INDIA NON JUDICIAL

MZN.

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP79073807450087T
Certificate Issued Date	:	24-Dec-2021 10:50 AM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14272404/ MUZAFFARNAGAR SADAR/ UP-MJF
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14272404229399798914 48T
Purchased by	:	AMIT RATHI SO RANJIT SINGH RATHI
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	PLOT NO.-504 SITUATED AT PARAS ENCLAVE PHASE-1st, MUZAFFARNAGAR.
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	A S J PROMOTERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Second Party	:	AMIT RATHI SO RANJIT SINGH RATHI
Stamp Duty Paid By	:	AMIT RATHI SO RANJIT SINGH RATHI
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	75,500 (Seventy Five Thousand Five Hundred only)

E-STAMP LOCKED BY...

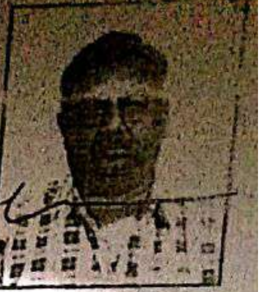
.....Please write or type below this line.....

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

0002622623

Statutory Alert



V- Code- 0110

कार्यालय उपनिबन्धक मुजफ्फरनगर प्रथम

विक्रय पत्र (आवासीय प्लाट)

1. सम्पत्ति का प्रकार	:-	आवासीय प्लाट
2. वार्ड/ परगना	:-	मुजफ्फरनगर
3. मौहल्ला/ ग्राम	:-	**ASJ Promoters & Developers Colony** "पारस एन्कलेव" (फेस-I) रकबा ग्राम सहावली मुजफ्फरनगर
4. क्षेत्र (ग्रामीण/ नगरीय/ अर्द्धनगरीय)	:-	अर्द्धनगरीय
5. सम्पत्ति का विवरण	:-	आवासीय प्लाट नम्बर 504
6. प्रतिफल	:-	10,73,000/- रूपये
7. मालियत	:-	7,75,000/- रूपये
8. दिया गया स्टाम्प	:-	75,500/- रूपये
9. रास्ते का प्रकार	:-	रास्ता 12 मीटर चौडा
10.कार्नर/ दो रास्ते	:-	एक रास्ता
11.निकटतम सडक से दूरी	:-	राजबाहा रोड से लगभग 200-300 मीटर दूर
12.आच्छादित क्षेत्रफल	:-	लागू नही
13.निर्माण का प्रकार	:-	लागू नही
14.पेडो का मूल्यांकन	:-	लागू नही
15.बोरिंग व अन्य	:-	लागू नही
16.निर्माण का वर्ष	:-	लागू नही
17.रेट लिस्ट का पेज	:-	पेज नं0 33
18.कॉलम	:-	5
19.वी कोड	:-	0110
20.क्षेत्रफल	:-	119.2 वर्गमीटर
21.भूमि की निर्धारित दर	:-	6,500/- रूपये प्रति वर्गमीटर
22.लेखपत्र के साथ संलग्नक	:-	PAN/ Aadhaar (विक्रेता, क्रेता व गवाहान)

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner

23.सम्पत्ति की		पैमायश	चौहद्दी
पूरब	:-	16 मीटर	प्लाट नम्बर 505
पश्चिम	:-	16 मीटर	प्लाट नम्बर 503
उत्तर	:-	7.45 मीटर	रास्ता 12 मीटर चौडा
दक्षिण	:-	7.45 मीटर	भूमि अन्य
क्षेत्रफल	:-	142.56 वर्गगज यानि 119.2 वर्गमीटर।	

प्रथम पक्षः- (1)

ए एस जे प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0, Regd. Office- Plot No- 20, Space No 105, Parmesh Tower-I Community Center, Karkardooma Delhi East- 92 (PAN – AAGCA0382C) (द्वारा डायरेक्टर श्री अजय कुमार जैन पुत्र स्व0 श्री सतीश चन्द जैन निवासी 11, जैन मिलन विहार मुजफ्फरनगर) (Aadhaar No – 624092301977) (Ph-9897005951) (विक्रेता)

द्वितीय पक्षः- (1)

श्री अमित राठी पुत्र श्री रणजीत सिंह राठी निवासी 863, भोपा रोड, राठी भवन मोरना जिला मुजफ्फरनगर (PAN- AUGPR6924G) (Aadhaar No- 765782474842) (Ph-9997519002) (क्रेता)

हम कि ए एस जे प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0, Regd. Office- Plot No- 20, Space No 105, Parmesh Tower-I Community Center, Karkardooma Delhi East-92 (द्वारा डायरेक्टर श्री अजय कुमार जैन पुत्र स्व0 श्री सतीश चन्द जैन निवासी 11, जैन मिलन विहार मुजफ्फंरनगर) प्रथम पक्ष व श्री अमित राठी पुत्र श्री रणजीत सिंह राठी निवासी 863, भोपा रोड, राठी भवन मोरना जिला मुजफ्फरनगर द्वितीय पक्ष हैं।

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner

जो कि प्रथम पक्ष ने सम्पत्ति निम्नलिखित ASJ Promoters & Developers Private Limited (CIN- U70109DL2006PTC154686) 2006-2007 रजिस्ट्रर्ड कम्पनी ने अन्य भूमि में पहले पारस एन्कलेव विकसित की थी तथा अब उक्त पारस एन्कलेव के विस्तार हेतु पारस एन्कलेव (फेस-।) ग्राम सहावली परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर के गाटा सं0 214 मि0 में विकसित की है। उक्त खसरा नम्बर 214 मि0 ग्राम सहावली परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर प्रथम पक्ष ने बजरिये बैनामाजात दिनांकित 29-09-2020, 23-09-2020, 03-11-2020 खरीद की थी। जिनकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मुजफ्फरनगर में क्रमशः बही नं0 1 की जिल्द 11924 के पृष्ठ 193-210 पर क्रमांक 7745 पर दिनांक 29-09-2020 ई0 को तथा बही नं0 1 की जिल्द 11915 के पृष्ठ 01-16 पर क्रमांक 7549 पर दिनांक 23-09-2020 को तथा बही नं0 1 की जिल्द 11992 के पृष्ठ 189-208 पर क्रमांक 9437 पर दिनांक 03-11-2020 को निबद्ध है। उक्त भूमि गाटा सं0 214 मि0 तथा अन्य भूमि ग्राम सहावली परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर की अकृषक अर्न्तगत धारा 80 (2) उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता-06, अकृषक की घोषणा उपजिलाधिकारी सदर मुजफ्फरनगर द्वारा वाद सं0 T202195530012489.ASJ Promoters & Developers बनाम उत्तर प्रदेश सरकार में पारित आदेश दिनांक 18-06-2021 द्वारा हो चुकी है। उक्त भूमि को क्रय करने के उपरान्त प्रथम पक्ष ने उक्त भूमि को पारस एन्कलेव (फेस-।) के नाम से विकसित किया तथा मानचित्र के अनुसार सडको, पार्क इत्यादि का निर्माण चल रहा है तथा पूर्व स्थापित पारस एन्कलेव से रास्तो तथा अन्य सुख- सुविधा के साथ जोडा गया तथा जिसका मानचित्र मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरनगर द्वारा मानचित्र पत्रावली सं0 18/2021 दिनांक 30-09-2021 को स्वीकृत किया गया है। जो कि विदित हो कि सम्पत्ति निम्नलिखित का पूर्ण स्वामी व काबिज है और उसको विक्रय करने के पूर्ण अधिकार प्रथम पक्ष को बजरिये प्रस्ताव सं0 3 दिनांक 09-12-2018 हासिल है। द्वितीय पक्ष सम्पत्ति निम्नलिखित निम्न प्रतिबन्धो के साथ क्रय करना चाहता है और द्वितीय पक्ष तथा उनके वारसान तथा भविष्य में सम्पत्ति निम्न को खरीदने वाले क्रेता इन शर्तो व प्रतिबन्धो से बाध्य होगें। यह सम्पत्ति हर प्रकार के ऋंण, भार, देनदारी तथा कब्जा मुखालफाना से पूर्णतः स्वच्छ है।

अतः पक्षगण स्वेच्छा से मन, बुद्धि तथा इन्द्रियों की स्वस्थ दशा में बिना दबाव किसी अन्य व्यक्ति के घोषित करते है कि प्रथम पक्ष ने सम्पत्ति निम्नलिखित समस्त अधिकारों सहित बिना कोई अधिकार सुरक्षित रखे बदले अंकन 10,73,000/- रूपये

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner

कि आधे जिसके अंकन 5,36,500/- रूपये होते है हस्ते श्री अमित राठी पुत्र श्री रणजीत सिंह राठी निवासी 863, भोपा रोड, राठी भवन मोरना जिला मुजफ्फरनगर द्वितीय पक्ष को पूर्ण रूप से विक्रय कर दी है। प्रथम पक्ष ने कुल विक्रय मूल्य द्वितीय पक्ष से निम्न विवरणानुसार प्राप्त कर लिये है और प्रथम पक्ष की कोई धनराशि द्वितीय पक्ष की ओर शेष नही रही है। प्रथम पक्ष ने अपना कब्जा मौका पर से उठा कर द्वितीय पक्ष का करवा दिया है और प्रथम पक्ष (विक्रेता कम्पनी) का विक्रीत सम्पत्ति से कोई ताल्लुक व वास्ता नही रहा है और ना ही आईन्दा होगा। यदि भविष्य में प्रथम पक्ष की स्वयं की किसी क्रिया से या उसके किसी सहीम या शरीक की दावेदारी से या किसी अन्य कारण से विक्रीत सम्पत्ति या उसका कोई भाग कब्जे क्रेता या उसके स्थानापन्नो के कब्जे व अधिकार से निकल जावे तो उन्हे अधिकार होगा कि कब्जा स्वयं या द्वारा अदालत प्राप्त कर लें या कुल विक्रय मूल्य, मय हर्जा खर्चा प्रथम पक्ष (विक्रेता कम्पनी) की सम्पत्ति से जिस प्रकार चाहे वसूल कर लें, इसमे प्रथम पक्ष (विक्रेता कम्पनी) को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नही होगी। दोनो पक्षो में निम्नलिखित शरायत तय पायी गयी है, जिसके पाबन्द हर दो पक्ष होगे:-

1. यह कि सम्पत्ति निम्नलिखित तथा कालोनी की मैन्टीनेन्स, पार्क इत्यादि के रख-रखाव एवं पानी इत्यादि की सुविधा तथा अन्य प्रकार की सुविधा उपलब्ध कराने के लिये एसोसियशन का गठन किया जायेगा तथा एसोसियेशन के द्वारा प्रत्येक निवासी एक एक का लेखा- जोखा रखा जायेगा तथा एसोसियेशन की सदस्यता ग्रहण करना उपरोक्त क्रेता के लिये अनिवार्य होगा तथा द्वितीय पक्ष एसोसियेशन की सदस्यता शुल्क अदा करने के लिये पाबन्द व जिम्मेदार होगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेता को हक हासिल होगा कि अगर भविष्य में यह क्षेत्र नगरपालिका सीमा के अर्न्तगत आता है तो वह नगर निगम/ नगरपालिका परिषद के अभिलेखो में अपना नाम व्यक्तिगत स्वामी के रूप में अंकित करा ले। प्रथम पक्ष तथा कम्पनी उक्त को कोई आपत्ति नही होगी। लेकिन प्लाट या भविष्य में उस पर बनने वाले भवन से सम्बन्धित जो भी गृहकर नियत होगा, उसको अदा करने की जिंम्मेदारी स्वयं द्वितीय पक्ष की होगी। उससे प्रथम पक्ष का कोई सम्बन्ध किसी भी रूप में नही होगा।
3. यह कि उक्त सम्पत्ति आज की तारीख तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, भार व हस्तान्तरण और वैधानिक दोष से मुक्त एवं सुरक्षित है तथा बैंक ऋण व डिग्री के रूप में विक्रीत सम्पत्ति बन्धक नही है तथा आज के बाद क्रेता इस

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

B

सम्पत्ति पर कोई बैंक ऋण, लिमिट इत्यादि प्राप्त करता है, उसका समस्त दायित्व क्रेता व उसकी सम्पत्ति निम्न पर ही होगा।

4. यह कि उपरोक्त आवासीय कालोनी में गार्ड व सफाई कर्मचारी तथा अन्य कोई कर्मचारी जो सम्बन्धित एसोसिएशन ही रखेगी और उसको जो भी वेतन दिया जायेगा, उसको केवल एसोसिएशन देगी। उपरोक्त एसोसिएशन कर्मचारी के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष को कोई भी हस्तक्षेप किसी प्रकार का करने का अधिकार नही होगा।
5. यह कि द्वितीय पक्ष प्रत्येक माह अपना मैन्टेनेन्स शुल्क अदा करने का पाबन्द व जिम्मेदार रहेगा।
6. यह कि द्वितीय पक्ष (क्रेता) यदि भविष्य में अपने द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करता है या भविष्य में बनने वाले भवन को किराये पर देता है, तो एसोसिएशन की सदस्यता ग्रहण करना क्रेता के स्थानान्तरण क्रेता अथवा किरायेदार को केवल मेन्टीनेन्स देना अनिवार्य होगा।
7. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष ने सम्पत्ति निम्नलिखित को खरीदने से पहले स्वामित्व सम्बन्धी समस्त कागजात देख लिये है और मौके पर पैमायश आदि के सम्बन्ध में पूर्ण सन्तुष्टि कर ली है, भविष्य में इस सन्दर्भित कोई भी आपत्ति क्रेता द्वितीय पक्ष को नही होगी। सम्पत्ति खरीदने से पहले द्वितीय पक्ष ने उक्त कालोनी के टाईटल डीड तथा सम्बन्धित अथोरिटी द्वारा पूर्ण जानकारी प्राप्त कर ली है तथा जानकारी से द्वितीय पक्ष पूर्णतः संतुष्ट है।
8. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष की पूर्व स्वीकृति लिये बिना उक्त प्लाट का विभाजन नही करेगा तथा मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण के नियमों एवं शर्तो के अनुसार भवन का नक्शा स्वीकृत करा कर निर्माण कार्य करेगा।
9. यह कि द्वितीय पक्ष सम्पत्ति निम्नलिखित पर केवल आवास निर्माण करेगा और इसका उपयोग केवल आवासीय प्रयोजन हेतु ही करेगा। भूखण्ड मे बनाये गये भवन मे कोई औद्योगिक इकाई या व्यवसायिक संस्थान स्थापित नही करेगा और ना ही भूखण्ड तथा उस पर बने भवन में कोई पशु इत्यादि पालेगा यानि कालोनी में कोई भी क्रेता पशु-पालन नही करेगा, जिससे कालोनी में गन्दगी पर रोकथाम लगी रहे।
10. यह कि द्वितीय पक्ष नाली, रोशनदान, खिडकी, छज्जा आदि केवल सडक की ओर बना सकेगा, लेकिन निर्माण केवल अपनी सम्पत्ति में ही करेगा तथा

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner

छज्जा इत्यादि भी विक्रीत पैमायश के अन्दर ही बनायेगा, सडक की ओर कोई एन्क्रोचमेन्ट नही करेगा। किसी अन्य तरफ अथवा पार्क की ओर नही बना सकेगा और आने जाने का अधिकार केवल स्वीकृत रास्ते से ही होगा और यदि कोई प्लाट कालोनी की दीवार से मिलता हुआ है, तो द्वितीय पक्ष कालोनी की दीवार को कोई क्षति नही पहुँचायेगा । यदि द्वितीय पक्ष ऐसा कोई कार्य करता है, तब कम्पनी को ऐसे कार्य को रोकने तथा युक्ति युक्त वैधानिक कार्यावाही करने का पूर्ण अधिकार होगा, जिसमें द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

11. यह कि पूर्व में स्थापित पारस एन्कलेव कालोनी की सडके तथा पानी की सुविधा तथा सीवरेज सुविधा, पार्क इत्यादि सभी पारस एन्कलेव तथा पारस एन्कलेव फेस । की निवासी संयुक्त रूप से इस्तेमाल कर सकेंगे।

12. यह कि द्वितीय पक्ष कालोनी मे शान्ति, अनुशासन व व्यवस्था बनाये रखने मे एसोसियेशन/ प्रबन्ध कमैटी से पूर्ण सहयोग करेगा और कालोनी के उत्थान एवं विकास के लिये एसोसियेशन/ प्रबन्ध कमैटी द्वारा लिये गये निर्णयों में सहयोग प्रदान करेगा।

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया है कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे। इति।।

<u>विवरण प्राप्ती विक्रय मूल्य</u>:- प्रथम पक्ष ने कुल विक्रय मूल्य निम्नवत प्राप्त किया:-

Amount	Cheque / RTGS	Date	Bank
Rs. 8,58,400/-	058735	23-12-2021	HDFC
Rs. 2,04,600/-	Ref No- 349740992	13-12-2021	PNB
Rs. 10,000/-	Cash		
Rs. 10,73,000/-	Total		

और इस प्रकार अब प्रथम पक्ष की कोई धनराशि शेष नही रही है।

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner

विवरण विक्रीत सम्पत्ति स्थित "ए एस जे प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स कालोनी" "पारस एन्क्लेव" (फेस-1) खसरा ग्राम सहावली मुजफ्फरनगर परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर:-

दरोबस्त एक आवासीय प्लाट नम्बर 504 (जुज खसरा नम्बर 214 मि0 ग्राम सहावली) जिसका पूर्ण विवरण संलग्न नक्शे व फोटो में दर्शाया गया है तथा जिसमें निहित भूमि की पैमायश व सीमाएं इस प्रकार है:-

पूरब	:-	16 मीटर	प्लाट नम्बर 505
पश्चिम	:-	16 मीटर	प्लाट नम्बर 503
उत्तर	:-	7.45 मीटर	रास्ता 12 मीटर चौडा
दक्षिण	:-	7.45 मीटर	भूमि अन्य
क्षेत्रफल	:-	142.56 वर्गगज यानि 119.2 वर्गमीटर।	

नोट:- विक्रीत प्लाट का अनुबन्ध बहुत उचित मूल्य 10,73,000/- रूपये मे है। विक्रीत प्लाट आवासीय प्लाट है और इसी प्रयोजनार्थ क्रय किया जा रहा है, इस क्षेत्र की कलैक्टर महोदय द्वारा आवासीय निर्धारित दर 6,500/- रूपये प्रति वर्गमीटर है, जिससे उक्त प्लाट की मालियत 7,74,800/-रूपये होती है। द्वितीय पक्ष (क्रेता) ने आईन्दा के स्टाम्प सम्बन्धी विवाद से बचने हेतु स्टाम्प शुल्क 10,73,000/- रूपये पर अदा किया है और वर्तमान बाजारी मालियत किसी भी दशा में इससे अधिक नही है। विक्रीत प्लाट किसी सेगमेन्ट के अर्न्तगत नही आता है। प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के कथनानुसार विक्रीत प्लाट में कोई निर्माण नही है तथा विक्रीत प्लाट के 50 मीटर की त्रिज्या में आवासीय भूमि स्थित है। यदि भविष्य में कोई विकास शुल्क आयद होता है तो उसको अदा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner

<u>घोषणा</u>:- हम उभय पक्ष क्रेता एवं विक्रेता तथा गवाह इस लेखपत्र के निष्पादनकर्ता शपथपूर्वक घोषित करते है कि स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 का पूर्णरूपेण अनुपालन किया गया है, कोई तथ्य छिपाया नही गया है।

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष------------- हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष------------

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

साक्षीगण:-

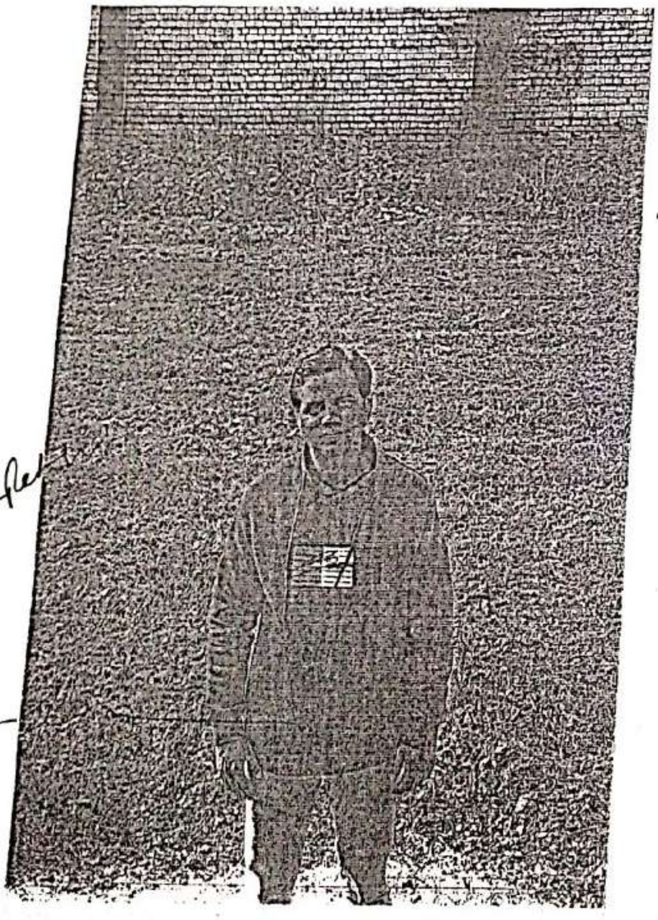
1-

2- Somit Malik
S/o Sohanveer
Add:- Monhera, Baghra
Muzaffarnagar

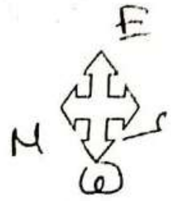
S/o Sh. Balbir Singh
1054 South Civil Line M. Nagar

लेखतिथि:- 24-12-2021 ई0

ड्राफ्टकर्ता:- संदीप अग्रवाल एडवोकेट तहसील सदर मुजफ्फरनगर।
Regd. No. 8113/2001

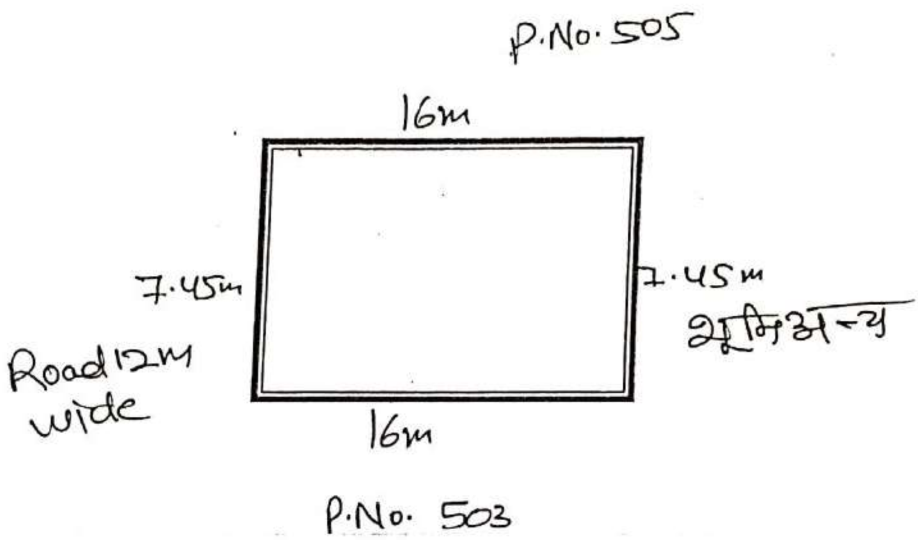


Scanned with CamScanner



नक्शा नजरी

सम्पत्ति स्थित :- **ASJ Promoters & Developers Colony** “पारस एन्कलेव” फेस- I तहसील व जिला मुजफफरनगर



प्लाट नम्बर	:-	504
क्षेत्रफल	:-	119.2 वर्गमीटर
खसरा नम्बर	:-	214 मि0 (ग्राम सहावली)

हम एतद द्वारा घोषित करते है कि उक्त सम्पत्ति के 50 मीटर की त्रिज्या में आवासीय भूमि है।

For ASJ Promotors and Developers Pvt. Ltd.

Director

Scanned with CamScanner