

—: ओम :—

किस्म दस्तावेज	—	बैनामा।
भूमि का प्रकार	—	आवासीय भूखण्ड।
वार्ड/परगना	—	लोहामण्डी वार्ड शहर आगरा।
मौहल्ला/ग्राम	—	बांसुरी विलास कालोनी शास्त्रीपुरम योजना आर0-7, सैक्टर डी0 — आगरा।
सम्पत्ति का विवरण	—	एककिता भूखण्ड — 1,
मापन की इकाई	—	वर्गमीटर।
सम्पत्ति का क्षेत्रफल	—	123.44 वर्गमीटर।
सड़क की स्थिति	—	7.5 मीटर चौड़ी।
अन्य विवरण	—	विक्रीत भूखण्ड पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं हो रहा है और जो दो रास्ते व पार्कफेस का नहीं है।
विक्रीत कीमत	—	19,76,000 /— रुपया।
सर्किल रेट के अनुसार कीमत	—	19,76,000 /— रुपया।
स्टाम्प	—	1,38,400 /— रुपया का ई-स्टाम्प संख्या आईएन-यूपी यू. 7 प्रतिशत से।
सर्किल रेट	—	16,000 /— रुपया प्रति वर्गमीटर जिसका मूल्यांकन दर सूची दिनांक 01.08.2017 ई0 के भाग-2 प्रारूप-2 के पेज- क्रमांक- के अनुसार किया गया है।

सीमायें :—

पूरब — सड़क 7.5 मीटर चौड़ी व निकास, पश्चिम — जमीन दीगर

उत्तर — भूखण्ड संख्या-89, दक्षिण — भूखण्ड संख्या-2,

विक्रेता की संख्या :— एक विक्रेता का विवरण :— मैसर्स बांसुरी हाउसिंग साझेदारी फर्म आयकर स्थाई लेखा संख्या पंजीकृत कार्यालय 22/4, एम्पोरियम कॉम्प्लैक्स, संजय प्लेस, आगरा द्वारा साझीदार मनीष बंसल पुत्र श्री गोविन्द प्रसाद बंसल, निवासी 2/47 A/3 राम नगर कॉलोनी सिविल लाईन्स, आगरा , मो0 नम्बर 9319105404, प्रथम पक्ष।

क्रेता की संख्या :— एक क्रेता का विवरण :— आयकर स्थाई लेखा संख्या मो0 नम्बर द्वितीय पक्ष।

विवरण प्लॉट विक्रीत :— एककिता भूखण्ड संख्या-1 वतादाद 123.44 वर्गमीटर पैमाइशी पूरब से पश्चिम 17.12 मीटर व उत्तर से दक्षिण 7.21 मीटर वाके बांसुरी विलास कालोनी शास्त्रीपुरम योजना सैक्टर-डी लोहामण्डी वार्ड तहसील व जिला आगरा कि जो साथ लगे नक्शे में रंग लाल से स्पष्टतौर पर दर्शाया गया है जिसकी सीमायें ऊपर अंकित है।

विदित होंकि भूखण्ड संख्या आर-7 सैक्टर-डी शास्त्रीपुरम योजना क्षेत्रफल 17000 वर्गमीटर को दिनांक 10.02.2003 को श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल पुत्र स्व: श्री भजन लाल अग्रवाल ने बल्क सेल योजना में आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से विधिवत आवंटित कराया बाद आवंटन के उक्त भूखण्ड का अनुबंध विलेख रजिस्ट्रीशुदा दिनांक 29.03.2003 ई0 कि जिसकी रजिस्ट्री उप निबन्धक कार्यालय पंचम आगरा की बही नम्बर एक जिल्द 403 के सफा 73/240 नम्बर 2333 पर विधिवत दर्ज रजिस्टर्ड हुई, के कराया व उक्त भूखण्ड की समस्त धनराशि जमा करते हुए उक्त भूखण्ड का विक्रय विलेख अपने हक में आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से दिनांक 30.03.2005 ई को तैयार कराया कि जिसकी रजिस्ट्री उपर निबन्धक कार्यालय पंचम आगरा की वही बही नम्बर एक जिल्द 1326 के संख्या 53/60 नम्बर 2222 पर विधिवत दर्ज रजिस्टर्ड हुई व कब्जा व दखल दिनांक 29.03.2006 को प्राप्त किया गया जब तक वह जीवित रहे पूर्ण मालिक व स्वामी रहे बाद इसके उनका स्वर्गवास दिनांक 24.05.2021 ई0 को हो गया। उनके स्वर्गवास के पश्चात उनका एक उत्तराधिकारी प्रमाण पत्र श्रीमान तहसीलदार द्वारा दिनांक 26.06.2021 ई0 को जारी हुआ जिसका सत्यापन कार्यालय जिलाधिकारी आगरा के पत्र सं0 420/कार्या सहायक-3 दिनांक 28.06.2021 ई9 को किया गया जिसके अनुसार उनके विधिक वारिसानों में श्रीमती गुजन गुप्ता व श्रीमती तरुणा अग्रवाल व शोभित अग्रवाल को उनका पारिवारिक सदस्य माना गया है जिसके अनुसार श्रीमती तरुणा अग्रवाल व श्रीमती गुजन गुप्ता व शोभित अग्रवाल ने अपने नाम का नामांकन आगरा विकास प्राधिकरण आगरा में जरिये पत्र सं0 1805/डी/सम्पत्ति/2022 दिनांक 10.01.2022 ई0 के कराया जिसके अनुसार श्रीमती तरुणा अग्रवाल व श्रीमती गुंजन गुप्ता व शोभित

अग्रवाल उक्त भूखण्ड संख्या आर-7 सैक्टर-डी के एकमात्र पूर्ण मालिक व स्वामी हुए बाद इसके उक्त भूखण्ड कुल मानचित्र आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से बांसुरी विलास कॉलौनी के नाम से जरिये पत्रावली संख्या एडीए/एलडी/21-22/1235 दिनांक 16.05.2022 ई0 को विधिवत स्वीकृत कराया बाद इसके श्रीमती गुंजन गुप्ता ने उक्त भूखण्ड में से अपने 1/3 भाग का उपहार पत्र श्रीमती तरुणा अग्रवाल व शोभित अग्रवाल के हक में दिनांक 03.08.2022 ई0 को किया जिसकी रजिस्टरी कार्यालय उपबिन्धक द्वितीय आगरा की वही नम्बर एक जिल्द 16080 से सफा 225/250 नम्बर 8457 पर दिनांक 04.08.2022 ई0 को दर्ज है बाद इसके श्रीमती तरुणा अग्रवाल व शोभित अग्रवाल ने अपनी उक्त जमीन की बाबत साझेदारी फर्म बांसुरी हाउसिंग श्री सरजू बंसल एवम् मनीष बंसल के साथ मिलकर दिनांक 04.08.2022 को बनायी जिसके आधार पर उक्त फर्म पूर्णरूपेण स्वामी मालिक काबिज व दखील चली आती है। विक्रेता फर्म के सिवाय अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार किसी प्रकार का नहीं है कि जो आज तक हर प्रकार के दावे व झगड़े व रहन व विक्रय व हिवै व मुआहिदावै व करजे व वार व चार्ज व इन्तकाल व एक्यूजीशन व एक्यूटेबिल मोरगेज व जमानत कुर्की व नालिश व नीलाम एवं समस्त प्रकार की देनदारियों व जिम्मेदारियों आदि से कतई मुक्त पाक व साफ है कि जिसका विक्रय करना स्वीकार है जिसमें सरासर फायदा है। विक्रेता फर्म ने वजरिये परिपत्र दिनांक द्वारा मनीष बंसल पुत्र श्री गोविन्द प्रसाद बंसल को उक्त विक्रय विलेख निष्पादन व पंजीकरण कराने हेतु अधिकृत किया है। लिहाजा विक्रेता कम्पनी अपनी राजी व खुशी से खूब सोच व समझकर भूखण्ड मजकूरावाला विक्रीत कुल को मय गुडटाइटिल के वएवज मुबलिंग 19,76,000/- रुपया कि आधे जिसके मुबलिंग 9,88,000/- रुपया होते हैं बदस्त -

क्रेता उक्त विक्रय कतई किया और बेच दिया और कीमत का कुल धन मुबलिंग 19,76,000/- रुपया विक्रेता कम्पनी ने क्रेता उक्त से इस प्रकार प्राप्त कर लिया कि मुबलिंग विक्रेता कम्पनी ने क्रेता उक्त से प्राप्त कर लिया है। इस प्रकार अब विक्रेता कम्पनी का क्रेता उक्त से भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में भूमि का मूल्य व आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा निर्धारित विकास व्यय के मानक में कुछ पाना बाकी नहीं रहा और न आयंदा होगा और यदि भविष्य में कोई शुल्क या देय ए0डी0ए0 द्वारा मांगा जाता है तो उसकी अदायगी क्रेता द्वारा की जायेगी क्योंकि विक्रेता फर्म ने कालौनी विकसित करने हेतु आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से मानचित्र स्वीकृत कराया है। उक्त भूखण्ड को केवल आवासीय भूखण्ड के रूप में प्रयोग में लाया जा सकेगा। क्रेता कोई पशु रख या पाल नहीं सकेगा और न उसमें कोई ऐसा कार्य कर सकेगा जो कानूनी रूप से असामाजिक या किसी प्रकार का प्रदूषण या गंदगी हो या अन्य भूधारकों को किसी प्रकार की कोई असुविधा हो। उक्त भूखण्ड के गुडटाइटिल की जिम्मेदारी विक्रेता फर्म की है और भविष्य में होगी। उक्त कॉलौनी एक बड़ी कॉलौनी है जिसके भविष्य का रख-रखाव व भविष्य में कराये जाने वाले विकास कार्यों की जिम्मेदारी कॉलौनी के विकासकर्ता व भविष्य के भूस्वामियों द्वारा संयुक्त रूप से होगी जिससे सम्बन्धित सभी व्यय अनुपातिक रूप से उनके द्वारा वहन किये जायेंगे विक्रेता फर्म को उस कुल के लिए कभी उत्तरदायी कायम नहीं किया जा सकेगा जिन सभी कार्यों को दोनों पक्षों द्वारा गठित एक संस्था द्वारा किया जायेगा जिसके निर्धारित शुल्क की अदायगी करने को क्रेता बाध्य होगा। क्रेता उक्त भूखण्ड की डी0पी0सी0 की ऊंचाई कालौनी के अन्य भवनों की ऊंचाई के बराबर रख सकेगा तथा एलिवेशन व चारदीवारी का निर्माण फर्म के नियमानुसार करेगा जिससे एकरूपता बनी रहे।

लिहाजा कब्जा व दखल भूखण्ड मजकूरावाला कुल पर विक्रेता फर्म ने वहैसियत स्वामी के खरीदारा का करा दिया और कतई मालिक मुस्तकिल काबिज व दखील बना दिया। अब खरीदारा को अधिकार है कि वह भूखण्ड मजकूरावाला विक्रीत कुल से वहैसियत स्वामी के जिस प्रकार चाहे लाभान्वित होवें उसमें निर्माण करावें उसे अपने प्रयोग में लावें या किराये पर उठावें या रहन व विक्रय व हिवै व मुआहिदावै आदि जो चाहें सो करें तथा अपने नाम का नामांकन सम्बन्धित विभाग में जरिये बैनामा हाजा दर्ज करालें कुछ उजर न होगा।

अगर सानीउलहाल कोई वारिस या दावेदार पैदा होवे या गुडटाइटिल में किसी प्रकार की कोई कमी पायी जावे तो ऐसी तमाम सूरतों में खरीदारा को अधिकार होगा कि वह कुल जरे समन अपना मय हरजा व खरचा व लागात आदि सहित जिस तरह चाहें विक्रेता फर्म से वसूल करलें इसमें कुछ उजर न होगा। भूखण्ड मजकूरावाला विक्रीत कुल की जमीन नजूल व राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है और नहीं किसी वाद में कोई अतिरिक्त रिक्त भूमि पोषित की गयी है जिसकी बावत विक्रेता कम्पनी ने किसी प्रकार का कोई मुआवजा आदि प्राप्त नहीं किया है कि जिसको विक्रय करने में भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 (1) का केई उल्लंघन नहीं हो रहा है। लिहाजा यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे और समय काम आवे। तहरीर तारीख 06.08.2022 ई0 बमसौदा अमित कुमार जैन दस्तावेज लेखक सदर तहासील आगरा। दस्तावेज..... के निर्देशानुसार तहरीर व तस्मील कर टंकण कराया। उपरोक्त पर चस्पा फोटो की शिनाख्त नीचे दिये गये द्वारा की गयी है।