

विक्रय पत्र

प्लॉट सं०-106, क्र० सं०-706, बी कोड सं०-0139, कालम-5

भूमि की आवासीय दर- /- प्रति वर्ग मीटर मीटर चौड़े रास्ते पर
..... - प्रति वर्ग मी० से मी० चौड़े रास्ते

मापन की इकाई- वर्ग मीटर

अनुपातिक भूमि की दर /-रुपया प्रति वर्ग मीटर

प्रथम श्रेणी निर्माण की दर- /-रुपया प्रति वर्ग मीटर

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (वैल्यूएशन आफ प्रापर्टी) नियमावली 1997 के नियम-4 के अन्तर्गत श्रीमान कलेक्टर स्टाम्प शाहजहाँपुर द्वारा जारी की गयी सूची के अनुसार विक्रीत प्लॉट की बाजारी कीमत की गणना।

प्लॉट की अनुपातिक आराजी का क्षेत्रफल - वर्ग मीटर

आराजी का मूल्य /-रु० प्रति वर्ग मीटर

है लेकिन टावर के दो तरफ रास्ते होने के कारण

10 प्रतिशत बढ़ाकर /- प्रति वर्ग मीटर की दर से रु०-

सम्पत्ति का आच्छादित क्षेत्रफल	-	वर्ग मीटर
निर्माण की कीमत - आच्छादित क्षेत्रफल	X	
योग	-	रु०

कामन सुविधाओं के लिये मूल्यांकन 16 प्रतिशत रु०

बाजारी कीमत का कुल योग	-	रु०
विक्रय प्रतिफल - /ई-स्टाम्प	-	कुल स्टाम्प

सम्पत्ति का प्रकार - आवासीय प्लॉट

वार्ड/परगना-सदर

ग्राम/मोहल्ला-सिटी पार्ग (लोधीपुर) शाहजहाँपुर

सम्पत्ति का विवरण - प्लॉट संख्या

तल संख्या-

प्लॉट सीलिंग प्राविधानों से पूर्णतः मुक्त है, जो नजूल/वक्फ/चर्च/शत्रु सम्पत्ति नहीं है। पक्षकार भारतीय नागरिक है।

हम कि

सन एसोसिएट्स लोधीपुर, शाहजहाँपुर द्वारा पार्टनर्स

1- प्रमोद कुमार अग्रवाल पुत्र स्व० शान्ती प्रसाद अग्रवाल निवासी मो० अजीजगंज शहर व जिला शाहजहाँपुर।

- 2- योगेश कुमार गुप्ता पुत्र रामकुमार गुप्ता निवासी मोहल्ला खिरनीबाग शहर व जिला शाहजहाँपुर।
उपरोक्त दोनो वहाँसित स्वयं एवं वहाँसियत मुख्तारआम पार्टनर्स निम्न
- 3- रजनीश कुमार गुप्ता पुत्र रामकुमार गुप्ता निवासी मोहल्ला खिरनीबाग शहर व जिला शाहजहाँपुर।
- 4- पुनीत कुमार गुप्ता पुत्र उमेन्द्र कुमार गुप्ता निवासी मोहल्ला 247 कटिया टोला शहर व जिला शाहजहाँपुर।
- 5- किशन कुमार अग्रवाल पुत्र शान्ती प्रसाद अग्रवाल निवासी मो0 अजीजगंज शहर व जिला शाहजहाँपुर।
- 6- हितेश कुमार अग्रवाल पुत्र कैलाश नरायन अग्रवाल निवासी मो0 अजीजगंज शहर व जिला शाहजहाँपुर।
- 7- योगेश कुमार अग्रवाल पुत्र कैलाश नरायन अग्रवाल निवासीगण मो0 अजीजगंज शहर व जिला शाहजहाँपुर।
- 8- श्रीमती कामिनी गुप्ता पत्नी श्री प्रदीप कुमार गुप्ता निवासी मोहल्ला बिजलीपुरा निकट पुराना अस्पताल जेल रोड शहर व जिला शाहजहाँपुर।

विक्रेता रजनीश कुमार गुप्ता, पुनीत कुमार गुप्ता, किशन कुमार अग्रवाल, हितेश कुमार अग्रवाल, योगेश कुमार अग्रवाल एवं श्रीमती कामिनी गुप्ता द्वारा फर्म के पार्टनर्स प्रमोद कुमार अग्रवाल एवं योगेश कुमार गुप्ता के हक में दिनांक 16.06.2014 को मुख्तारनामा लिखा गया था और उक्त मुख्तारनामों का पंजीकरण कार्यालय सब रजिस्ट्रार सदर शाहजहाँपुर में दिनांक 16.06.2014 को किया गया था जिसकी रजिस्ट्री वही सं0 1 जिल्द सं0 8873 के पृष्ठ सं0 183 से 192 में क्रम संख्या 7921 पर दिनांक 16.06.2014 को दर्ज है तथा उक्त व्यक्ति जीवित है और मुख्तारनामा आज भी प्रभावी है।

पैन नं0- acofs0139e

मोबाइल नं0- 9415035103

.....प्रथम पक्ष

पैन कार्ड संख्या-

मो0 संख्या-

.....द्वितीय पक्ष

जो कि फर्म उपरोक्त ने स्वयं व जरिये पार्टनर ग्राम लोधीपुर परगना व तहसील सदर जिला शाहजहाँपुर में विभिन्न आराजी खरीदी थी और जिसमें से आराजी तादादी 3410.75 वर्ग मीटर जो विक्रेताओं द्वारा विभिन्न बैनामो से खरीदी गयी आराजी का जुज भाग है के हम प्रथम पक्ष मालिक है तथा फर्म सन् एसोसिएटस ने उपरोक्त आराजी का तलपट मानचित्र श्रीमान नियत प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र (नगर मजिस्ट्रेट) से मानचित्र संख्या 61/2014-15 दिनांक 30.05.2014 जो कि पूर्व में स्वीकृत मानचित्र संख्या 364/2013-14 व संशोधित मानचित्र संख्या 12/2017-18 दिनांक 15.05.2017 है, स्वीकृत कराकर सिटी पार्क फेज- प्रथम लोधीपुर शाहजहाँपुर में बहुमंजिला फ्लैटो का निर्माण कराया जो IRIS टावर के नाम से जाने जाते है और उक्त तैयार निर्मित इमारत से सम्बन्धित भू-विन्यास मानचित्र में दर्शित नागरिक सुविधाये सड़क नाली पार्क एवं मार्ग प्रकाश व्यवस्था का सामान्य अनुरक्षण हेतु नगर पालिका परिषद शाहजहाँपुर को हस्तान्तरित कर दी गयी और अवशेष नागरिक सुविधाये के संचालन का दायित्व सन एसोसिएटस शाहजहाँपुर का है और इस सम्बन्ध में अधिशासी अधिकारी नगर पालिका परिषद शाहजहाँपुर द्वारा दिनांक 10.11.2017 को सामान्य अनुरक्षण हस्तान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में पत्र जारी किया गया है।

यह कि उक्त टॉवर पर उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (प्रमोशन ऑफ कांस्ट्रक्शन, ऑनरशिप एण्ड मेन्टीनेन्स) एक्ट 2010 के प्रावधान लागू होते हैं तथा प्रथम पक्ष/विक्रेता का धारा-5 अधिनियम-16 सन् 2016 के

अन्तर्गत पंजीकरण हो चुका है जिसकी पंजीकरण सं०-यू०पी०/आर०ई०आर०ए०पी० आर०जे०/८४९३ है एवं टॉवर का निर्माण हो जाने के बाद नगर मजिस्ट्रेट/नियत प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र शाहजहाँपुर द्वारा पूर्णतः प्रमाण-पत्र सं०-४३८/विनियमित क्षेत्र/२०१७-१८ दिनांक १७.०२.२०१८ को जारी कर दिया गया है और अब प्रथम पक्ष को विक्रय किये जा रहे प्लैट का बैनामा द्वितीय पक्ष के हक में करने एवं उसका वास्तविक कब्जा व दखल देने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष द्वारा निर्माण कार्य हेतु भारतीय स्टेट बैंक से ऋण लिया गया था लेकिन इस बैनामे के जरिये विक्रय किये जाने वाला प्लैट पूर्णतया ऋण मुक्त है और उक्त प्लैट पर किसी भी प्रकार का कोई बैंक का ऋण बकाया नहीं है तथा इस सम्बन्ध में भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है। यह कि उक्त टावर में निर्मित एक प्लैट जिसका पूर्ण विवरण इस विक्रय पत्र के अन्त में शेड्यूल में दिया गया है और संलग्न नक्शा में पूर्णरूप से प्रदर्शित किया गया है स्थित सिटी पार्क कालोनी लोधीपुर शाहजहाँपुर को द्वितीय पक्ष क्रय करना चाहते हैं। लिहाजा हम प्रथम पक्ष ने खुद व बहसियत मुख्यारे आम अन्य पार्टनर्स के खूब सोचकर व समझ कर उपरोक्त एक प्लैट जिसके कि प्रथम पक्ष उपरोक्त विवरण के अनुसार मालिक है तथा उस पर काबिज व दखील चले आ रहे हैं का विक्रय द्वितीय पक्ष को कर रहे हैं।

लिहाजा प्रथम पक्ष विक्रेतागण ने उक्त प्लैट को बिना किसी जोर व दबाव के स्वस्थ मस्तिष्क, सचेत व संज्ञान इन्द्रियो की अवस्था में नीचे लिखे गये प्रतिफल को प्राप्त करके बदस्त द्वितीय पक्ष को विक्रय कर दिया और द्वितीय पक्ष को विक्रीत प्लैट पर बतौर पूर्ण स्वामी काबिज करा दिया। अब द्वितीय पक्ष जिस प्रकार चाहे इस सम्पत्ति का प्रयोग करें, प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। विक्रीत प्लैट किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान में बंधक नहीं है और प्लैट के ऊपर किसी प्रकार का कोई भार नहीं है सम्पत्ति पूरी तरह भार मुक्त है। यदि आइन्दा कोई विक्री पूर्व का भार पाया जावे तो उसको निपटाने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष विक्रेतागण की होगी। क्रेता को पूर्ण अधिकार होगा कि उक्त सम्पत्ति अपने नाम नगरपालिका परिषद शाहजहाँपुर में दर्ज करा लेवे। इस सम्पत्ति के सम्बन्ध में कोई मुकदमा लम्बित नहीं है और न ही उक्त सम्पत्ति किसी मामले में कुर्क है। यदि उक्त सम्पत्ति से किसी कारण वश द्वितीय पक्ष/क्रेता के हाथ से कब्जा व दखल निकल जावे या कोई कर्जा भार या रहन पाया जावे तो उसकी पूर्ण जिम्मेदारी प्रथम पक्ष विक्रेतागण ही होगी और ऐसी दशा में द्वितीय पक्ष-क्रेता अपना हर्जा खर्चा व प्रतिफल प्रथम पक्ष से प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

इस विक्रय विलेख द्वारा केवल नीचे वर्णित प्लैट का विक्रय किया जा रहा है।

यह कि विक्रेता एवं क्रेता के ऊपर उपरोक्त प्लैट के सम्बन्ध में समस्त अधिकार एवं दायित्व उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (प्रमोशन ऑफ कांस्ट्रक्शन, ऑनरशिप एण्ड मेन्टीनेन्स) एक्ट २०१० के अनुसार लागू होंगे और क्रेता ने उक्त अधिनियम के प्राविधान अच्छी तरह समझ लिये हैं और दोनों ही पक्ष उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत अपने-अपने दायित्व, कर्तव्य एवं अधिकार का पालन करेंगे।

यह कि क्रेता पूरी विल्डिंग तथा सिटी पार्क कालोनी की संयुक्त सेवाओं के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (प्रमोशन ऑफ कांस्ट्रक्शन, ऑनरशिप एण्ड मेन्टीनेन्स) एक्ट २०१० के प्राविधानों के अन्तर्गत आर०डब्ल्यू०ए० (रजीडेन्ट बेलफेयर एसो०) बनने तक रख रखाव की बावत विक्रेता या उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति या संस्था के द्वारा जो शुल्क निर्धारित होगा वह क्रेता देने का पाबन्द रहेगा। आर०डब्ल्यू०ए० बनने पर क्रेता नियमानुसार स्वतः उसका सदस्य होगा।

कुल निर्मित भवन में क्रेता को अनुपातिक प्रणाली से जो भूमि हस्तांतरित हुई है उसकी कीमत तथा निर्माण की कीमत व मुजिब सूची जो श्रीमान स्टाम्प कलेक्टर शाहजहाँपुर द्वारा जारी की गयी है को जोड़कर भवन की कीमत होती है और उस पर पूरी विल्डिंग में पार्किंग पावर वैकप, लिफ्ट, सुरक्षा गार्ड की सुविधा उपलब्ध है अतः सरकारी कीमत पर १६ प्रतिशत की वृद्धि कर विक्रीत प्लैट की बाजारी कीमत जो होती है उसका विवरण इस दस्तावेज के प्रथम पृष्ठ पर दिया गया है लेकिन चूँकि प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय उक्त

बाजारी कीमत से अधिक रकम पर किया जा रहा है। तदनुसार स्टाम्प अधिनियम के शेड्यूल-1बी के अनुच्छेद 23 के अनुसार विक्रय प्रतिफल पर स्टाम्प अदा किया जा रहा है।

शेड्यूल

विक्रय किये जा रहे प्लैट का विवरण :-

प्लैट संख्या :-

इमारत में तल :-

बेड रूम की संख्या :-

ड्राइंग कम डाइनिंग रूम तथा टायलेट किचन आदि है तथा क्रेता को निश्चित स्थान पर वाहन पार्किंग की सुविधा प्रदान की गयी है जिस पर क्रेता कोई भी निर्माण नहीं कर सकेगा और कॉमन पार्किंग विक्रय में शामिल नहीं है। सिर्फ निश्चित स्थान पर पार्किंग का क्रेता को अधिकार होगा।

विवरण चौहद्दी सम्पूर्ण टावर जिसका एक अंश विक्रीत प्लैट है संलग्न नक्शों में प्रदर्शित है।

विवरण अदायगी धनराशि

समस्त धनराशि द्वारा निम्न अनुसार अदा किया जा रहा है।

चंक सं०	धनराशि	दिनांक	जारीकर्ता बैंक
---------	--------	--------	----------------

लिहाजा यह बयनामा कतई दिया कि सनद रहे व वक्त जरूरत पर काम आवे।

गवाह-1

गवाह-2

मसविदा- उमेश कुमार मिश्र मो० नं०- 9335521814

टाइपकर्ता-

दिनांक-