

कार्यालय उप-निबन्धक, जोन-3, कानपुर नगर।

1. प्रस्तुत दिनांक :
2. निष्पादन दिनांक :
3. लेखपत्र का प्रकार : विक्रय प्रलेख
4. प्रस्तुतकर्ता का नाम व पता : **अतुल सिंह चन्देल**, पुत्र स्व0 राघवेन्द्र सिंह चन्देल निवासी-63/1 विजयनगर, कानपुर नगर।

मोबाइल नम्बर : 9935648248

5. विक्रीत सम्पत्ति का विवरण:-

1. सम्पत्ति का प्रकार : आवासीय
2. मोहल्ला गांव/खण्ड/ब्लॉक/सेक्टर:**गुजैनी गाँव**, तहसील परगना, व जिला कानपुर नगर।

3. विक्रीत सम्पत्ति का सम्पूर्ण विवरण: **भूखण्ड संख्या-.....** जो कि "शानवी पार्क सिटी", गुजैनी, कानपुर नगर के नाम से जाना जाता है और खाता सं0-00199 की आराजी संख्या-328 व आराजी संख्या-348 स्थित ग्राम गुजैनी, तहसील, परगना व जिला कानपुर नगर का जुज भाग है।

विदित हो कि इस सम्पूर्ण भूमि पर कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.08.2016 को विन्यास (लेआउट) मानचित्र सं0-205/03 /भूखण्ड/ऑनलाइन/2017-18 को स्वीकृत किया गया था।

रेरा रजिस्ट्रेशन संख्या-.....

4. विक्रीत भूमि का क्षेत्रफल : वर्गमीटर (पैमाइशी मीटरx..... मीटर)

5. सम्पत्ति प्राप्ति का स्रोत : विक्रय प्रलेख : रजिस्ट्रेशन संख्या 13772 दिनांक 17/11/2017 उपनिबन्धक कार्यालय जोन-3 कानपुर नगर।
6. प्रतिफल :/—
7. बाजारी मूल्य :/—
8. प्रदत्त स्टाम्प शुल्क :/—
9. निर्माण की स्थिति : अनिर्मित
10. विक्रीत सम्पत्ति की सीमायें:—
- पूरब :
- पश्चिम :
- उत्तर :
- दक्षिण :
11. पार्क सामने :
12. कार्नर/दो तरफ रोड :
13. नजूल/ट्रस्ट अथवा वक्फ :
14. विक्रेतागण के नाम व पता
1. अतुल सिंह चन्देल, पुत्र स्व0 राघवेन्द्र सिंह चन्देल निवासी-63/1 विजयनगर, कानपुर नगर।
- आधार संख्या :
- पैन : AICPC9376K
- मोबाइल नम्बर : 9935648248
2. ठाकुर वीर सिंह, पुत्र रंजीत सिंह निवासी-105/715 आनन्द बाग, कानपुर नगर।
- पेशा : व्यापार

पैन : AWAPS2831H

मोबाइल नम्बर : 9935648248

3. सौरभ गुप्ता एच.यू.एफ., (पैन : AAYHS4604J) द्वारा कर्ता श्री सौरभ गुप्ता पुत्र श्री अवधेश चन्द्र निवासी-74/276, हालसी रोड, कानपुर नगर।

पैन : AWAPS2831H

मोबाइल नम्बर : 9935648248

4. मून विला डेवलपर्स प्रा०लि०, पंजीकृत कार्यालय 54/57-बी, सिविल लाइन्स, कानपुर नगर द्वारा निदेशक फ़ैसल खान पुत्र अब्दुल हमीद खान निवासी-14/14 सिविल लाइन्स, कानपुर नगर।

पैन : AALCM2585Q

मोबाइल नम्बर : 9935648248

15. क्रेता का नाम व पता :

पेशा :

आधार संख्या :

पैन :

मोबाइल नम्बर :

14. स्टाम्प अदायगी का विवरण :

1. निर्धारित भूमिदर :/—रु० प्रति वर्गमीटर

2. तदनुसार आंगणित भूमि मूल्य :/—रु०

3. कार्नर हेतु मूल्य :/—रु०

4. सम्पत्ति का कुल मूल्य : / -रु0
5. विक्रय प्रतिफल : / -रु0
6. स्टाम्प देयता हेतु अधिकतम मूल्य : / -रु0
7. अदा स्टाम्प शुल्क : / -रु0

यह विक्रय-प्रलेख (1) अतुल सिंह चन्देल, पुत्र स्व0 राघवेन्द्र सिंह चन्देल निवासी-63/1 विजयनगर, कानपुर नगर (2) ठाकुर वीर सिंह, पुत्र रंजीत सिंह निवासी-105/715 आनन्द बाग, कानपुर नगर (3) सौरभ गुप्ता एच.यू.एफ., (पैन : AAYHS4604J) द्वारा कर्ता श्री सौरभ गुप्ता पुत्र श्री अवधेश चन्द्र निवासी-74/276, हालसी रोड, कानपुर नगर (4) मून विला डेवलपर्स प्रा0लि0, (पैन : AALCM2585Q) पंजीकृत कार्यालय 54/57-बी, सिविल लाइन्स, कानपुर नगर द्वारा निदेशक फैसल खान पुत्र अब्दुल हमीद खान निवासी-14/14 सिविल लाइन्स, कानपुर नगर, जिन्हें आगे इस प्रलेख में शब्द "विक्रेतागण/प्रथमपक्ष" (जिसके अर्थ में उनके उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि व स्थानापन्न आदि सम्मिलित माने जाएंगे), से सम्बोधित किया गया है।

द्वारा

श्री -----, पुत्र श्री -----, निवासी-म0नं0----- जिला-कानपुर नगर, जिन्हें आगे इस प्रलेख में शब्द "क्रेता/द्वितीयपक्ष" (जिसके अर्थ में उनके उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि व स्थानापन्न सम्मिलित माने जाएंगे), से सम्बोधित किया गया है, के हक में निष्पादित किया गया, जिनके मध्य निम्नलिखित तथ्यों, कथनों व वचनों का प्रमाण है।

विदित हो कि भूखण्ड संख्या-.....क्षेत्रफल वर्गमीटर (पैमाइशी मीटर मीटर) जो कि "शानवी पार्क सिटी", गुजैनी, कानपुर नगर के नाम से जाना जाता है और खाता सं0-00199 की आराजी संख्या-328 व आराजी संख्या-348 स्थित ग्राम गुजैनी, तहसील, परगना व जिला कानपुर नगर का जुज भाग है, के विक्रेतागण सह-स्वामी, हैं और काबिज चले आ रहे हैं।

उल्लेखनीय है कि राजस्व ग्राम गुजैनी, तहसील परगना, व जिला कानपुर नगर की खतौनी फसली वर्ष 1373 की आराजी संख्या-328 व आराजी संख्या-348 सहित अन्य आराजियात के स्वामी श्री मनवा पुत्र नरायन थे और

उनका नाम भू-राजस्व अभिलेखों खतौनी आदि में बतौर स्वामी व संक्रमणीय भूमिधर दर्ज रहा।

यह भी विदित हो कि मनवा पुत्र नरायन ने अपने स्वामित्व वाली भूमिधरी से आराजी संख्या-328 क्षेत्रफल 0.113 हेक्टेयर व आराजी संख्या-348 क्षेत्रफल 0.543 स्थित राजस्व ग्राम गुजैनी, परगना, तहसील व जिला कानपुर नगर को विक्रय विलेख दिनांक 07/06/2001 के द्वारा श्री कुणाल सचान पुत्र श्री ओम प्रकाश सचान निवासी-81 वाई-ब्लॉक, किदवई नगर, कानपुर नगर के हक में विक्रय कर दिया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय जोन-3, कानपुर नगर में फोटोस्टेट प्रति पुस्तक सं0-1 खण्ड 2751 के पृष्ठ 77 से 104 पर क्रमांक 3761 पर दिनांक 07/06/2001 को हुआ।

यह भी विदित हो कि श्री कुणाल सचान पुत्र श्री ओम प्रकाश सचान ने उक्त वर्णित भूमि संख्या-328 क्षेत्रफल 0.113 हेक्टेयर व भूमि संख्या-348 क्षेत्रफल 0.543 हेक्टेयर स्थित राजस्व ग्राम गुजैनी, परगना, तहसील व जिला कानपुर नगर को विक्रय करने का अनुबन्ध मेसर्स सुगन्धिका इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0लि0 मुख्य कार्यालय 117/एन/62, काकादेव, कानपुर नगर द्वारा निदेशक शशांक सिंह चन्देल पुत्र बलबीर सिंह चन्देल के हक में दिनांक 11/08/2015 को किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय जोन-3, कानपुर नगर में बही संख्या-1 जिल्द-16807 के पृष्ठ 1 से 90 पर क्रमांक 12952 पर दिनांक 11/08/2015 को हुआ। कालान्तर में उक्त वर्णित अनुबन्ध प्रलेख संख्या-12952 दिनांक 11/08/2015 का निरस्तीकरण मे0 सुगन्धिका इन्फ्रा डेवलपर्स व कुणाल सचान के मध्य दिनांक 17/11/2017 को कराया गया और अनुबन्ध प्रलेख निरस्तीकरण का पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय जोन-3, कानपुर नगर में बही संख्या-1 जिल्द-19531 के पृष्ठ 359 से 376 पर क्रमांक 13767 पर दिनांक 18/11/2017 को हुआ। इस प्रकार उक्त वर्णित भूमि पर श्री कुणाल सचान पुत्र श्री ओम प्रकाश सचान का एकमात्र निर्बाध अधिकार व स्वामित्व बना रहा।

यह भी विदित हो कि विक्रेतागण ने फसली वर्ष 1421-1426 की खाता संख्या-199 में दर्ज आराजी संख्या-328 क्षेत्रफल 0.1130 हेक्टेयर व आराजी संख्या-348 क्षेत्रफल 0.5430 हेक्टेयर कुल क्षेत्रफल 0.6560 हेक्टेयर स्थित ग्राम गुजैनी, परगना तहसील व जिला कानपुर नगर को पूर्व स्वामी कुणाल सचान पुत्र श्री ओम प्रकाश सचान नि0-128/81 ब्लॉक "वाई" किदवई नगर, कानपुर नगर से बजरिए विक्रय प्रलेख दिनांक 17/11/2017 क्रय किया था, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय जोन-3, कानपुर नगर में बही संख्या-1 जिल्द-19532 के पृष्ठ 83 से 128 पर क्रमांक 13772 पर दिनांक 18/11/2017 को हुआ।

यह भी विदित हो कि विक्रेतागण ने उक्त वर्णित भूमि कुल क्षेत्रफल 0.6560 हेक्टेयर स्थित ग्राम गुजैनी, परगना, तहसील व जिला कानपुर नगर को का0वि0प्रा0 के स्वीकृत मानचित्र सं0- 205/03/भूखण्ड/ऑनलाइन/17-18 दिनांक 28/08/2018 के आधार पर विभाजित करके उस पर आवागमन हेतु प्राईवेट रोड, नाली, पार्क आदि का स्थान नियत करते हुए उसे छोटे-छोटे आवासीय भूखण्डों में विभक्त कर, विकसित किया, जिसे "शानवी पार्क सिटी", गुजैनी, कानपुर नगर के नाम से जाना जाता है।

यह भी विदित हो कि विक्रेतागण को वर्तमान में अपनी व्यापारिक व मौलिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु धन की आवश्यकता है और उपरोक्त भूखण्ड को विक्रय किये बिना रुपया प्राप्त करने का कोई अन्य विकल्प शेष नहीं है अतः विक्रेतागण ने मुनासिब समझकर उक्त वर्णित **भूखण्ड संख्या-02** क्षेत्रफल 57.50 वर्गमीटर (पैमाइशी 5 फिट 11.50 फिट) जो कि "शानवी पार्क सिटी", गुजैनी, कानपुर नगर के नाम से जाना जाता है और खाता सं0-00199 की आराजी संख्या-328 व आराजी संख्या-348 स्थित ग्राम गुजैनी, तहसील, परगना व जिला कानपुर नगर का जुज भाग है, के विक्रय की बातचीत चलाई तो क्रेता - श्री -----, पुत्र श्री -----, निवासी-म0नं0----- जिला-कानपुर नगर जिन्हें उक्त क्षेत्र में रिहायशी भूखण्ड की आवश्यकता है, ने उक्त वखणत भूखण्ड को हर प्रकार के ऋण, भार से मुक्त, पाक-साफ व रिक्त अवस्था में मुबलिग/-शब्देन ----- रुपया में क्रय करने का प्रस्ताव दिया। क्रेता द्वारा प्रस्तावित राशि से अधिक राशि में उक्त वखणत भूखण्ड को कोई अन्य व्यक्ति क्रय करने हेतु अग्रसर नहीं हुआ, तथा क्रेता द्वारा प्रस्तावित राशि वर्तमान बाजारी मूल्य के अनुरूप होने के आधार पर विक्रेतागण को सहर्ष स्वीकार है।

यह भी विदित हो कि उक्त वखणत भूखण्ड पर विक्रेतागण आज दिवस तक बहैसियत स्वामी काबिज चले आ रहे हैं, जिसमें विक्रेतागण के अतिरिक्त अन्य कोई व्यक्ति सह-स्वामी या हिस्सेदार नहीं है और उक्त वखणत भूखण्ड आज के दिवस तक हर प्रकार से विधिक रूप से स्वच्छ है। विक्रेतागण ने स्वयं द्वारा धारित उक्त वखणत भूखण्ड के आधार पर कोई ऋण शासकीय, अर्द्धशासकीय या गैर राजकीय प्राप्त नहीं किया है और इस प्रकार की कोई प्रतिभूति भी नहीं दी है। अतः उक्त वखणत भूखण्ड कहीं किसी प्रकार बन्धक, विक्रय या दान द्वारा अन्तरित नहीं है और विक्रेतागण ने उक्त भूखण्ड को विक्रय करने हेतु कोई विक्रय अनुबन्ध प्रलेख निष्पादित नहीं किया है तथा उसमें कोई इल्लत सेल्स टैक्स, इनकम टैक्स या बैंक ऋण या किसी मुकदमा आदि की नहीं है और विक्रेतागण को स्वयं द्वारा धारित उक्त वखणत भूखण्ड को हस्तान्तरित करने हेतु किसी न्यायालय द्वारा निषेधित नहीं किया गया है। इस प्रकार विक्रेतागण के अधिकार पूर्णतया विवाद रहित हैं और विक्रेतागण को स्वयं

द्वारा धारित उक्त वखणत भूखण्ड अथवा उसके किसी भाग को हस्तान्तरित आदि करने के अधिकार प्राप्त हैं। यदि उक्त तथ्यों के विपरीत कोई अन्य तथ्य पाए जाएं तो उसका समस्त आर्थिक व वैधानिक दायित्व विक्रेतागण पर होगा।

अतएव विक्रेतागण ने अपनी चैतन्यावस्था में स्वयं द्वारा धारित **भूखण्ड संख्या—.....** क्षेत्रफल वर्गमीटर जो कि **“शानवी पार्क सिटी”**, गुजैनी, कानपुर नगर, जिसकी चतुर्दिक सीमाएं इस प्रलेख के अन्त में वखणत हैं, और जिसे संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित भी किया गया है, को समस्त मालिकाना अधिकार सहित बिना छोड़े किसी जुज व शय के सबका सब बिलएवज मुबलिंग/—में क्रेता के पक्ष में कतई तौर पर विक्रय कर दिया और विक्रेतागण ने क्रेता से सम्पूर्ण विक्रय मूल्य **निम्नलिखित विवरणानुसार** प्राप्त कर लिया, अतः विक्रेतागण ने विक्रीत भूखण्ड का वास्तविक कब्जा रिक्त अवस्था में क्रेता को प्रदत्त कर दिया और अपनी भांति बहैसियत स्वामी काबिज करा दिया।

आज से क्रेता उक्त वखणत भूखण्ड का एकमात्र स्वामी हो गया है, अतः क्रेता को अधिकार है कि स्वयं द्वारा क्रय किए गये उक्त वखणत भूखण्ड को जिस प्रकार से चाहे अपने प्रयोग में लाए और विधि के नियमों के अधीन नवनिर्माण आदि करावे तथा हर प्रकार से बन्धक/विक्रय आदि करके लाभान्वित हों और समस्त सरकारी अभिलेख में नामान्तरण करावें। नामान्तरण हेतु विक्रेतागण की सहमति इस प्रलेख द्वारा मान्य होगी तथा आवश्यक होने पर विक्रेतागण पृथक से सहमति मौखिक/लिखित/शपथपत्र के माध्यम से प्रदान कर देगे। अब विक्रेतागण को बहैसियत स्वामी विक्रीत भूखण्ड में पुनः प्रवेश का अधिकार नहीं रहा।

यह भी विदित हो कि क्रेता/द्वितीयपक्ष को यह भी अधिकार प्राप्त होगा कि वह अपना नाम तहसील, भू-राजस्व अभिलेखों, कानपुर नगर निगम/कानपुर विकास प्राधिकरण, जलकर विभाग इत्यादि एवं अन्य सरकारी अभिलेखों में बहैसियत एकमात्र स्वामी अंकित करा लेवें। विक्रेतागण/प्रथमपक्ष की सहमति दस्तावेज हाजा विक्रय प्रलेख मानी जायेगी फिर भी यदि विक्रेतागण/प्रथमपक्ष की लिखित या मौखिक सहमति की आवश्यकता होगी तो विक्रेतागण अपनी सहमति क्रेता/द्वितीयपक्ष के हक में प्रदान कर देंगे।

यह भी विदित हो कि विक्रेतागण ने अपने स्वत्व के सम्बन्ध में क्रेता को पूर्ण विश्वास दिला दिया है, भविष्य में यदि विक्रेतागण के स्वामित्व में त्रुटि पाए जाने के फलस्वरूप क्रेता को कोई हानि हो अथवा विक्रीत भूखण्ड का कब्जा व दखल क्रेता से निकल जाए और उसके लिए क्रेता को कोई मुकदमा लड़ना पड़े तो ऐसी स्थिति में क्रेता को अधिकार होगा कि सम्पूर्ण विक्रय मूल्य हर्जा-खर्चा

व व्याज सहित एकमुश्त विक्रेतागण से अथवा उसकी चल व अचल सम्पत्ति से हर प्रकार से वसूल कर लें इसमें विक्रेतागण व उसके उत्तराधिकारियों को कोई आपत्ति न होगी और यदि कोई आपत्ति करे तो वह इस प्रलेख के समानान्तर असत्य समझी जाएगी।

यहाँ पुनः यह स्पष्ट किया जाता है कि इस प्रलेख में प्रयुक्त शब्द "विक्रेतागण/प्रथमपक्ष" और "क्रेता/द्वितीयपक्ष" में उनके उत्तराधिकारी व स्थानापन्न आदि सम्मिलित माने जाएंगे।

विवरण व सीमाएं विक्रीत भूखण्ड

भूखण्ड संख्या—..... क्षेत्रफल वर्गमीटर जो कि "शानवी पार्क सिटी", गुजैनी, कानपुर नगर के नाम से जाना जाता है और खाता सं०-00199 की आराजी संख्या-328 व आराजी संख्या-348 स्थित ग्राम गुजैनी, तहसील, परगना व जिला कानपुर नगर का जुज भाग है, जिसकी चतुर्दिक सीमाएं निम्नवत् हैं :-

पूरब :

पश्चिम :

उत्तर :

दक्षिण :

विवरण प्राप्ति विक्रय मूल्य/-

अतः इस प्रलेख के साक्ष्य में विक्रेतागण व क्रेता ने चैतन्यावस्था में खूब सोच समझ कर बिना किसी दाब नाजायज व बिना किसी के बरगलाये, बहलाये व फुसलाये अपने-अपने स्वस्थ मन, चित्त, बुद्धि व स्वस्थ इन्द्रियों की सही अवस्था में रह कर अपने-अपने शुभचिन्तकों, इष्ट मित्रों, रिश्तेदारों आदि से सलाह मशविरा लेकर यह विक्रय प्रलेख समक्ष साक्षीगण निष्पादित कर दिया, ताकि सनद रहे और आवश्यकतानुसार समय पर काम आवे।

फोटोग्राफ साक्षी
सं०-1

साक्षी सं०-1

	नाम पिता का नाम पता	हस्ताक्षर विक्रेतागण
	आधार संख्या— पेशा मोबाइल नम्बर	

फोटोग्राफ साक्षी सं०-२	साक्षी सं०-२	
	नाम पिता का नाम पता	हस्ताक्षर क्रेता
	आधार संख्या— पेशा मोबाइल नम्बर	

प्रारूप तैयार कर
मुद्रित कराया।