे की मालियत के अनुसार आगणित अंकन 37,95,200/– रूपये का स्टाम्प अदा किया गया था। यह अब इकरारनामा कब्जा रहित में वर्णित धाराओं के अनुसार कुल अनुबन्धित भूमि 4.7440 हैक्टेयर में से 1.3280 हैक्टेयर भूमि का बैनामा क्रेता फर्म द्वारा अपने पक्ष में कराया जा रहा है। जिस पूर्व में दिये गये समस्त स्टाम्प 37,95,200/– में से अंकन 10,62,400/– रूपये का स्टाम्प समायोजित करते हुये विक्रय पत्र की मालियत के अनुसार अंकन 26,56,400/– रूपये का स्टाम्प अदा किया जा रहा है। अतः उपरोक्त वर्णित विक्रीत भूमि व उससे सम्बन्धित समस्त स्वामित्व एवं अधिकार व आधिपत्य आदि आदि सहित , बिला छोडे हुये किसी भी स्वत्व एवं अधिकार के, चाहे उनका वर्णन इस विक्रय विलेख में किया गया हो अथवा न किया गया हो, स्थिर मस्तिष्क एवं स्वस्थ इन्द्रियों की दशा अंकन 5,31,20,000/– (केवल पांच करोड इकत्तीस लाख बीस हजार रूपये ) कि जिसके आधे अंकन 2,65,60,000/– ( दो करोड पैंसठ लाख साठ हजार रूपये ) होते है, विक्रय मूल्य के उपलक्ष्य में हस्ते मैसर्स सिटी एशिया एसोसियेटस (PAN No. AAHFC6537H) पता: ए–310, मेरठ मॉल, दिल्ली रोड, मेरठ द्वारा पार्टनर अतुल गुप्ता पुत्र श्री रमेश चन्द

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

NOTARY INDIA

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

निवासी ए–310, मेरठ मॉल , दिल्ली रोड, मेरठ क्रेता को विक्रय कर दिया है और बेच डाला और समस्त विक्रय मूल्य क्रेता फर्म से विक्रय पत्र के अन्त में वर्णित वणर्नानुसार प्राप्त करके विक्रीत भूमि को अपने अधिकार , स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि से निकाल कर क्रेता फर्म के अधिकार , स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि में देकर उनको अपनी भाँति स्वामी एवं वास्तविक अधिकारी बना दिया और अब विक्रेतागण का कोई स्वामित्व या अधिकार विक्रीत भूमि पर भविष्य के लिये शेष नहीं रहा और न होगा। वास्तविक परिवर्तन कार्यान्वित हुआ । यह विक्रय विलेख पूर्णतया उचित एवं वैधानिक है तथा प्रयोग होने योग्य है । विक्रीत भूमि का स्थल पर क्रेता फर्म को कब्जा प्रदान कर दिया है तथा क्रेता ने उपरोक्त भूमि का वास्तविक एवं भौतिक आधिपत्य स्थल पर प्राप्त कर लिया है। अब क्रेता फर्म को अधिकार होगा कि वह उपरोक्त भूमि को अपने इच्छानुसार प्रयोग में लाये, उनके इस अधिकार में विक्रेतागण व उनके उत्तराधिकारी आदि को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्रेता फर्म अपना नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज कराने के अधिकारी रहेंगें और यदि इस हेतु विक्रेतागण की कही पर भी रजामन्दी/सहमति प्रस्तुत करने की आवश्यकता होगी या किसी शपथ पत्र पर हस्ताक्षर करने की आवश्यकता होगी तो उसको विक्रेतागण समयानुसार पूर्ण करने के पाबन्द रहेंगें , कोई आपत्ति न होगी। यदि आज की तिथि से पूर्व का कोई लगान या ड्यूज विक्रीत भूमि पर बकाया पाया जायेगा तो उसको चुकता करने का भार

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

NOTARY

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

विक्रेतागण के जिम्मे होगा तथा आज की तिथि के बाद समस्त लगान एंव डयूज को क्रेता वहन करेंगें, कोई आपत्ति न होगी । यदि भविष्य में विक्रीत भूमि अथवा उसका कोई अंश क्रेता फर्म के अधिकार, स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि से निकल जायेगा या विक्रीत भूमि पर कोई ऋण अथवा भार आदि पाया जायेगा या यह बैनामा किसी न्यायालय से खण्डित अथवा मन्सूख करार पा जायेगा तो ऐसी प्रत्येक वैधानिक दशा में क्रेता फर्म के समस्त विक्रय मूल्य अथवा उसका कोई अंश मय समस्त हर्जा खर्चा जैसी भी स्थिति हो, को वापिस चुकता करने का भार विक्रेतागण व उनके उत्तराधिकारीगण की चल व अचल सम्पत्ति पर हर प्रकार रहेगा, कोई आपत्ति न होगी। अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाणित हो और उचित समय पर काम आवे । इति।।

<u>नोट</u> :— यह विक्रय पत्र क्रेता पक्ष श्री अतुल गुप्ता के तस्दीकशुदा मुख्तारेआम श्री पवन कुमार पुत्र श्री कृपाल सिंह निवासी 253/2, इन्द्रा नगर, मेरठ द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है, उपरोक्त मुख्तारनामें तस्दीकशुदा का निष्पादन दिनांक 30—06—2014 को तथा पंजीकरण बहीन0 6 जिल्द संख्या 1 के पेज संख्या 273 से 282 पर क्रमांक 7 पर दिनांक 19—07—2014 को सबरजिस्ट्रार चतुर्थ, मेरठ के यंहा हुआ है।

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

NOTARY

e-Stamp Cir. No. IN-UP50843998489039V

विवरण प्राप्ति मूल्य :

1. अंकन रूपये 12,37,500/-( बारह लाख सैंतीस हजार पांच सौ रूपये ) द्वारा आर0 टी0 जी0 एस0 द्वारा बवक्त इकरारनामा कब्जा रहित दिनाँकित 16-08-2022 द्वारा प्राप्त किये।
2. अंकन रूपये 12,500/-( बारह हजार पांच सौ रूपये ) टी0डी0एस0 की मद में सरकारी खाते में जमा कराये जा चुके है।
3. अंकन रूपये 20,00,000/-(बीस लाख रूपये ) द्वारा आर0 टी0 जी0 एस0 बजरिये चैक दिनाँकित 01.03.2023 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉंच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।
4. अंकन रूपये 29,50,000/-(उन्तीस लाख पचास हजार रूपये ) द्वारा आर0 टी0 जी0 एस0 बजरिये चैक दिनाँकित 02.03.2023 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉंच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।
5. अंकन रूपये 40,00,000/-(चालीस लाख रूपये ) द्वारा चैक सँख्या 032841 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉंच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।
6. अंकन रूपये 40,00,000/-(चालीस लाख रूपये ) द्वारा चैक सँख्या 032842 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉंच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

NOTARY ... INDIA

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

7. अंकन रूपये 40,00,000/-(चालीस लाख रूपये) द्वारा चैक सँख्या 032843 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्राँच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।
8. अंकन रूपये 40,00,000/-(चालीस लाख रूपये) द्वारा चैक सँख्या 032844 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्राँच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।
9. अंकन रूपये 41,06,900/-(इकतालिस लाख छः हजार नौ सौ रूपये) द्वारा चैक सँख्या 032845 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्राँच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।
10. अंकन रूपये 2,53,100/-(दो लाख तरेप्पन हजार सौ रूपये) टी0डी0एस0 की मद में सरकारी खाते में जमा कराये जा रहे है।
11. अंकन रूपये 12,37,500/-( बारह लाख सैंतीस हजार पांच सौ रूपये) द्वारा आर0 टी0 जी0 एस0 द्वारा बवक्त इकरारनामा कब्जा रहित दिनाँकित 16-08-2022 द्वारा प्राप्त किये।
12. अंकन रूपये 12,500/-( बारह हजार पांच सौ रूपये) टी0डी0एस0 की मद में सरकारी खाते में जमा कराये जा चुके है।
13. अंकन रूपये 45,00,000/-(पैंतालिस लाख रूपये) द्वारा चैक सँख्या 032846 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्राँच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

14. अंकन रूपये 45,00,000/-(पैंतालिस लाख रूपये ) द्वारा चैक सँख्या 032847 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

15. अंकन रूपये 45,00,000/-(पैंतालिस लाख रूपये:) द्वारा चैक सँख्या 032848 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

16. अंकन रूपये 45,00,000/-(पैंतालिस लाख रूपये ) द्वारा चैक सँख्या 032849 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

17. अंकन रूपये 45,00,000/-(पैंतालिस लाख रूपये ) द्वारा चैक सँख्या 032850 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

18. अंकन रूपये 25,56,900/-(पच्चीस लाख छप्पन हजार नौ सौ रूपये ) द्वारा चैक सँख्या 032851 आहरित एक्सिस बैंक, फुटबॉल चौराहा ब्रॉच, दिल्ली रोड, मेरठ प्राप्त किये।

For CITI ASIA ASSOCIATES

Partner

e-Stamp Cir. No .IN-UP50843998489039V

19. अंकन रूपये 2,53,100/-(दो लाख तरेप्पन हजार सौ रुपये ) टी0डी0एस0 की मद में सरकारी खाते में जमा कराये जा रहे है।

Azad

गवाह :- 1
मो० आजाद अली S/o जुल्फकार अली
R/o ग्राम कामालपुर, मेरठ

गुलफाम अख्तर अली

प्रथम पक्ष ( विक्रेता )

For CITIASIA ASSOCIATES

गवाह :- 2
कपिल राणा S/o श्री आर० के० राणा
R/o 179, S... पार्क, मेरठ

द्वितीय पक्ष ( क्रेता ) Partner

मसविदा लिखित दिनांक 06-03-2023 श्री नितिन गोयल एडवोकेट , मेरठ

Nitin Goel
NITIN GOEL
Advocate

NOTARY ... INDIA

ATTESTED
NOTARY
NIRMALA DEVI
Reg.-18713/...
GOVT. OF INDIA
MEERUT
Mob.- 9897...

आवेदन सं०: 202300734015560

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 15074 के पृष्ठ 221 से 242 तक क्रमांक 2327 पर दिनाँक 06/03/2023 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अंजलि . यादव

उप निबंधक : सदर प्रथम

मेरठ

06/03/2023