

श्री गणेशाय नमः

कार्यालय का नाम जोन नं0 1 सबरजिस्ट्रार, कानपुर नगर।

प्रस्तुत दिनोंक :  
निष्पादन दिनोंक :  
प्रस्तुतकर्ता का नाम : श्री अरूण कुमार गोयल बालिग पुत्र स्व0 मदन लाल गोयल निवासी 14/73(1) सिविल लाइन्स, कानपुर नगर।  
लेखपत्र का प्रकार : विक्रयपत्र  
प्रतिफल :  
बाजारी मूल्य :  
विक्रेता की संख्या : 1  
क्रेता की संख्या : 1  
विक्रेता का नाम : मेसर्स एआरए इण्डिया एलएलपी स्थित 51/91 नयागंज, कानपुर नगर द्वारा भागीदार श्री अरूण कुमार गोयल बालिग पुत्र स्व0 मदन लाल गोयल निवासी 14/73(1) सिविल लाइन्स, कानपुर नगर।  
पैन नम्बर— 1812173772  
आधार संख्या—674088285617  
मो0नं0— 9336101249 पेशा—व्यापार  
क्रेता का नाम : .....  
.....  
.....  
पैन नम्बर—

आधार संख्या—

मो०नं०—

पेशा—

सम्पत्ति का विवरण

- |                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| 1. स्थान                   | : | सिविल लाइन्स कानपुर नगर।   |
| 2. आराजी/प्लाट सं०         | : | प्राइवेट प्लाट नं० .....स्थित म०नं० 16/14<br>(पार्ट) सिविल लाइन्स, कानपुर नगर। |
| 3. क्षेत्रफल               | : | ..... वर्गमीटर   |
| 4. आच्छादित क्षेत्रफल      | : | कुछ नहीं   |
| 5. सीमा में सड़क की चौड़ाई | : | <b>9.00 मीटर रोड</b>   |
| 6. प्रयोजन                 | : | आवासीय   |
| 7. निर्माण अवधि            | : | कुछ नहीं   |
| 8. सीमाओं का विवरण         | : | पूरब :—<br>पश्चिम:—<br>उत्तर:—<br>दक्षिण:—                                     |
| 9. भवन/भूखण्ड              | : | भूखण्ड   |

स्टाम्प अदायगी का विवरण:

- |                            |   |               |
|----------------------------|---|---------------|
| जिलाधिकारी द्वारा तय मूल्य | : | ...../— रुपया |
| भूमि का मूल्य              | : | ...../— रुपया |
| प्रतिफल धनराशि             | : | ...../— रुपया |

स्टाम्प देयता : ...../- रुपया  
 दिया गया स्टाम्प : ...../- रुपया  
 द्वारा ई-स्टाम्प सर्टिफिकेट :  
 संख्या

''''

नोट: विक्रीत सम्पत्ति के सामने कोई पार्क नहीं है और न ही दो तरफ सड़क पर स्थित है। विक्रीत सम्पत्ति नजूल की नहीं है।

### विक्रयपत्र

यह विक्रयपत्र आज कानपुर नगर में:-

मेसर्स एआरए इण्डिया एलएलपी स्थित 51/91 नयागंज, कानपुर नगर द्वारा भागीदार श्री अरूण कुमार गोयल बालिग पुत्र स्व0 मदन लाल गोयल निवासी 14/73(1) सिविल लाइन्स, कानपुर नगर, जिन्हें इस विक्रय पत्र में शब्द विक्रेता से सम्बोधित किया गया है और जिसके अर्थ में विक्रेता स्वयं उसके उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं हित प्रतिनिधि आदि सभी सम्मिलित होंगे ।

————विक्रेता

### एवं

..... जिन्हें इस विक्रय पत्र में शब्द क्रेता से सम्बोधित किया गया है जिसके अर्थ में इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न आदि सभी सम्मिलित होंगे के मध्य निष्पादित किया गया।

————क्रेता

विदित हो कि विक्रेता मेसर्स एआरए इण्डिया एलएलपी सेक्शन-21(1) लिमिटेड लाइबेल्टी पार्टनरशिप एक्ट 2008 के अन्तर्गत पंजीकृत है ने पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 20/02/2015 के माध्यम से मकान नम्बर 16/14 सिविल लाइन्स जिसका कि रकबा 12399 वर्गमीटर है को उक्त मकान के पूर्व स्वामी कानपुर बिल्डर्स प्रा० लि० भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत, पंजीकृत कार्यालय 85 कैण्ट कानपुर द्वारा डायरेक्टर/अधिकृत हस्ताक्षरी श्री शैलेन्द्र अग्निहोत्री बालिग पुत्र श्री प्रकाश नारायण अग्निहोत्री से क्रय किया है। उक्त विक्रय पत्र कार्यालय उपनिबन्धक जोन संख्या-1 कानपुर नगर में बही संख्या-1 खण्ड संख्या 7153 के पृष्ठ संख्या 387 लगायत 412 पर क्रम संख्या 838 पर पंजीकृत है।

यह भी विदित हो कि स्वदेशी काटन मिल कम्पनी लि० रजि० आफिस स्वदेशी हाउस नम्बर-2, 16/14 सिविल लाइन्स, कानपुर नगर ने फ्रीहोल्ड प्लॉट रकबई 12399.00 वर्गमीटर कानपुर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट से पंजीकृत विलेख दिनांक 17/08/1921 के माध्यम से क्रय किया था। उक्त कन्वेन्स डीड कार्यालय सबरजिस्ट्रार कानपुर नगर में दस्तावेज संख्या-1724 के पृष्ठ संख्या 209 लगायत 212 वाल्यूम नम्बर 475 बुक संख्या-1 कानपुर में पंजीकृत है।

यह भी विदित हो कि स्वदेशी काँटन मिल कम्पनी लि० ने उक्त प्लॉट पर विभिन्न निर्माण कराया जिसका कि मकान नम्बर वर्तमान समय में 16/14 सिविल लाइन्स, कानपुर नगर कायम किया गया की स्वदेशी हाउस नम्बर 2 से जाना जाता था।

यह भी विदित हो कि उक्त स्वदेशी काटन मिल कम्पनी लि० द्वारा डायरेक्टर/अर्थराइज्ड सिग्नेटरी बी०एस० गुप्ता ने उपरोक्त मकान नम्बर 16/14 सिविल लाइन्स कानपुर नगर रकबई 12399 वर्गमीटर को कानपुर बिल्डर्स प्रा० लि० भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत, पंजीकृत कार्यालय 59/132-ए पुरानी दाल मण्डी कानपुर नगर द्वारा डायरेक्टर/अर्थराइज्ड हस्ताक्षरी श्री शैलेन्द्र अग्निहोत्री बालिग पुत्र श्री पी०एन० अग्निहोत्री निवासी 58 एल०आई०जी० डब्लू ब्लाक केशव नगर कानपुर नगर को विक्रयपत्र दिनांक 01/12/2003 जो कि कार्यालय उपनिबन्धक जोन संख्या-1 कानपुर नगर में बही संख्या-1 जिल्द संख्या 3323 के पृष्ठ संख्या-349 लगायत 374 पर सीरियल नम्बर 4799 पर दिनांक 01/12/2003 को पंजीकृत हुयी। उक्त कानपुर बिल्डर्स प्रा० लि० ने उक्त भवन का विक्रयपत्र विक्रेता फर्म को दिनांक 20/02/2015 को कर दिया ऐसी स्थिति में उपरोक्त मकान नम्बर 16/14 सिविल लाइन्स,

कानपुर नगर रकबई 12399 वर्गमीटर का विक्रेता एक मात्र मालिक, काबिज व दखील हुआ।

कालान्तर में विक्रेता फर्म द्वारा उक्त मकान को तुड़वाकर उसके विभिन्न भागों को विक्रय करने का निश्चय किया जिसमें से विक्रेता फर्म द्वारा 9153.55 वर्गमीटर पर प्लाटिंग करने का निश्चय करते हुये कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र सं० 66/33/भवन/ऑनलाईन/19-20 दि० 25.05.2019 व परमिट सं०-33/भवन/ऑनलाईन/19-20 दि. 25.05.2019 के

अनुसार विभिन्न प्लोटों को विभक्त किया है। ऐसी स्थिति में विक्रेता उपरोक्त सम्पत्ति का एक मात्र मालिक एवं स्वामी है तथा उसे समस्त मालिकाना अधिकार उपरोक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में प्राप्त है तथा विक्रेता का नाम सरकारी अभिलेखों में बतौर मालिक व स्वामी दर्ज हो चुका है। उक्त सम्पत्ति में विक्रेता के अलावा अन्य कोई व्यक्ति सहीम शरीक व हिस्सेदार आदि नहीं है।

यह भी विदित हो कि विक्रेता ने उक्त परिसर में प्रथक इकाई के रूप में प्लॉट संख्या—..... जिसको संलग्न मानचित्र में स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया गया है और जिसकी चतुर्दिक सीमायें प्रारम्भ में उल्लिखित है, को क्रेता ने मुबलिंग ...../— **रूपया** में क्रय करने का प्रस्ताव किया जो कि उसकी वास्तविक बाजारी कीमत है और अन्य व्यक्ति इससे अधिक कीमत देने को तैयार नहीं है। अतः विक्रेता क्रेता द्वारा दिया गया प्रस्ताव स्वीकार करते हैं और विक्रेता उक्त परिसर में स्थित प्रथक इकाई के रूप में स्थित प्लॉट संख्या ..... क्रेता को हस्तान्तरित करते हुये इस विक्रय प्रलेख के माध्यम से स्वयं को आबद्ध करते हैं विक्रेता फर्म द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक **11/02/2015** के द्वारा उक्त प्लॉट का विक्रयपत्र क्रेता के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत करने हेतु अपने भागीदार **श्री अरूण कुमार गोयल** को अधिकृत किया है, जिसके अनुपालन में ही **श्री अरूण कुमार गोयल** द्वारा यह विक्रयपत्र विक्रेता फर्म की ओर से हस्ताक्षरित करके पंजीकृत किया जा रहा है:—

1. यह कि विक्रेता ने क्रेता से प्रथक इकाई के रूप में प्राइवेट प्लॉट नं0—..  
... स्थित म0नं0 16/14 (पार्ट) सिविल लाइनस, कानपुर नगर **रकबई** ..  
..... **वर्गमीटर** का विक्रय मूल्य मुबलिंग ...../— **रूपया** जिसे इस

लेखपत्र के अन्त में दी गयी अनुसूची "अ" में वर्णित किया गया है, के अनुसार प्राप्त कर लिया है, जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति क्रेता को सुनिश्चित करता है और विक्रेता ने प्रथक इकाई के रूप में स्थित प्लाट संख्या ..... स्थित भवन संख्या 16/14 (पार्ट) सिविल लाइन्स कानपुर नगर को भारमुक्त अवस्था में जिसकी चतुर्दिक सीमायें इस प्रलेख के प्रारम्भ में उल्लिखित है एवं जिसे इस प्रलेख के प्रारम्भ में उल्लिखित किया गया है एवं संलग्न मानचित्र में स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया गया है, को उपरोक्त क्रेता को विक्रय कर दिया है और उक्त प्लाट का वास्तविक कब्जा व दखल सभी सुखाधिकारों सहित क्रेता को प्रदत्त कर दिया है।

2. यह कि विक्रेता ने क्रेता को यह विश्वास दिला दिया है कि उक्त प्लाट किसी प्रकार से विक्रय, बन्धक, दृष्टि बंधक नहीं है और न ही दान में दिया गया है एवं किसी प्रकार से जमानत में भी नहीं लगा है। विक्रेता ने अन्य किसी व्यक्ति से उक्त प्लाट के विक्रय का अनुबन्ध नहीं किया है और न ही कोई विक्रय अनुबन्धपत्र निष्पादित किया है न ही बयाना आदि प्राप्त किया है।
3. यह कि विक्रेता ने क्रेता को यह विश्वास दिला दिया है कि विक्रीत प्लाट किसी कर की देयता से सम्बद्ध नहीं है और न ही विक्रीत प्लाट पर कोई देय शेष है तथा विक्रीत प्लाट में विक्रेता के अतिरिक्त कोई साझीदार, भागीदार या अंशदार नहीं है। विक्रीत प्लाट के विक्रय करने के सम्बन्ध में विक्रेता को किसी भी न्यायालय द्वारा अस्थायी या स्थायी

निषेधाज्ञा द्वारा रोका नहीं गया है और ना ही उक्त प्लाट अधिग्रहीत है और ना ही इस सम्बन्ध में विक्रेता को आज की तिथि तक कोई नोटिस ही प्राप्त हुयी है। अर्थात् विक्रेता को उपरोक्त प्लाट को विक्रय करने के पूर्ण अधिकार प्राप्त है और यदि उक्त वर्णित तथ्य के विपरीत हुयी कोई तथ्य पाये जाते हैं, जिसके फलस्वरूप हस्तान्तरित प्लाट के कोई विगत देय अदा करना पड़े तो ऐसी दशा में क्रेता को अधिकार होगा कि वह अपनी क्षतिपूर्ति विक्रेता से कर लें।

4. यह कि उपरोक्त प्लाट जिस परिसर में स्थित है उक्त परिसर के कामन रास्ता (सम्मिलित रास्ता) केवल आवागमन हेतु सदैव सम्मिलित उपयोग में रहेंगे तथा किसी को भी उक्त कामन रास्ता व कामन ग्रीन एरिया को अवरुद्ध व अतिक्रमण करने का अधिकार न होगा।
5. यह कि क्रेता को उपरोक्त प्लाट जिस परिसर में उपरोक्त प्लाट स्थित है के प्रबन्धन, देखरेख व रख-रखाव हेतु गठित अथवा गठित होने वाली सोसायटी/एसोसिएशन का सदस्य बनना अनिवार्य होगा तथा सोसायटी के समस्त नियमों, उपनियमों के पालन करने को बाध्य होगा। यदि क्रेता सोसायटी द्वारा निर्धारित नियमों व उपनियमों का उल्लंघन करता है तो सोसायटी को उसके विरुद्ध समुचित कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जिसमें क्रेता को किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा। क्रेता सोसायटी द्वारा निर्धारित अनुपातिक मेन्टीनेन्स सोसायटी को अदा करने को बाध्य होगा। जब

तक सोसायटी का गठन नहीं होता है तब तक विक्रेता उक्त अनुपातिक मेन्टीनेन्स चार्ज का भुगतान विक्रेता को अदा करने का बाध्य होगा।

6. यह कि क्रेता को उक्त क्रय किये गये प्लॉट पर के0डी0ए0 द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।
7. यह कि क्रेता को उक्त परिसर में स्थित क्लब चार्ज, गैस कनेक्शन चार्ज, इलेक्ट्रिकसिटी कनेक्शन चार्ज एवं ट्रान्सफार्मर चार्ज, को भुगतान करने का उत्तरदायित्व अपने अनुपात में होगा।
8. यह कि क्रेता को अपने क्रय किये गये भाग में किसी भी तरह की वाणिज्यिक गतिविधियों को संचालित करने का अधिकार नहीं होगा।
9. यह कि इस विक्रय विलेख के उपरान्त क्रेता विक्रीत प्लॉट का पूर्ण स्वामी हो जावेगा तथा इस प्रकार क्रेता को उक्त प्लॉट को विक्रय, बन्धक, दान आदि द्वारा अन्तरित करने के अधिकार प्राप्त होंगें।
10. यह कि क्रेता विक्रीत प्लॉट का उपभोग इस प्रकार करेगा कि उक्त परिसर के अन्य प्लॉट स्वामियों के अधिकारों पर अतिक्रमण न हो।
11. यह कि क्रेता को अधिकार होगा कि वह स्वयं द्वारा क्रय किये गये प्लॉट पर अपना नाम नगर निगम कानपुर नगर में अंकित करायें। इस हेतु आवश्यकता होने पर विक्रेता अपनी लिखित/मौखिक सहमति प्रदान कर देगा।

12. यह कि विक्रीत प्लाट का कब्जा क्रेता को प्रदत्त कर दिया गया है। अतः विक्रीत प्लाट का कब्जा क्रेता को प्रदत्त किये जाने के पूर्व शेष करों को अदा करने का दायित्व विक्रेता का होगा तथा कब्जा प्राप्त करने के दिवस के बाद के समस्त करों की अदायगी का दायित्व क्रेता का होगा।
13. यह कि क्रेता उक्त परिसर के खुले भाग व सम्मिलित उपयोग के स्थानों के सामने किसी प्रकार का कूड़ा अनुप्रयोज्य वस्तुएँ मिट्टी आदि नहीं फेंकेगा ओर न ही इस हेतु कारण बनेगा।
14. यह कि विक्रीत प्लाट जिस परिसर में स्थित है उक्त परिसर का नाम "तनय इन्क्लेव" है और यह नाम किसी के द्वारा कभी भी बदला नहीं जा सकेगा।
15. यह कि यदि भविष्य में विक्रेता के स्वामित्व में किसी प्रकार की कोई त्रुटि या कमी होने अथवा किसी अन्य कारण से विक्रीत प्लाट का सम्पूर्ण या आंशिक भाग क्रेता के मालिकाना अधिकार व कब्जा से निकल जावे या उनको आज के पूर्व के किसी बकाया या ऋण या स्वामित्व सम्बन्धी कोई वाद लड़ना पड़े अथवा इस विक्रयपत्र में वर्णित तथ्यों के विपरीत कोई अन्य तथ्य पाये जायें तो क्रेता को अधिकार होगा कि अपना सम्पूर्ण या आंशिक विक्रय मूल्य जैसी कि स्थिति हो, हर्जा खर्चा सहित विक्रेता से न्यायालय द्वारा वसूल कर लेवें, इसमें

विक्रेता व उसके उत्तराधिकारियों को किसी प्रकार की कोई आपत्ति न तो है और न भविष्य में ही होगी।

16. यह कि इस विक्रय विलेख के निष्पादन व पंजीयन का समस्त व्यय क्रेता ने वहन किया है।
17. यह कि इस विक्रय विलेख में वर्णित सभी शर्तों के पालन की पाबन्द विक्रेता और क्रेता व उनके सभी उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नो पर भी पूर्णरूप से लागू होगी और पाबन्द रहेंगे।

### अनुसूची "अ"

विक्रय प्राप्ति विक्रय मूल्य रूपया ...../-

विक्रेता ने क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्न प्रकार से तयशुदा कीमत ...../- रूपया प्राप्त कर ली है। अब बावत् विक्रीत मूल्य कुछ भी पाना शेष नहीं है।

चेक संख्या/ यू0टी0आर0 नम्बर	दिनांक	रूपया	बैंक का नाम

अतः पक्षगण ने अपने मन, मस्तिष्क एवं इन्द्रियों की स्वस्थ दशा में अपनी राजी खुशी से बिना किसी दबाव के पढ़कर समझकर यह विक्रय प्रलेख समक्ष साक्षीगण निष्पादित कर दिया ताकि प्रमाण रहे व समय पर काम आवें।

ह० साक्षीगण

1-

ह० विक्रेता

2-

ह० क्रेता