



जय श्री दाऊजी महाराज

विक्रय विलेख/बैनामा

विक्रय की धनराशि	-	/-रुपये।
विक्रय की सरकारी धनराशि	-	/-रुपये।
देय स्टाम्प	-	/-रुपये।
सर्किल रेट जमीन	-	/-रुपये प्रति वर्गमी.।
सर्किल रेट निर्माण	-	/-रुपये प्रति वर्गमी.।
स्थान	-	बुलन्द वाटिका, मौजा कलाल खेड़िया तहसील व जिला आगरा।

(उ.प्र. स्टाम्प अधिनियम वर्ष 1899 की धारा 2(10) सपटित अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 23(ए) के अनुसार स्टाम्पित।)

(क्रेता व विक्रेता का विवरण)

हम कि बुलन्द हाउसिंग प्रा.लि. (PAN- AADCB0149B) कारपोरेट पहचान सं. **U45200DL2006PTC228181** दिनांक 21.11.2011 प्रधान कार्यालय प्रथम तल, ब्लॉक नं. 17, फ्रेण्ड्स वासन प्लाजा, संजय प्लेस, आगरा द्वारा निदेशक श्री पी.एल. शर्मा पुत्र स्व. श्री रामनारायण शर्मा नि. ओ-8, लॉयर्स कॉलौनी, आगरा कम्पनी प्रस्ताव दिनांक 21.9.2014 के द्वारा अधिकृत किया।

.....विक्रेता/प्रथम पक्ष।

एवं

श्रीपुत्र श्री नि.

.....क्रेता/द्वितीय पक्ष।

(भवन का विवरण)

जो कि एक दो मंजिला भवन सं. खसरा सं. 145 पैमाइशी 25 फुट वाई 60 फुट क्षेत्रफल 166.66 वर्गगज यानि कि 139.35 वर्गमी. कि जिसमें भूतल पर निर्मित है जिसका कवर्ड क्षेत्रफल वर्गमी. तथा प्रथम तल पर निर्मित है जिसका कवर्ड क्षेत्रफल वर्गमी. कुल कवर्ड क्षेत्रफल 105.48 वर्गमी. है। नल, बिजली, पानी के कनेक्शन व फिटिंग के साथ जिसको संलग्न मानचित्र में स्पष्ट तौर पर दर्शाया गया है। स्थित बुलन्द वाटिका, मौजा कलाल खेड़िया तहसील व जिला आगरा कि जिसकी सीमायें निम्न प्रकार हैं -

पूरब :- रास्ता व निकास 9 मी. चौड़ा

पश्चिम :- जायदाद सं. 8

उत्तर :- जायदाद सं. 12

दक्षिण :- जायदाद सं. 10

उपरोक्त भवन कॉर्नर व पार्क फेसिंग का नहीं है। भवन के विक्रय में स्टाम्प एक्ट की धारा 27 (एक) का उल्लंघन नहीं किया गया है न ही कोई तथ्य छिपाया गया है। उपरोक्त योजना का मानचित्र आगरा विकास प्राधिकरण आगरा के पत्रांक सं. 102/बीएफटी/6/14-15 दिनांक 31.10.2014 के द्वारा स्वीकृत है। उपरोक्त भवन आर.सी.सी. का निर्मित है। उपरोक्त भवन मुख्य मार्गों की दरों में स्थित नहीं है।

यह कि जिलाधिकारी आगरा द्वारा निर्धारित जमीन दर 8000/-रुपये प्रति वर्गमी. तथा वास्ते निर्माण 13,500/-रुपये प्रति वर्गमी. उपनिबन्धक तृतीय की सर्किल दर सूची के प्रारूप-4 पर अंकित है।

(प्रथम पक्ष कम्पनी के स्वामित्व का विवरण)

विदित हो कि उपरोक्त भवन के भूखण्ड की जमीन को अन्य जमीन के साथ कम्पनी विक्रेता प्रथम पक्ष ने द्वारा तीन विक्रय विलेखों के प्रथम दिनांक 31.5.2013 ई. को उपासना सहकारी आवास समिति लि. आगरा रजि. नं. 3476 दिनांक 9.2.2005 द्वारा सचिव श्री स्नेह कुमार सिंह पुत्र श्री एच.एन. सिंह नि. पब्लिक केयर हॉस्पिटल, शमसाबाद रोड आगरा से द्वारा पंजीकृत विलेख के क्रय की थी कि जिसका विक्रय विलेख कार्यालय सबरजिस्ट्रार महोदय तृतीय, आगरा के यहां पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 5443 के पृष्ठ 67-106 में नंबर 6478 पर दिनांक 31.5.2013 ई. को विधिवत पंजीकृत हुआ है तथा द्वितीय दिनांक 31.7.2013 ई. को श्री दाऊजी हाउसिंग प्रा.लि. द्वारा निदेशक स्वतन्त्र प्रकाश पुत्र श्री शुभचिन्तक नारायण नि. 32/122, काजी गली, काला महल, आगरा से द्वारा पंजीकृत विलेख के क्रय की थी कि जिसका विक्रय विलेख कार्यालय सबरजिस्ट्रार महोदय तृतीय, आगरा के यहां पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 5702 के पृष्ठ 221-272 में नंबर 11007 पर दिनांक 13.9.2013 ई. को विधिवत पंजीकृत हुआ है तथा तृतीय दिनांक 13.9.2013 ई. को मलय शैल्टर्स प्रा.लि. 239/242, नौलक्खा तहसील व जिला आगरा द्वारा निदेशक श्री रघुवीर सिंह कालरा पुत्र स्व. श्री जमीयत सिंह कालरा नि. 239/242, नौलक्खा तहसील व जिला आगरा से द्वारा पंजीकृत विलेख के क्रय की थी कि जिसका विक्रय विलेख कार्यालय सबरजिस्ट्रार महोदय तृतीय, आगरा के यहां पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 5701 के पृष्ठ 285-398 में नंबर 10997 पर दिनांक 13.9.2013 ई. को विधिवत पंजीकृत हुआ है के क्रय की थी तथा क्रय करने के पश्चात कम्पनी विक्रेता प्रथम पक्ष ने उपरोक्त भूखण्ड की जमीन पर भवन का निर्माण कराया बाद निर्माण के कम्पनी विक्रेता प्रथम पक्ष उपरोक्त भवन की पूर्णरूपेण मालिक कब्जेदार व स्वामी चली आती है और केवल कम्पनी विक्रेता प्रथम पक्ष के उपरोक्त भवन में अन्य कोई व्यक्ति व संस्था व हिस्सेदार व भागीदार किसी प्रकार का नहीं है कि जो माने किसी प्रकार के इन्तकाल बगैरा का होवे और उपरोक्त भवन आज तक हर प्रकार के कर्जे, बन्धक, विक्रय, ऋण व अन्य किसी भी प्रकार के भार आदि से पूर्ण रूप से साफ व भार मुक्त है। जिसका विक्रय करना वास्ते जरूरत स्वयं व मिलने उचित धनराशि के विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी को स्वीकार है जिसकी क्रेता द्वितीय पक्ष उचित व निश्चित कीमत देने को तैयार व रजामंद है।

(विक्रय का विवरण)

अतः मैं विक्रेता प्रथम पक्ष द्वारा निदेशक कम्पनी के खूब सोच व समझकर बिना बहकावे व बिना किसी अनुचित दवाब के स्वस्थ चित्त प्रसन्न मनबुद्धि के बिना खाये पीये किसी मादक पदार्थ के अपने सचेत होकर व विचार विमर्श किये कम्पनी के अन्य पदाधिकारियों के उपरोक्त भवन का विक्रय समस्त हक व अधिकारों के व पूर्ण स्वामित्व के साथ व विक्रीत भवन की धनराशि 24,00,000/-चौबीस लाख रुपये जिसकी आधी धनराशि 12,00,000/-बारह लाख रुपये होती है। मैं श्रीमती भूदेवी (PAN-

AIPPB3838A) पत्नी श्री तुर्सन पाल सिंह नि. बहादुरपुर, कासिमपुर, पोस्ट नगला अनी, जलेसर, एटा उ.प्र. क्रेता द्वितीय पक्ष को पूर्ण रूप से विक्रय कर दिया।

(धनराशि के भुगतान का विवरण)

विक्रीत भवन की सम्पूर्ण धनराशि/- रुपये विक्रेता प्रथम पक्ष ने क्रेता द्वितीय पक्ष से इस प्रकार प्राप्त की कि धनराशि/- रुपये द्वारा एकाउण्ट पेयी चैक सं. दिनांक जोकि ग्रामीण बैंक ऑफ आर्यावर्त शाखा हिंगोट खेड़िया, बरौली अहीर, आगरा का है तथा धनराशि 5,00,000/- रुपये द्वारा एकाउण्ट पेयी चैक सं. 004259 दिनांक 4.11.2016 जोकि ग्रामीण बैंक ऑफ आर्यावर्त शाखा हिंगोट खेड़िया, बरौली अहीर, आगरा का है तथा धनराशि 4,50,000/- रुपये द्वारा एकाउण्ट पेयी चैक सं. 411141 दिनांक 17.2.2017 जोकि स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया शाखा सादाबाद रोड, हाथरस का है तथा धनराशि 4,50,000/- रुपये द्वारा एकाउण्ट पेयी चैक सं. 648010 दिनांक 17.2.2017 जोकि स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया शाखा जलेसर का है तथा धनराशि 5,00,000/- रुपये द्वारा एकाउण्ट पेयी चैक सं. 017451 दिनांक 20.3.2017 जोकि ग्रामीण बैंक ऑफ आर्यावर्त शाखा हिंगोट खेड़िया, बरौली अहीर, आगरा का है, विक्रय विलेख के समय समक्ष गवाहान के प्राप्त कर ली है। इस प्रकार विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी का उपरोक्त विक्रीत भवन की धनराशि में क्रेता द्वितीय पक्ष से कुछ भी लेना व पाना बाकी नहीं रहा है और न भविष्य में होगा।

(भवन के स्वामित्व अंतरण का विवरण)

विक्रीत भवन पर कब्जा क्रेता खरीदार द्वितीय पक्ष का करा दिया और उक्त भवन का मालिक कब्जेदार व स्वामी बना दिया अब क्रेता द्वितीय पक्ष को हक व अधिकार है कि वह उक्त क्रय किये गये भवन से होने मालिक चाहे जिस प्रकार से लाभान्वित होवे व फायदा उठावे और अपनी आवश्यकतानुसार निर्माण करावे, स्वयं रहे या किराये पर उठावे, आवश्यकता पड़ने पर क्रय किये गये भवन को विक्रय करे, ऋण प्राप्त करे, बन्धक रखे आदि जो चाहे सो करे व अपने नाम का नामांकन सम्बन्धित विभागों में जैसे नगर निगम आगरा, सदर तहसील आगरा में द्वारा विक्रय विलेख के करा लेवे जिसमें विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी को कोई आपत्ति न है और न भविष्य में होगी।

अगर भविष्य में कोई व्यक्ति या संस्था या हिस्सेदार या भागीदार उपरोक्त भवन में आवे क्रेता खरीदार से दावा व झगड़ा करें या उसकी वजह से किसी को कुछ धन अदा करना पड़े या उपरोक्त भवन का पूरा या आंशिक भाग क्रेता द्वितीय पक्ष से निकल जावे या स्वामित्व में कोई कानूनी कमी पाई जावे तो ऐसी सभी अवस्थाओं में उन सभी की जबाबदेही व जिम्मेदारी व देनदारी विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी की है और भविष्य में होगी। क्रेता द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपना धन हर्जे खर्चे व ब्याज के साथ विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी से चाहे जिस तरह से प्राप्त कर लेवे जिसमें विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी को किसी प्रकार का कोई भी उज्र व एतराज ना है और न भविष्य में होगा।

यह कि उपरोक्त आवासीय योजना बुलन्द वाटिका की योजना के रखरखाव, देखरेख और सुरक्षा प्रबन्धों को बुलन्द हाउसिंग प्रा.लि. अथवा उसके द्वारा हस्तान्तरित आवासीय वेलफेयर समिति करेगी उसका निर्धारित खर्चा द्वितीय पक्ष वहन करेगा तथा नियम व शर्तों का क्रेता द्वितीय पक्ष को पालन करना होगा।

यह कि इस विक्रय विलेख के समस्त खर्चे क्रेता द्वितीय पक्ष के जिम्मे है। उपरोक्त भवन नजूल, राजकीय आस्थान, देवस्थान व पट्टे की भूमि नहीं है और न ही इसका अधिग्रहण किसी भी योजना के

लिए किया गया है और ना ही इसका कब्जा व दखल किसी अन्य को दिया है। और ना ही इसका मुआवजा आदि कहीं से प्राप्त किया गया है। पूर्व में कोई इकरारनामा आदि नहीं किया है।

यह कि उपरोक्त विक्रय विलेख को निबन्धन हेतु प्रस्तुत करने के लिए विक्रेता प्रथम पक्ष ने बजरिये मुख्तारनामा तसदीकशुदा के जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय सबरजिस्ट्रार महोदय आगरा तृतीय के यहां दिनांक 12.12.2011 ई. को बही नं. 6 जिल्द सं. 2 के पृष्ठ 69/80 में नंबर 12 पर दिनांक 12.12.2011 ई. को विधिवत दर्ज रजिस्टर्ड हुई है के द्वारा श्री महाराज सिंह पुत्र श्री भगवती प्रसाद नि. 30/215, संजय प्लेस, आगरा को अधिकृत किया है।

(स्टाम्प देयता का विवरण)

उपरोक्त भवन को वास्तविक कीमत/-रुपये में विक्रय किया गया है लेकिन स्टाम्प वास्ते रजिस्ट्री जमीन जिलाधिकारी आगरा द्वारा निर्धारित दर/-रुपये प्रति वर्गमी. तथा वास्ते निर्माण/-रुपये प्रति वर्गमी. के हिसाब से कुल सरकारी धनराशि/-रुपये पर 7 प्रतिशत की दर से धनराशि/-रुपये का स्टाम्प अदा किया गया है जो कि सर्वाधिक है जिसमें सरासर फायदा राजस्व का है।

लिहाजा यह विक्रय विलेख पढ़ने सुनने के बाद हम दोनों पक्षकारों के कथनानुसार लिख दिया तथा हम दोनों पक्षकारों की पहचान गवाहान द्वारा की गई इसलिए कि समय पर काम आवे प्रलेख तारीख व विक्रय विलेख कुलदीप शर्मा एडवोकेट सदर तहसील आगरा द्वारा तैयार किया गया। व टंकणकर्ता ललित कुमार सदर तहसील आगरा।

गवाह:-

गवाह:-