

उ0प्र0 स्टाम्प अधिनियम सन 1899 की धारा 2(10) व सूची 1-बी के आर्टिकल 23-ए के अनुसार स्टाम्पित

- 1- भूमि का प्रकार – आवासीय
- 2- वार्ड / परगना – लोहामण्डी
- 3- मौहल्ला / मौजा – बांसुरी ऑर्चर्ड मौजा कलवारी खसरा नम्बर 4 व 7 लोहामण्डी वार्ड शहर आगरा
- 4- सम्पत्ति का विवरण – एक किता भूखण्ड नम्बर
- 5- मापन की इकाई – वर्गमीटर
- 6- सम्पत्ति का क्षेत्रफल – वर्गमीटर
- 7- सड़क की स्थिति – चौड़ी
- 8- अन्य विवरण — दो मार्ग – नहीं
– पार्क फेसिंग –हाँ
- 9- सम्पत्ति का प्रकार – रिक्त भूखण्ड जिस पर किसी तरह का कोई निर्माण नहीं हो रहा है
- 10- सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल – लागू नहीं
(बहुमंजिला भवन की स्थिति में)
- 11- कुल आच्छादित क्षेत्रफल – लागू नहीं
- 12- स्थिति-फिनिशड / सेमीफिनिशड / अन्य-लागू नहीं
- 13- पेड़ों का मूल्यांकन – लागू नहीं
- 14- बोरिंग / कुआ / अन्य –लागू नहीं
- 15- निर्मित क्षेत्रफल – लागू नहीं
- 16- निर्माण का वर्ष – लागू नहीं
- 17- प्रतिफल की धनराशि – /-रुपया
- 19- सरकारी मालियत – /- रुपया
- 20- सर्किल रेट – 11,000 /- रुपया प्रति वर्गमीटर व पार्क फेस का 10 प्रतिशत अतिरिक्त जो दर सूची के पेज नम्बर 49 क्रमांक 4 पर दर्ज है।

21- स्टाम्प - /- रूपया का क्रेता पुरुष का अदा किया गया है (द्वितीयपक्ष द्वारा अदा)

22- नाप व सीमायें -

दिशा	नाप	सीमा
पूरव		
पश्चिम		
उत्तर		
दक्षिण		

प्रथमपक्ष की संख्या - एक विक्रेता का विवरण -

1- मैसर्स जी0एस0एम0 इन्फ्राटेक साझेदारी फर्म पंजीकृत कार्यालय 4/119ए/3, रघुनाथ नगर एम0जी0 रोड हरीपर्वत वार्ड शहर आगरा (पंजीकरण संख्या एजीआर/0011623) (पैन- ए बी सी एफ जी 0519 के) द्वारा भागीदारान सरजू बंसल पुत्र स्व0 श्री बाबू लाल बंसल निवासी 19 एम0आई0जी0, जयपुर हाउस आगरा व विभोर अग्रवाल पुत्र श्री घनश्याम दास अग्रवाल निवासी 153, जयपुर हाउस आगरा व अचल अग्रवाल पुत्र श्री कन्हैया लाल निवासी 105, नेहरू नगर आगरा

द्वितीयपक्ष की संख्या - एक क्रेता का विवरण -

1- आगरा (पैन -)

जो कि एक कित्ता भूखण्ड नम्बर वाके बांसुरी ऑर्चिड मौजा कलवारी खसरा नम्बर 4 व 7 लोहामण्डी वार्ड शहर आगरा वतादाद वर्गमीटर कि जो संलग्नक मानचित्र में लाल रंग से स्पष्ट रूप से दिखाया गये क्षेत्र में स्थित है कि जिस पर किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं है तथा जिनके चारों ओर 50 मीटर की त्रिज्या में भवन व खुले भूखण्ड आदि है, मय कुल अधिकार मुतालिका और जिनकी वर्तमान नाप व सीमायें उपरोक्त दी गई है ।

विक्रयपत्र

विदित हो कि -

1. यह कि खाता संख्या 00162 खसरा संख्या 7 क्षेत्रफल 2.9650 हैक्टेयर यानी 29650 वर्गमीटर व खाता संख्या 00001 खसरा संख्या 4 क्षेत्रफल 0.9970 हैक्टेयर यानी 9970 वर्गमीटर कुलकिता दो कुल क्षेत्रफल 39620 वर्गमीटर मौजा कलवारी तहसील व जिला आगरा में से 35843.80 वर्गमीटर दिनांक 16-12-2024 को सन्तोष कुमार अग्रवाल पुत्र स्व० श्री पदम चन्द अग्रवाल व श्रीमती शशी रानी अग्रवाल पुत्री स्व० सेठ मोहन लाल जी पत्नी श्री सन्तोष कुमार अग्रवाल निवासी 6/26, श्याम निवास बारहभाई गली आगरा ने जरिये बैनामा जिसकी रजिस्ट्री बही एक जिल्द 17190 के सफा 277/304 नम्बर 11459 पर दिनांक 18.12.2024 पर उपनिबन्धक कार्यालय द्वितीय आगरा के यहाँ दर्ज हुई, के द्वारा प्रथम पक्ष के हक में किया।

2. यह कि उक्त मैसर्स जी०एस०एम० इन्फ्राटेक साझेदारी फर्म उक्त बैनामा के आधार पर उक्त सम्पत्ति के मालिक व स्वामी हुये और उन्होंने उक्त खासरा नम्बरान की जमीन को मिलाकर एक करते हुये उपरोक्त जमीन कुल का मानचित्र आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से बासुरी ऑर्चिड के नाम से पत्रावली संख्या डीए/एलडी/24-25/1424 दिनांक 29-10-2025 के विधिवत स्वीकृत कराया। व उक्त योजना को रेरा के अन्तर्गत पंजीकृत कराया कि जिसका रजिस्ट्रेशन नम्बर यूपीरेरापीआरजे है।
7. यह कि उक्त योजना के अन्तर्गत मैसर्स जी०एस०एम० इन्फ्राटेक साझेदारी फर्म ने स्वीकृत मानचित्र के अनुसार उक्त जमीन को छोटे छोटे भूखण्डों के रूप में विकसित किया।
8. यह कि इस प्रकार प्रथमपक्ष उक्त भूखण्ड के तन्हा मालिक स्वामी व काबिज चले आते हैं और उक्त भूखण्ड में अन्य कोई दावेदार, दखीलकार, आदि किसी भी प्रकार का नहीं है कि जो माने इन्तकाल आदि का होवे और जो प्रथमपक्ष को उक्त भूखण्ड या उसके भाग को बेचने आदि से रोक सके तथा उक्त भूखण्ड आज तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, बिक्रय, दान, जमानत, सौदे, हुक्म इम्तनाई आदि आदि से कतई पाक व साफ है। उक्त भूखण्ड की जमीन नजूल या राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है और न ही राज्य सरकार द्वारा किसी योजना में अधिग्रहित है और न कोई मुआवजा प्रथमपक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है।
9. यह कि प्रथमपक्ष को अपने उक्त सीमांकित भूखण्ड से कोई विशेष लाभ नहीं है और वह अपनी विभिन्न आवश्यकताओं के कारण अपने उक्त भूखण्ड को बाजार में अधिक से अधिक मूल्य पर बिक्रय करना चाहते हैं और इस सम्बन्ध में प्रयास करने पर वर्तमान में द्वितीयपक्ष बाजार के अन्य खरीदारों की अपेक्षा सबसे अधिक मूल्य अदा कर रहे हैं जिसमें प्रथमपक्ष का पूरा पूरा लाभ है। अतः प्रथमपक्ष अपने उपरोक्त भूखण्ड को द्वितीयपक्ष के हक में बेचने के लिये तैयार हैं।
- अतः बिक्रेता प्रथमपक्ष ने स्वेच्छा तथा प्रसन्नतापूर्वक स्वस्थ चित्त मन बुद्धि के बिना बहकाये सिखाये दबाब नाजायज के खूब सोच समझकर उक्त सीमांकित भूखण्ड को समस्त स्वत्व व अधिकार व हित व लाभ व नामांकन के अधिकारों सहित बिना छोड़े किसी अधिकार आदि के बाजारी कीमत से बिलमुक्ता वएवज /- रूपया कि आधे जिसके /- रूपया होते हैं वदस्त- आगरा उक्त क्रेता द्वितीयपक्ष के गुड टायटिल के साथ बैय कतई किया और बेच दिया।

बिक्रय संविदा इस प्रकार है :-

- 1- यह कि प्रथमपक्ष ने कीमत का कुल रूपया क्रेता द्वितीयपक्ष से नीचे लिखे विवरण के अनुसार प्राप्त कर लिया है। इस तरह प्रथमपक्ष को क्रेता द्वितीयपक्ष से कुछ पाना बाकी नहीं रहा और न आयंदा होगा। उक्त चैक का भुगतान न होने पर यह बैनामा शून्य माना जायेगा।

- 2— यह कि प्रथमपक्ष ने बेचे गये भूखण्ड पर से अपना कब्जा व दखल हटाकर द्वितीयपक्ष को नाप व सीमाओं के अनुसार वास्तविक कब्जा व दखल देकर द्वितीयपक्ष को विक्रीत भूखण्ड का पूर्णतः मालिक व काबिज बना दिया तथा गुड टायटिल दे दिया ।
- 3— यह कि द्वितीयपक्ष को पूरा अधिकार है कि वह विक्रीत भूखण्ड से वहसियत मालिक व काबिज के चाहे जिस प्रकार लाभान्वित होवे और स्वतन्त्रतापूर्वक ऋण, बिक्रय आदि जो चाहे सो करे और निर्माण करावे और प्रयोग में लावे और जो चाहे सो करे, प्रथमपक्ष से कोई सम्बन्ध नहीं होगा ।
- 4— यह कि द्वितीयपक्ष उक्त भूखण्ड पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागों/रेवेन्यू रिकार्ड्स आदि में करा लें, प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी बल्कि वह अपना सहयोग प्रदान करेगा । आज की तारीख तक उक्त प्लॉट पर बकाया समस्त टैक्स व चार्ज आदि को अदा करने की जिम्मेदारी विक्रेता प्रथमपक्ष की है और आज के बाद की द्वितीयपक्ष की होगी ।
- 5— यह कि यदि भविष्य में कभी कोई दावेदार किसी भी प्रकार का बेचे गये भूखण्ड के सम्बन्ध में पैदा होकर कोई दावा या झगडा आदि द्वितीयपक्ष से करे और उसके कारण या उनकी किसी गलत व्यानी के कारण या विक्रीत भूखण्ड पर पहले से कोई वार या चार्ज आदि पाये जाने के कारण या इस विक्रय या विक्रयपत्र में कोई डिफेक्ट पाये जाने के कारण या प्रथमपक्ष के डिफेक्टिव टायटिल से कब्जा या दखल या स्वामित्व पूर्ण या आंशिक रूप से बेची गई भूमि का द्वितीयपक्ष से निकल जावे तो उन कुल की जवाबदेही व जिम्मेदारी व अदा करना जरे समन का

मय सूद हर्जा व खर्चा के व जिम्मे जात खास व जायदाद हर किस्म प्रथमपक्ष व उसके उत्तराधिकारियों के है और भविष्य में होगा और इसमें प्रथमपक्ष व उसके उत्तराधिकारियों को कभी कोई आपत्ति नहीं होगी।

6— यह कि बिक्रीत भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं है और न बेचा गया है और न प्रथमपक्ष के द्वारा बनाकर दिया जाना है। क्रेता द्वितीय पक्ष को उक्त कोलोनी के सदस्यों द्वारा गठित सोसायटी का सदस्य बनना होगा और उनके नियमों का पालन करना भी जरूरी होगा।

7— यह कि इस विक्रयपत्र के समस्त खर्चे द्वितीयपक्ष के जिम्मे है। यह मूल विक्रयपत्र क्रेता के पास रहेगा। प्रथमपक्ष ने अपनी विधिक आवश्यकताओं के लिये इस विक्रयपत्र की एक छायाप्रति प्राप्त कर ली है।

कीमत के भुगतान का विवरण –

मीजान रकम कुल /— रुपया

अतः यह विक्रयपत्र हम दोनों पक्षों ने आज दिनांक 08.11.2025 ई0 को इसके प्रारूप से सन्तुष्ट होकर नीचे लिखे अपने परिचित साक्षियों के समक्ष अपने अपने हस्ताक्षरों के द्वारा निष्पादित किया तथा साक्षियों ने भी पक्षों के कहने पर उसी समय तथा उन्हीं के समक्ष अपनी गवाही दी । इस विक्रयपत्र का प्रारूप पक्षों के दिये गये निर्देश के अनुसार उनकी सन्तुष्टि पर अमित कुमार जैन दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा ने तैयार किया ।

