945/22

भाग 1

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सदर द्वितीय आगरा क्रम संख्या 2022002001754

आवेदन संख्या : 202200766004261

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनाँक 2022-01-28 00:00:00

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम अरून गुप्ता

लेख का प्रकार विक्रय पत्र

प्रतिफल की धनराशि 34230000 / 34230000.00

1 . रजिस्ट्रीकरण शुल्क 342300

2 . प्रतिलिपिकरण शुल्क 60

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 342360

शुल्क वसूल करने का दिनाँक 2022-01-28 00:00:00

दिनाँक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार होगा 2022-01-28 00:00:00

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

Sub Registrar II Agra

945/22

Mohd. Subhan
Stamp Vendor
Licence No.-32
E-Stamping Acc-ID Up14227304
Tehsil Sadar, Agra

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

सत्यमेव जयते

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-UP10921132537334U
Certificate Issued Date	:	28-Jan-2022 12:56 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14227304/ AGRA SADAR/ UP-AGR
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14227304125766405992960
Purchased by	:	RAJDARBAR AYURVEDA PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	PLOT ON KHASRA NO 89 AT MAUZA CHAUHATNA AGRA
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	PUSHPA SHELTERS PVT LTD
Second Party	:	RAJDARBAR AYURVEDA PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	RAJDARBAR AYURVEDA PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	23,96,100 (Twenty Three Lakh Ninety Six Thousand One Hundred only)

E-STAMP
CHECKED BY:-R. C.
LOCKED BY:-S. R.

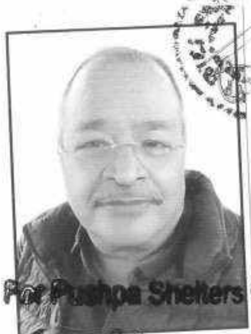
Please write or type below this line

For Pushpa Shelters Pvt Ltd
Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd
Director/ Auth Signatory

QT 0002998742

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.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

e-Stamp No-IN-UP10921132537334U

—2—

श्री कैला दैव्य नमः

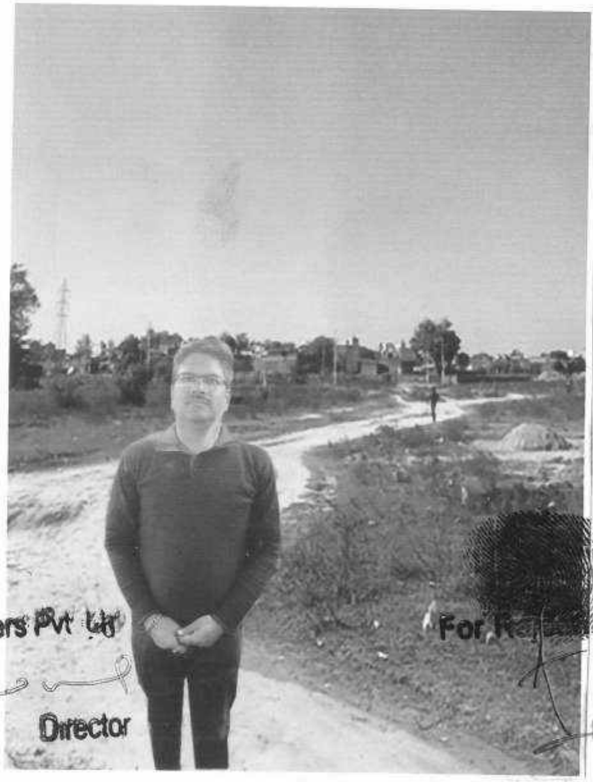
कार्यालय—	:—	उपनिबन्धक द्वितीय आगरा।
किस्म दस्तावेज—	:—	बैनामा /विक्रयपत्र
भूमि का प्रकार—	:—	आवासीय/ प्लाट
वार्ड/परगना—	:—	लोहामण्डी वार्ड तहसील व जिला—आगरा
मौहल्ला/ग्राम—	:—	बाकै मौजा—चौहटना, तहसील व जिला—आगरा
क्षेत्रफल—	:—	1.1525है0 यानि कि 11525 वर्गमीटर
सम्पत्ति नम्बर—	:—	खसरा सं0—89
अन्य विवरण—	:—	विकीत प्लाट पार्क फेस का नही है व दो रास्ते का है जिस पर कोई निर्माण नही हो रहा है।
सड़क की स्थिति—	:—	विकीत प्लाट 9 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित है।
सरकारी मालियती—	:—	3,42,30,000/—रूपया।
प्रतिफल राशि —	:—	3,42,30,000/—रूपया।

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director



For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Ra[illegible] Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

स्टाम्प शुल्क– :– 23,96,100/–रूपया। फर्म केता होने पर स्टाम्प 7 प्रतिशत अदा किया गया है। जिसमे कि मुवलिग–23,96,100/–रूपया e-Stamp No-IN-UP10921132537334U जारी दिनांक–28.01.2022 इस प्रलेख पर अदा किया गया है ।

सर्किल रेट– :– 4500/–रूपया प्रति वर्गमीटर जो कि पेज नम्बर–45 के कमांक–40 पर दर्ज है। चूकि: 10000 वर्गमीटर से अधिक भूमि का विक्रय किया जा रहा है इसलिये सर्किल रेट का 60 प्रतिशत यानि कि–2700/–रू0 और अतिरिक्त 10 प्रतिशत कॉर्नर चार्ज यानि कि–2970/–रू0 प्रति वर्गमीटर की दर से स्टाम्प का आंकलन किया गया है।

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/Auth Signatory

For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

आवेदन सं॰: 202200766004261

विक्रय पत्र

बही स॰: 1 **रजिस्ट्रेशन स॰: 945** **वर्ष: 2022**

प्रतिफल- 34230000 स्टाम्प शुल्क- 2396100 बाजारी मूल्य - 34230000 पंजीकरण शुल्क - 342300 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 342360

श्री राजदरबार आयुर्वेदा प्रा॰लि॰ द्वारा
अरून गुप्ता अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री सुरेश कुमार गुप्ता
व्यवसाय : अन्य
निवासी: 55-डी पोकेट-ए, विकासपुरी एक्सटेंशन, तिलक नगर, वैस्ट देहली

श्री, राजदरबार आयुर्वेदा प्रा॰लि॰ द्वारा अरून गुप्ता अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक 28/01/2022 एवं 04:39:32 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अशोक कुमार सिंह
उप निबंधक :सदर द्वितीय
आगरा
28/01/2022

योगेन्द्र कुमार .
निबंधक लिपिक

e-Stamp No-IN-UP10921132537334U

प्रथमपक्ष विक्रेता की संख्या एक–

1–पुष्पा सैल्टर्स प्रा0लि0 जिसका सी0आई0एन0 नं0–U45200UP2006PTC032459 जिसका पंजीकृत कार्यालय 105 नेहरू नगर आगरा उ0प्र0 द्वारा डायरेक्टर अचल अग्रवाल पुत्र श्री कन्हैया लाल अग्रवाल निवासी–102 नेहरू नगर तह0 व जिला–आगरा को उक्त बैनामा करने हेतु कम्पनी की बोर्ड बैठक मे दिनांक–21.01.2022 को अधिकृत किया गया है।

मो0नं0–9837074012

कम्पनी का पेन नं0–AAECP0941J

द्वितीयपक्ष क्रेता की संख्या एक–

1– ग्लैक्सी बिल्डबैल प्रा0लि0 नई दिल्ली कि जिसका दिनांक–25.03.2015ई0 को कम्पनी एक्ट के रूल नं0–29 के द्वारा नाम परिवर्तन होकर राजदरबार आयुर्वेदा प्रा0लि0 कर दिया गया है जिसका सी0आई0एन0 नं0–U85191UP2004PTC067209 जिसका पंजीकृत कार्यालय एफ एफ–107 अंसल फोरच्युन आर्केट, से0–18 नोएडा गौतमबुद्ध नगर उ0प्र0 द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री अरून गुप्ता पुत्र श्री सुरेश कुमार गुप्ता निवासी–55–डी पोकेट–ए विकासपुरी एक्सटेंशन तिलक नगर, वैस्ट देहली को कम्पनी की वोर्ड बैठक मे दिनांक–27.01.2022 को अधिकृत किया गया है।

मो0नं0–9810403577 कम्पनी का पैन नं0–AACCG2541B

For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

आवेदन सं०: 202200766004261

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 945 वर्ष: 2022

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

विक्रेता: 1

श्री पुष्पा सैल्टर्स प्रा०लि० के द्वारा डायरेक्टर अचल अग्रवाल, पुत्र श्री कन्हैया लाल अग्रवाल

निवासी: 102 नेहरू नगर, तहसील व जिला आगरा

व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1

श्री राजदरबार आयुर्वेदा प्रा०लि० के द्वारा अरून गुप्ता, पुत्र श्री सुरेश कुमार गुप्ता

निवासी: 55–डी पोकेट–ए, विकासपुरी एक्सटेंशन, तिलक नगर, वैस्ट देहली

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री अमित वार्ष्णेय , पुत्र श्री दिनेश चन्द

निवासी: 34ए आदर्श नगर खेरिया मार्ग आगरा

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री संजय दीक्षित, पुत्र श्री गंगा प्रसाद दीक्षित

निवासी: ग्राम सदरवन तहसील व जिला आगरा

व्यवसाय: अन्य

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

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

अशोक कुमार सिंह
उप निबंधक : सदर द्वितीय
आगरा

योगेन्द्र कुमार .
निबंधक लिपिक

e-Stamp No-IN-UP10921132537334U

सम्पत्ति का विवरण–

एक किता प्लाट व तादाद–1.1525है0 यानि कि 11525 वर्गमीटर स्थित खसरा नं0–89 बाकै मौजा–चौहटना तह0 व जिला–आगरा मे स्थित है विक्रीत प्लाट पार्क फेस का नही है व दो रास्ते का है जिस पर कोई निर्माण नही हो रहा है। जिसकी पैमाइश नक्शानुसार है जो संलग्न नक्शा मे लाल रंग से दर्शाया गया है। जिसकी सीमाये निम्न है–

सीमायें

पूरब–	:–	सड़क व निकास 9 मीटर चौडा
पश्चिम–	:–	आराजी खसरा सं0–83
उत्तर–	:–	आराजी खसरा सं0–89 का जुज भाग
दक्षिण–	:–	रास्ता व निकास 5 मीटर चौडा

प्रलेख–

विदित हो कि उपरोक्त जमीन को प्रथमपक्ष ने बजरिये बैनामा नविश्ता मनोज अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री विश्वेश्वर दास से दिनांक–04.11.2006 को क्रय किया जिसका पंजीयन श्रीमान उपनिबन्धक महोदय, आगरा के कार्यालय मे बही सं0–1 जिल्द सं0–5018 पृष्ठ सं0–345/386 क्रमांक–8090 दिनांक–04.11.2006 को विधिवत दर्ज है। तथा मनोज अग्रवाल ने बजरिये बैनामा नविश्ता हरीओम, बिनोद कुमार पुत्रगण स्व0 तोताराम व श्रीमती कलावती पत्नी स्व0 तोताराम से दिनांक–25.01.2006 को क्रय किया जिसका पंजीयन श्रीमान उपनिबन्धक महोदय, आगरा के कार्यालय मे बही सं0–1 जिल्द सं0–4675 पृष्ठ सं0–237/278 क्रमांक–659 दिनांक–25.01.2006 को विधिवत दर्ज है। बाद खरीद के उक्त जमीन की बाबत प्रथमपक्ष विक्रेता का नाम राजस्व अभिलेखो में संक्रमणीय भूमिधर सरकारी अभिलेखो मे मालिक व काबिज

For Pushpa Shelters Pvt Ltd
Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd
Director/Auth Signatory

व दखील दर्ज चला आता है। सिवाय प्रथमपक्ष कम्पनी के अन्य कोई दीगर हकदार व हिस्सेदार बगैरा किसी किस्म का प्लाट मे नही है कि जो माने किसी प्रकार के इन्तकाल बगैरा का होवे। प्लाट आज तक हर प्रकार के ऋण व वार व भार व किफालत व जेरे जमानत व मुहाहिदा बैय बन्धक बगैरा से कतई पाक व साफ है अगर खिलाफ इनके कुछ जाहिर हो तो प्रथमपक्ष विक्रेता जुमला नाजायज कानूनी के जिम्मेदार होगे। विक्रीत प्लाट नजूल एवं किसी भी राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नही है तथा उक्त प्लाट पर किसी प्रकार का मुआवजा प्रथमपक्ष व अन्य को नही मिला है। विक्रीत प्लाट की मिलने वाली सबसे अधिक कीमत के बेचना स्वीकार है। अतः खूब सोच व समझकर पूर्ण स्वेच्छा व चेतन्यता के साथ न खाये पीये किसी नशीली वस्तु के बिना बहकाये व सिखाये व बिना किसी दवाब नाजायज के व सलाह मशविरा अपने हितैषियों से करते हुये उक्त प्लाट का विक्रय मु0—3,42,30,000/—रू0 तीन करोड बियालीस लाख तीन हजार रूपया जिनके आधे मु0—1,71,15,000/रू0 एक करोड़ इकेतर लाख पन्द्रह हजार रूपये होते है मै बदस्त ग्लैक्सी बिल्डबैल प्रा0लि0 नई दिल्ली कि जिसका दिनांक—25.03.2015ई0 को कम्पनी एक्ट के रूल नं0—29 के द्वारा नाम परिवर्तन होकर राजदरबार आयुर्वेदा प्रा0लि0 कर दिया गया है जिसका सी0आई0एन0 नं0—U85191UP2004PTC067209 जिसका पंजीकृत कार्यालय एफ एफ—107 अंसल फोरच्युन आर्केट, से0—18 नोएडा गौतमबुद्ध नगर उ0प्र0 द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री अरून गुप्ता पुत्र श्री सुरेश कुमार गुप्ता निवासी—55—डी पोकेट—ए विकासपुरी एक्सटेंशन तिलक नगर, वैस्ट देहली क्रेता द्वितीयपक्ष को बैय कतई किया और बेच दिया। कीमत का कुल रूपया मुवलिग—3,42,30,000/—रू0 प्रथमपक्ष विक्रेता ने निम्न प्रकार समक्ष गवाहन के प्राप्त किये है—

For Pushpa Shelters Pvt. Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt. Ltd

Director/ Auth. Signatory

e-Stamp No-IN-UP10921132537334U

मु0—3,38,87,700 / —रू0 बजरिये UTR No-HDFCR52022012893125245 दिनांक—28.01.2022 द्वारा एच0डी0एफ0सी0बैंक शाखा 44 दीनार भवन ग्राउण्ड फ्लोर नेहरू पैलेस नई दिल्ली के प्राप्त कर लिये है। 1 प्रतिशत टी0डी0एस0 मु0—3,42,300 / —रू0 नियमानुसार जमा कर क्रेतापक्ष विक्रेतापक्ष को चालान प्रदान करा देगा।

अब क्रेता द्वितीयपक्ष से कीमत की बाबत कुछ भी लेना बाकी नही रहा और न आयन्दा होगा लिहाजा कब्जा व दखल विक्रत प्लाट पर खरीदार का करा दिया व मालिक व मुस्तकिल बना दिया । अब खरीदार को अधिकार है कि वह विक्रीत प्लाट से बहैसियत मालिक चाहे जिस तरह लाभान्वित होवे व फायदा उठावे, चाहे जैसा निर्माण करावे, खुद आवाद हो व किराये पर उठावे, रहन व बैय व हिवै व विक्रय आदि जो चाहे सो करे कुछ उज्र व एतराज न होगा। विक्रीत प्लाट बैनामा हाजा खरीदार अपने नाम का नामांकन सम्बन्धित विभागों में बजरिये बैनामा हाजा दर्ज करा ले विक्रेता अपनी रजामन्दी दे देगा व रजामन्दी देने को पावन्द रहेगा। बाद विक्रीत प्लाट पर कोई कोमी या खानदानी वारिसान या दावेदार पैदा होकर विक्रीत प्लाट मे अपना हक व हिस्सा जाहिर व साबित करे जिसकी बजह से विक्रीत प्लाट का कुल या जुज हिस्सा क्रेता के कब्जे से निकल जावे या किसी को कुछ रूपया अदा या खर्च करना पडे तो उस कुल की जबाब देही व जिम्मेदारी मय अदायगी हर्जा व खर्चा मय ब्याज के विक्रेता व उनके वारिसानों की होगी।

For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

ऐसी तमाम सूरतों में खरीदार को अधिकार होगा कि वह अपनी लागत का कुल रूपया मय सूद व हर्जा व खर्चा के विक्रेता व वारिसान उनके की जात खास व जायदाद चल व अचल हर किस्म की सम्पत्ति से चाहे जिस तरह बसूल कर ले इसमे प्रथमपक्ष को कुछ उज्र न होगा। बैनामा का कुल खर्चा खरीदार ने वहन किया है। क्रेता व विक्रेता की पहचान गवाहन ने की है। यह कि सभी पक्षकारान व दोनो गवाहनो के मोबाइल मे आरोग्य सेतु एप संचालित है।

For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

e-Stamp No-IN-UP10921132537334U

लिहाजा बाद सुनने व समझने हस्व निर्देश पक्षकारान के यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे व समय पर काम आवै तहरीर दिनांक–22.01. 2022ई0 व राजीव उपाध्याय एडवोकेट सदर तहसील आगरा ।

For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

गवाह–अमित वार्ष्णेय पुत्र श्री दिनेश चन्द निवासी–34ए आदर्श नगर खेरिया मार्ग आगरा मो0नं0– 9837090027

गवाह–संजय दीक्षित पुत्र श्री गंगाप्रसाद दीक्षित निवासी–ग्राम–सदरवन तह0 व जिला–आगरा मो0नं0– 9761912696

राजीव उपाध्याय
(एड0)
सदर तहसील, आगरा

आवेदन सं०: 202200766004261

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 15779 के पृष्ठ 45 से 64 तक क्रमांक 945 पर दिनाँक 28/01/2022 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

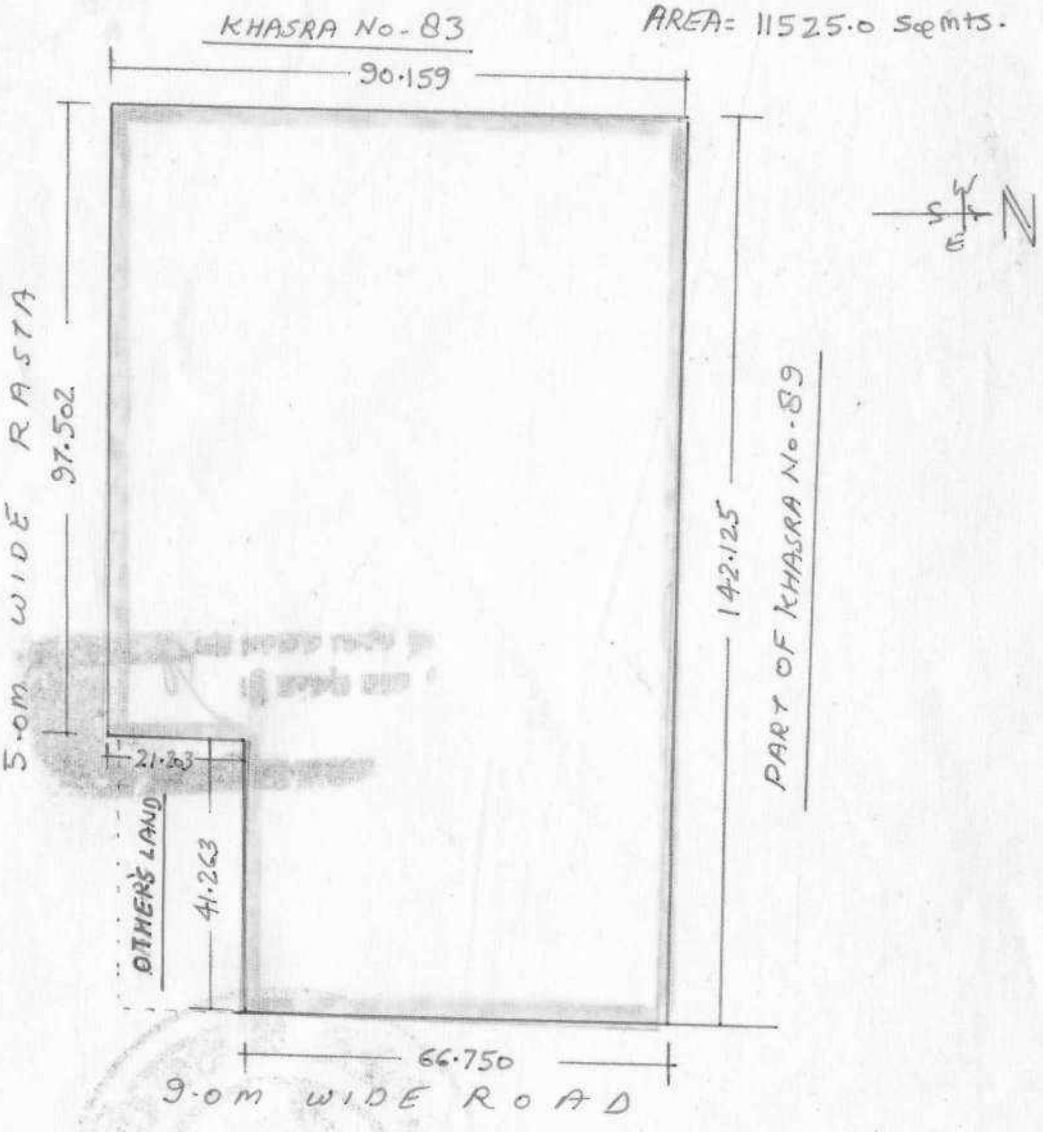
अशोक कुमार सिंह
उप निबंधक : सदर द्वितीय
आगरा
28/01/2022

SITE PLAN OF LAND ON KHASRA No. 89, AT MAUZA CHAUHATNA TEH-& DISTT. AGRA.

SELLER:- PUSHPA SHELTERS PVT. LTD.

PURCHASER:- RAJDARBAR AYURVEDA PVT. LTD.

SHOWN BY RED COLOUR
AREA: 11525.0 Sq mts.



For Pushpa Shelters Pvt Ltd

Director

For Rajdarbar Ayurveda Pvt Ltd

Director/ Auth Signatory

J. P Narain
D/M. (Civil)
28/550, Kans Gate
Gokul Pura, Agra-7