

भूमि मूल्यांकन सूची के पेज नं० 102 वी-कोड सं० 0555 मौजा मैरी कॉलौनी सनफ्रान अशोक सिंटी एक्सटेंशन में अंकित दर - /- प्रतिवर्गमीटर से भूमि की मालियत /-रू० है व उक्त प्लॉट के सामने पार्क स्थित होने के कारण मालियत का 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्यांकन /-रू० है इस प्रकार कुल मालियत /-रू० से अधिक नहीं है। चूंकि विक्रय मूल्य अधिक होने के कारण विक्रय मूल्य पर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। स्टाम्प का कुल योग - /-रू० जिसमें से /-रू० ई-स्टाम्प के द्वारा अदा किये जा रहे हैं जिसका सार्टिफिकेट सं० जारी दिनांक के द्वारा व मु० /-रू० के भारतीय गैर न्यायिक स्टाम्प अदा किये गये हैं।

लेखपत्र का प्रकार - विक्रय पत्र
भूमि का प्रकार - आवासीय प्लॉट

विक्रय मूल्य -

बाजार मालियत - /-रु0 से अधिक नहीं है।

मौजा - मैरी, कॉलौनी सनफ्रान अशोक सिटी एक्सटेंशन
झांसी

मापन की इकाई - वर्गमीटर

सम्पत्ति का क्षेत्रफल - वर्गमीटर

- सड़क की स्थिति - विक्रीत प्लाट कानपुर-ग्वालियर बाईपास से हटकर 9.00 मीटर चौड़े रास्ते व पार्क के सामने स्थित है।
- सम्पत्ति का प्रकार - आवासीय प्लाट सं० जो आराजी नम्बर 254/1 के जुज भाग में स्थित है।
- चौहद्दी -
- पूरब -
 - पश्चिम -
 - उत्तर -
 - दक्षिण -

प्रथम पक्ष की संख्या - एक
द्वितीय पक्ष की संख्या -

सनफ्रान डेवलपर प्राईवेट लिमिटेड जो कम्पनी अधिनियम 1956/2013 के अंतर्गत निगमित है, जिसका पंजीकृत कार्यालय तृतीय तल (ए-73 सेक्टर-2, नोयडा में स्थित है) (कम्पनी पेन कार्ड सं० AAPCS 7404 J है) द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री राजन मिश्रा पुत्र श्री सत्यप्रकाश मिश्रा निवासी- बिरौती बरौली प्रतापगढ उ०प्र० (जब तक सन्दर्भ अन्यथा न याचित करे) द्वितीय पक्ष में हितबद्ध उत्तराधिकारियों तथा समनुदेशितों के अंतरभाव है—विकासकर्ता

सनफ्रान बिल्डवेल प्रा०लि० 143 त्रिभुवन कॉम्प्लैक्स ईश्वर नगर मथुरा रोड नई दिल्ली (कम्पनी पेन कार्ड सं० AATCS1258G है) द्वारा प्रतिनिधि श्री राजन मिश्रा पुत्र श्री सत्य प्रकाश मिश्रा निवासी-बिरौती बरौली प्रतापगढ उ०प्र० (पहचान आधार कार्ड सं० 2228 1968 3571 है) -द्वितीय पक्ष मो० नं० —भूस्वामी/प्रथम पक्ष

..... (जिनकी
पहचान आधार कार्ड सं० से की गई है व पेन कार्ड सं०
.....) मो० नं० द्वितीय पक्ष/क्रेता

प्रथम पक्ष आराजी के स्वामीगण तथा विकासकर्ता के मध्य आवासीय कॉलोनी का विकास करने हेतु मैमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टेडिंग दिनांक 10.04.2019 को किया था उपरोक्त एम0ओ0यू0 के अनुपालन में प्रथम पक्ष उपरोक्त भूमि पर सनफ्रान अशोक सिटी एक्सटेंशन के नाम से एक आवासीय कॉलोनी का विकास किया गया है जिसका तलपट मानचित्र सं0 MAP20190601155904343 झॉसी विकास प्राधिकरण झॉसी द्वारा दिनांक 04.01.2020 को स्वीकृत है। उपरोक्त आवासीय कॉलोनी में आवासीय भूखण्ड आदि शामिल है।

सम्पत्ति का विवरण – आवासीय प्लॉट संख्या स्थित मौजा मैरी, कॉलौनी सनफ्रान अशोक सिटी एक्सटेंशन तहसील व जिला झॉसी जिसकी नाप मीटर x मीटर कुल क्षेत्रफल वर्गमीटर है। दस्तावेज हाजा के साथ विक्रित प्लॉट मुवैया का नक्शा स्कैली संलग्न है जिसमें विक्रित प्लॉट वरंग लाल से दर्शाया गया है, जो विक्रय पत्र का भाग है विक्रित प्लॉट नजूल नगर पालिका, ग्राम सभा अथवा सरकारी एवं गैर सरकारी विभाग की सम्पत्ति नहीं है। उक्त प्लॉट में कोई निर्माण नहीं है। विक्रित प्लॉट आराजी नं0 254/1 के जुज भाग में स्थित है उक्त आराजी नम्बर 254/1 विक्रेता ने जरिये बैनामा रजिस्ट्री दिनांक 04.09.2017 ई0 को श्रीमती सुधा यादव पत्नी श्री वीरेन्द्र सिंह यादव से क्रय किया था।

जिसकी वही सं० 1 खण्ड संख्या 7132 के पृष्ठ 315/360 पर क्रमांक सं० 4358 पर दिनांक 04.09.2017 ई० को श्रीमान सबरजिस्ट्रार कार्यालय झाँसी में दर्ज है। प्रथम पक्ष द्वारा उक्त विक्रय पत्र के जरिये क्रय की गयी भूमि पर आवासीय कॉलौनी सनफ्रान अशोक सिटी एक्सटेंशन झाँसी में विकसित की जा रही है जिसका ले-आउट संख्या MAP20190601155904343 झाँसी विकास प्राधिकरण झाँसी द्वारा दिनांक 04.01.2020 को स्वीकृत किया जा चुका है।

अतः हम विकासकर्ता, प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष सोच समझकर स्वस्थ चित्त एवं पूर्ण होशो हवास में उक्त भूखण्ड/प्लॉट का निम्न शर्तों के अनुसार इस विक्रय विलेख का तीनों पक्ष निष्पादन करते हैं जो शर्तें निम्नलिखित का साक्षी हैं:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूमि के स्वामित्व तलपट मानचित्र की स्वीकृति के बारे में तथा भूखण्ड पर किसी प्रकार का भार व विवाद नहीं है के बारे में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभिलेख तथा स्वयं हासिल की गयी जानकारी के आधार पर आश्वस्त है।
2. यह कि पक्षकारों के मध्य भूखण्ड का उपरोक्त लिखित विक्रय मूल्य तय हुआ है जो भूखण्ड का उचित मूल्य है तथा समस्त विक्रय मूल्य द्वितीय पक्ष/क्रेता ने प्रथम पक्ष को इस लेख पत्र के अनुसार अदा कर दिया है, जिसका प्राप्त होना प्रथम पक्ष स्वीकार करता है। समस्त विक्रय मूल्य प्राप्त करने के पश्चात् प्रथम पक्ष ने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष/क्रेता के पक्ष में विक्रित कर दिया है अन्तर्गत कर दिया है। अतः द्वितीय पक्ष/क्रेता जिस प्रकार चाहे उक्त भूखण्ड का उपयोग करे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड का उपयोग आवासीय प्रयोजन के लिये करेगा। भूखण्ड पर किसी प्रकार की गतिविधिया आवासीय के अलावा न स्वयं करेगा और न किसी को करने देगा।
4. यह कि आज तक प्रथम पक्ष विक्रेता भूखण्ड का स्वामी तथा बतौर स्वामी के भूखण्ड पर काबिज व दाखिल है तथा भूखण्ड में प्रथम पक्ष का स्वामित्व निर्विवाद है, विक्रित भूखण्ड हर प्रकार के वाद एवं विवाद से पाक साफ है। भूखण्ड पर किसी प्रकार कि अधिग्रहण की कार्यवाही नहीं चल रही है और न ही भूखण्ड के वाबत किसी न्यायालय में कोई विवाद ही विचाराधीन है।
5. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता कॉलोनी में स्थित सामान्य सडके, खुले स्थान पर किसी प्रकार का अतिक्रमण नहीं करेगा, ऐसा आवाच्छित अतिक्रमण हटा दिया जायेगा तथा अतिक्रमण हटाने में लगा व्यय द्वितीय पक्ष/क्रेता से वसूल कर लिया जायेगा।
6. यह कि भूखण्ड पर कब्जा देने के पश्चात, जब तक निवासी कल्याण संघ का गठन नहीं हो जाता, विकासकर्ता कॉलोनी के रख रखाव, मरम्मत का व्यय कॉलोनी के क्रेता को ही वहन करना होगा। रख रखाव में लगे व्यय का निर्धारण आपसी सहमति के आधार पर, रख रखाव के मानको के अनुसार किया जायेगा।
7. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता पुनः सहमत होता है कि जब कॉलोनी के रख रखाव मरम्मत का व्यय मंहगाई के कारण बढ़ जायेगा, ऐसी दशा में बडे हुये व्यय का भुगतान करना द्वितीय पक्ष क्रेता का दायित्व है।
8. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता कॉलोनी के अन्य खरीददारो/निवासियों के साथ मिलकर रजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन का गठन कॉलोनी के रख रखाव के लिये करे तथा एक इस एसोसिएशन का सदस्य बने ऐसे एसोसिएशन द्वारा निर्धारित कॉलोनी के रख रखाव के व्यय का भुगतान करे, जिसमें कॉलोनी स्वच्छ तथा रहने के लिये अनुकूल बनी रहे, उपरोक्त सारे कार्य द्वितीय पक्ष को आवश्यक रूप से करने पडेगें।

9. यह कि कॉलोनी के निवासियों के लिये सार्वजनिक सेवायें रख रखाव का क्रियान्वयन अत्यंत अवश्यक एवं आपेक्षित है ऐसी सेवाएं एवं रख रखाव के लिये विशेष दक्षता की आवश्यकता होती है, इसलिये द्वितीय पक्ष/क्रेता/किरायेदार/लाइसेंसी आदि व्यक्तिगत रूप से तथा सामूहिक रूप से उपरिवर्णित कार्य के संपादन के लिये विकासकर्ता या प्रथम पक्ष के द्वारा नियुक्त किसी एजेंसी/रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन के कार्यो के लिये हुए व्यय का भुगतान करने हेतु बाध्य है। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष से उपरोक्त कार्य के लिये एकमुश्त रकम के भुगतान की भी अपेक्षा कर सकता है, धनराशि का निर्धारण प्रथम पक्ष को संपत्ति पर वास्तविक कब्जा देने के समय करेगा। एकमुश्त धनराशि विकासकर्ता पक्ष/आर0डब्लू0ए0 के पास जमा रहेगी व कॉलोनी के मेन्टीनेन्स में खर्च की जायेगी।
10. यह कि कॉलोनी में पानी की पाइप लाइन, विद्युत सप्लाई की लाइन, जलमल निकासी हेतु सीवर लाइन कॉलोनी के निवासियों के उपयोग व उपभोग के लिये डाली गई है। इन लाइनों में किसी प्रकार का अवरोध कॉलोनी की पूरी व्यवस्था को प्रभावित करेगा, द्वितीय पक्ष उपरोक्त लाइनों में किसी प्रकार का अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा। यदि इन लाइनों में किसी प्रकार की कमी के कारण द्वितीय पक्ष को कोई परेशानी हो रही है तो उसकी मरम्मत विकासकर्ता/आर0डब्लू0ए0 की सलाह से किया जायेगा।
11. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड का उपयोग व उपभोग अपने अनुसार करेगा परन्तु वह भूखण्ड के उपयोग व उपभोग में कॉलोनी कि सडको या अन्य सामान्य सुविधाओ को किसी प्रकार की क्षति नहीं पहुचायेगा।
12. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड पर झॉसी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्लान के अनुसार ही निर्माण कार्य कराएगा तथा निर्माण हेतु नियमों का पालन करेगा, सेट-बैक, ऊँचाई, जोनिंग के नियमों का अनिवार्य रूप से पालन करेगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड पर झॉसी विकास प्राधिकरण के द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा तथा भवन का बाहय एलिवेशन कॉलोनी स्टैण्डर्ड डिजाइनिंग के अनुरूप ही रखेगा जिसमें कॉलोनी कि सुन्दरता तथा एकरूपता बनी रहे। अनुरूपता तथा एकरूपता बरकरार है अथवा नहीं इस तथ्य कि पृष्टि हेतु द्वितीय पक्ष अपने निर्माण का विकासकर्ता से तीन बार निरीक्षण करवाएगा, पहली बार प्लिन्थ लेबल पर, दूसरी बार भूतल कि छत पडते समय, तीसरी बार मुम्टी के निर्माण के समय बाहय एलिवेशन तथा रंग संयोजन हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से अनापत्ति पत्र प्राप्त करेगा।
14. द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड या प्लाट में कोई भी ज्वलनशील पदार्थ या खतरनाक ज्वलनशील प्रकृति के पदार्थ को न ही रखेगा और नही स्टोर करेगा।
15. द्वितीय पक्ष/क्रेता यह भूखण्ड को किसी को ट्रान्सफर करने से पहले सनफ्रान डेवलपर प्रा०लि०/सनफ्रान मेटेनेंस सर्विस/सोसइटी को देय राशि एवं बाकी भुगतान हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा। यदि द्वितीय पक्ष बिना अनापत्ति के यह यूनिट किसी क्रेता को बेच देता है तो बकाया भुगतान इस नए क्रेता से प्राप्त किया जायेगा।
16. द्वितीय पक्ष/क्रेता अपना बिजली का कनेक्शन स्वयं विद्युत विभाग से प्राप्त करेगा। बिजली एवं पानी, सीवर, फिजिबिलटी के नाम पर लिये गए भुगतान के कारण ही सनफ्रान डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड क्रेता के घर पानी एवं विद्युत लाइन का प्रावधान किया है।
17. चूकि विकासकर्ता पानी, बिजली, सीवर एवं ड्रेनेज की लाइन उक्त प्लाट के अन्दर लगा कर देगा। अतः द्वितीय पक्ष/क्रेता मकान का नक्शा बनाने के पूर्व विकासकर्ता से उक्त प्लाट के समस्त सर्विसेज की ड्राइंग प्राप्त करेगा एवं उसी के अनुसार मकान का नक्शा बनवायेगा व निर्माण करायेगा।

अनुसूची:-1 (सामान्य सुविधा व रख-रखाव की सूची)

1. सीवर लाइन का रख-रखाव
2. विद्युत लाइन का रख-रखाव
3. पानी की पाइप लाइन का रख रखाव
4. पार्क का रख-रखाव
5. कॉमन एरिया पैसेज की साफ सफाई
6. अन्तवर्ती मार्ग प्रकाश व्यवस्था
7. अधिवक्ता, इंजिनियर, तकनीशियन, जमादार, प्लम्बर, सुरक्षागार्ड, माली, आदि की व्यवस्था बनाये
8. सोसाईटी/आर0डब्लू0ए0 का गठन
9. अन्य व्यवस्था जो कॉलोनी को सुव्यवस्थित बनाये रखने हेतु आवश्यक हो।

यह कि मैं विक्रेता उपरोक्त प्लॉट उपरोक्त का सम्पूर्ण रूप से मालिक व काबिज हूँ जो कहीं वय हिवा रहिन आदि नहीं हैं यानि हर प्रकार के जुम्लावार किफालत से पाक साफ व वरी है अतः मैं विक्रेता अपने उपरोक्त प्लॉट वकीमत उपरोक्त में वदस्त क्रेतागण उपरोक्त कतई विक्रय करता हूँ, कब्जा दखल मालिकाना प्लॉट मुवैया पर क्रेतागण को मौके पर बखूवी करा दिया है अधिकार क्रेतागण प्लॉट मुवैया में मकान बनावें या खाली पड़ा रहने दें वय हिवा रहिन करें गर्ज यह है कि जो जी चाहे सो करें, आज की तारीख से उक्त प्लॉट मुवैया से विक्रेता या उनके वारिसान का कोई वास्ता व सरोकार नहीं रहा न आयन्दा होगा। व क्रेतागण द्वारा उक्त प्लॉट की बुकिंग के समय हस्ताक्षर किये गये बुकिंग फार्म मे निर्दिष्ट सर्विसेज का भुगतान प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कम्पनी सनफ्रान डेवलपर प्रा०लि० के द्वारा जब भी मांग किया

जायेगा क्रेतागण को देना होगा विक्रेता एवं क्रेतागण का कथन है कि प्रस्तुत विलेख में मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले किसी भी तथ्य को नहीं छिपाया गया है सभी तथ्य पूरे-पूरे वर्णित किये गये हैं। विक्रित प्लॉट सरकारी सम्पत्ति नहीं है और न ही किसी बैंक या विभाग में बंधक है इस विक्रय पत्र के साथ संलग्न मानचित्र एवं फोटोग्राफ में वर्णित प्लॉट विक्रय किया गया है जिसका वास्तविक कब्जा आज विक्रेता ने क्रेतागण को दे दिया है। लिहाजा स्वेच्छा से विक्रेता एवं क्रेतागण द्वारा बताये गये तथ्यों के आधार पर एवं नक्शा नवीस द्वारा बनाये गये की प्लान मानचित्र के आधार पर यह विक्रय पत्र तहरीर कर दिया कि सनद रहे वक्त जरूरत पर काम आवें।

दिनांक :-
प्रारूपकर्ता :-
टाईपकर्ता :-

गवाह-
.....
.....

गवाह-
.....
.....