

क्षेत्राधिकार कार्यालय उपनिबन्धक प्रथम/द्वितीय, बरेली

विक्रय पत्र

यह कि विक्रय पत्र आज दिनांक 07.11.2023ई0 को निम्नलिखित आधारों पर पक्षकारों द्वारा निष्पादित किया गया है।

विक्रय पत्र, आवासीय प्लॉट ग्राउन्ड फ्लोर पर स्थित, नगरीय क्षेत्र, विक्रय मूल्य मुवलिग
/—रूपये, सर्किल रेट लिस्ट से मालियत सरकारी मुवलिग/—रूपये, स्टाम्प शासनादेश
दिनांक 30.06.2008ई0 के अनुसार पुरुष क्रेता के आधार पर मुवलिग/—रूपये का द्वारा
ई—स्टाम्प सर्टीफिकेट संख्या IN-UP V दिनांक 07.11.2023ई0 के अदा किया गया
है जो संलग्न दस्तावेज हाजा है। प्लॉट में निर्माण व पैमाईश संलग्न नक्शा अनुसार है। प्लॉट में सर्किल
रेट लिस्ट में दिये फार्मूला नियम काम्पलेक्स में निहित कुल भूमि (कवर्ड तथा खुली) क्षेत्रफल
वर्ग मीटर X प्लॉट में निहित कवर्ड एरिया क्षेत्रफल वर्ग मीटर/काम्पलेक्स में सभी प्लॉट्स के
कुल कवर्ड एरिये का योग क्षेत्रफल वर्ग मीटर से भाग करने के अनुसार आविभाजित
अनुपातिक भूमि वर्ग मीटर होती है अतः विक्रीत प्लॉट की आविभाजित अनुपातिक भूमि क्षेत्रफल ...
..... वर्ग मीटर की कीमत सर्किल रेट मुवलिग/—रूपये प्रति वर्ग मीटर पर कॉम्पलेक्स
व्यवसायिक गतिविधि से संलग्न होने के कारण 10 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क बढ़ाकर वशरह मुवलिग
../—रूपये प्रति वर्ग मीटर से मुवलिग/—रूपये है तथा विक्रीत प्लॉट में बिल्डअप एरिया/कवर्ड
एरिया वर्ग मीटर की कीमत वशरह मुवलिग/—रूपये प्रति वर्ग मीटर से मुवलिग
...../—रूपये है यानि कुल मालियत मुवलिग/—रूपये होती है जिस पर विक्रीत प्लॉट में
कॉमन फैसिलिटीज पार्किंग होने की वजह से 3 प्रतिशत एंव पावर बैंक अप होने की वजह से 2 प्रतिशत
एंव स्वीमिंग पूल होने की वजह से 3 प्रतिशत एंव जिम होने की वजह से 2 प्रतिशत यानि कुल 10 प्रतिशत
वृद्धि करके कुल मालियत/—रूपये होती है चूंकि विक्रीत प्लॉट का विक्रय मूल्य मुवलिग
...../—रूपये है अतः इसी पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।
शत्रु/नजूल/वक्फ/चर्च/सीलिंग की सम्पत्ति नहीं है। पक्षकार भारतीय हैं। वी0कोड संख्या है।

हम कि नन्दी बिल्डटैक प्रा0 लि0 बरेली द्वारा डायरेक्टर्स
निवासी

व
प्रमोटर/विक्रय कर्ता प्रथम पक्ष

पुत्र स्व0
पुत्र श्री

निवासी

एवं

..... पुत्र श्री निवासी
..... एलाटी/क्रेता द्वितीय पक्ष के हैं।

जो कि प्रथम पक्ष कम्पनी ने आराजी खसरा नम्बरान 595मि0 रकवा 0.0090है0 व 596मि0 रकवा 0.4700है0
कुल दो कित्ता नम्बरान कुल रकवा 0.4790है0 जिसके 4790 वर्ग मीटर होते हैं वाकै ग्राम सैदपुर हाकनस,
पर0 तह0 व जिला बरेली को वजरिये पंजीकृत बैनामा दिनांक 29.11.2021ई0 जिसकी रजि0 दिनांक 29.11.
2021ई0 को वही नं0 1 जिल्द 13537 के पृष्ठ 255 से 276 में दस्तावेज नम्बर 14840 पर कार्यालय
उपनिबन्धक द्वितीय बरेली में हुई है इकरारी डॉ0 रवि मेहरा पुत्र स्व0 शम्भू नरायन (शिमू नरायन मेहरा) से
खरीद की और तारीख खरीदारी से प्रथम कम्पनी गजकूर उपरोक्त भूमि की पूर्णतया मालिक व स्वामी हैं

तथा प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर का नाम कागज़ात माल सरकारी मे भी विधिवित् रूप से अंकित है। उपरोक्त खरीदकर्दा भूमि में से 4428.58 वर्ग मीटर भूमि पर प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर प्रमोटर/विक्रय कर्ता ने बहुमजिला इमारत अजनाम नन्दी मैंगो ट्री अपार्टमेंट निर्माण करने हेतु बी0डी0ए0 बरेली से मानचित्र संख्या 02102/BDA/BP23-24/0094/19102023 दिनांक 26.10.2023ई0 स्वीकृत कराकर उपरोक्त भूमि पर बेसमेन्ट व स्टील्ड फ्लोर पर पार्किंग व उसके ऊपर ग्राउंड फ्लोर व फर्स्ट फ्लोर व सैंकेन्ड फ्लोर व थर्ड फ्लोर व फोर्थ फ्लोर व फिफथ फ्लोर व सिक्स फ्लोर पर कुल 119 फ्लैट्स निर्माण कराये जिसमे कुल 119 फ्लैट्स के निर्माण का कुल कवर्ड एरिया 15484.42 वर्ग मीटर है। इसी कुल इमारत में ग्राउन्ड फ्लोर का एक फ्लैट नम्बरजिसका कुल बिल्डअप एरिया/कवर्ड एरिया वर्ग मीटर है जो इस दस्तावेज हाजा के ज़रिये विक्रय किया जा रहा है। जिसकी बहुत माकूल व मुनासिब कीमत प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर प्रमोटर/विक्रय कर्ता को प्राप्त हो रही है जो प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर प्रमोटर/विक्रय कर्ता को मान्य व स्वीकार है। चूंकि प्रथम पक्ष विक्रेता एक कम्पनी प्रा0लि0 है कम्पनी के सभी डायरेक्टर्स ने बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स की एक मीटिंग दिनांकई0 को आहूत करके एक रिज़ोल्यूशन दिनांकई0 को पारित किया जिसके द्वारा श्री व को उक्त फ्लैट का विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीकरण कराने हेतु अधिकृत किया गया है। लिहाजा प्रथम पक्ष में श्री व ने ब्रहैसियत डायरेक्टर्स उपरोक्त कम्पनी के अपनी खुशी से व दुरुस्ती होश व हवास में विला किसी ज़ब्र व दवाव के खूब सोचकर व समझकर उपरोक्त कुल इमारत अजनाम नन्दी मैंगो ट्री अपार्टमेंट में से एक फ्लैट नम्बर..... ग्राउन्ड फ्लोर पर स्थित तादादी बिल्डअप एरिया/कवर्ड एरिया वर्ग मीटर जिसकी अविभाजित अनुपातिक भूमि कुल बिल्डिंग के आच्छादित एरिया अनुसार क्षेत्रफल वर्ग मीटर है मय तमामी इमारत तफसील जैल मय जुमला इमारत खिश्ती व चौबी हर किस्म मातहत व मुताल्लिका व पैवस्ता उसके मय हक राह आमोदरफत मय तमामी हकूक आसायशी व रिहायशी व राहदारी बैरुनी व हवा व रोशनी व पानी निकासी वाकें ग्राम सौदपुर हाकनस, पर0 तह0 व ज़िला बरेली महदूदा जैल ममलूका मकबूजा प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर का जिसकी प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर उपरोक्त वर्णित विवरण अनुसार तन्हा मालिकाना काबिज़ व दखील चली आती है जो किसी जगह रहन व विक्रय व दान व जमानत व कुर्की व कर्ज़ेजात सरकारी व गैर सरकारी व इक्यूटेबिल मार्गेज आदि में नहीं है गर्ज़ कि हर तरह से पाक व साफ है ऐसा ही विश्वास प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को दिलाया है साथ सब हदूद व हकूक मिराफिक दाखिली व खारज़ी के बिल ऐवज़ मुवलिग /-रूपये के बदस्तपुत्र श्री निवासी क्रेता द्वितीय पक्ष के हाथ बज़रूरत खर्च खानगी जायज़ ज़रूरी प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर के बेचा और विक्रय कर दिया और ज़रे समन तमाम व कमाल हस्व तफसील जैल द्वितीय पक्ष से वसूल पाकर शय मुवैया हाजा पर द्वितीय पक्ष को पूर्ण रूप से मालिकाना काबिज़ व दखील कर दिया। समय विक्रय से प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर व उत्तराधिकारी व विधिक प्रतिनिधि प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर का विक्रय शुदा फ्लैट में कोई हक व अधिकार किसी किस्म का शेष नहीं रहा और ना भविष्य मे कमी होगा। विक्रय फ्लैट तथा विक्रय मूल्य का परीवर्तन दोनो पक्षकारो के मध्य पूर्ण रूप से हो गया। यदि कोई सहीम या शरीक या हिस्सेदार या हकदार या जो कोई भी शख्स दावेदार पैदा होकर दावा अपना बावत शय मुवैया हाजा के करेगा तो वह कतई बातिल होगा और उसकी जुमला जवाबदेही व मुवाख़्जा ज़रे समन कुल का कुल और जुज का जुज की देनदार मय हर्जा व खर्चा नुकसान के प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर व उत्तराधिकारी प्रथम पक्ष कम्पनी मज़कूर की जात व दीगर जायदाद हर इकसाम होगी। विक्रीत फ्लैट उत्तर प्रदेश रियल स्टेट रेगुलेटरी अथारिटी (रेरा) के रियल स्टेट रेगुलेटिंग एण्ड डवलपमेन्ट अधिनियम 16 सन् 2016 प्रावधानो के अन्तर्गत विक्रय किया गया है, उपरोक्त अधिनियम के नियमो के दोनो पक्षकार पूर्णत्या पाबन्द रहेंगे। इस विक्रय पत्र के द्वारा केवल भूमि के टिकाऊ अधिकार ही विक्रय किये गये हैं इस विक्रय पत्र द्वारा केवल ग्राउन्ड फ्लोर पर निर्मित व स्थित फ्लैट ही विक्रय किया जा रहा है ऊपर व नीचे की मजिलो से द्वितीय पक्ष का कोई ताल्लुक व वास्ता नहीं होगा प्रत्येक फ्लैट के क्रेता पर यह प्रतिबन्ध रहेगा कि वह फ्लैट मज़कूर में कोई तोड़ फोड़ का कार्य या तबदीली नहीं करेगा और ना ही फ्रन्ट

एलीवेशन बदलेगा और ना ही बिल्डिंग के बाहरी कलर के साथ कोई छेड़छाड़ करेगा और ना ही इमारत मजकूर को कोई नुकसान पहुँचायेगा, द्वितीय पक्ष पलैट के बाहर कोई एडवर्टाइजिंग बोर्ड नहीं लगायेगा और ना ही बिल्डिंग का नाम बदलेगा बिल्डिंग का नाम नन्दी मैंगो ट्री अपार्टमेंट है और यही हमेशा रहेगा और नन्दी मैंगो ट्री अपार्टमेंट का बोर्ड हमेशा लगा रहेगा भविष्य में इमारत मजकूर में कभी भी मरम्मत आदि की आवश्यकता पड़े तो प्रत्येक पलैट का मालिक जो सहूलियत प्रदान कर सकता है करेगा, और उसका खर्चा आपस में गिलजुल कर करेगा। जो दीवारात व ओपिन स्पेस व पार्किंग व जीना मुश्तर्का है वह हमेशा-हमेशा मुश्तर्का रहेंगे तथा कोई भी पलैट का मालिक उसमें किसी भी प्रकार का अतिक्रमण नहीं करेगा और ना ही रास्ता अवरूद्ध करेगा यदि क्रेता द्वारा ओपिन स्पेस या जीना मुश्तर्का या अन्यत्र अतिक्रमण किया जाता है तो विक्रेता नन्दी बिल्डटैक प्रा०लि० कम्पनी/आर०डब्लू०ए० मजकूर को हक होगा कि वह उसे तुरन्त हटा देवे। पूरी बिल्डिंग की संयुक्त सेवाओं जैसे पम्पस, लिफ्ट, फिल्ड्रेशन प्लांट व संयुक्त टॉयलेट की साफ सफाई आदि के रख रखाव की बावत द्वितीय पक्ष व प्रथम पक्ष या उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति या संस्था के साथ-साथ रख रखाव आदि के सम्बन्ध में संबिदा की जावेगी और जो शुल्क निर्धारित होगा वह द्वितीय पक्ष देने के पाबन्द रहेंगे विक्रीत सम्पत्ति को दि उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (प्रमोशन ऑफ कान्सट्रक्शन, ओनरशिप एण्ड मेन्टीनेन्स) एक्ट 2010 (एक्ट नम्बर 16 ऑफ 2010) के अधीन विक्रय किया जा रहा है उक्त एक्ट के प्रावधान व नियम द्वितीय पक्ष पर लागू होंगे तथा उक्त एक्ट के सभी प्राविधान व कर्तव्यो व नियमो का पालन द्वितीय पक्ष करेगा विक्रीत पलैट के जो दरवाजे आमोदरफत हेतु लगे हैं वह बदस्तूर लगे रहेंगे और द्वितीय पक्ष को हक राह आमोदरफत के हासिल रहेंगे तथा द्वितीय पक्ष को द्वारा जीने के ऊपर व नीचे आने-जाने के भी हक हासिल रहेंगे। विक्रय पत्र पंजीकरण होने के उपरान्त से जुमला डियूज को अदा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी। द्वितीय पक्ष क्रय किये गये पलैट का आवासीय रूप में उपयोग करेंगे व्यवसायिक रूप में नहीं करेंगे और ना ही द्वितीय पक्ष पलैट मजकूर में ऐसा कोई कार्य करेंगे जो कानूनन अवैध हो। अतः यह विक्रय पत्र पक्षकारो के कहे अनुसार कतई लिख दिया कि सनद हो। इति।

विवरण विक्रीत पलैट :- एक किता पलैट नम्बरी ग्राउन्ड फ्लोर पर स्थित छत आर०सी०सी० वाकै ग्राम सैंदपुर हाकनस पर० तह० व जिला बरेली जिसका कुल बिल्टअप एरिया/कवर्ड एरिया वर्ग मीटर है जिसमें निर्माण जुमला इमारत बरुए संलग्न नक्शा दस्तावेज हाजा तामीर है मय दीवारात मुताल्लिका पलैट है शय मुवैया हाजा का नक्शा नजरी संलग्न विक्रय पत्र है।

चौहद्दी :-

पूरव -

पश्चिम -

उत्तर -

दक्षिण -

तफसील जरे समन -

हम पक्षकार घोषित करते हैं कि विक्रीत सम्पत्ति मूल्याकन सूची के नगरीय क्षेत्र के दिये गये सीमांकन के अन्तर्गत स्थित है। विक्रीत सम्पत्ति चिन्हित मार्ग मिनी बाईपास मार्ग है जिससे विक्रीत सम्पत्ति पर पहुचने की दूरी लगभग 200 मीटर है। मूल्याकन सूची के पृष्ठ संख्या के क्रमांक के कॉलम में निर्धारित दर के अनुसार गणना कर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। विक्रीत सम्पत्ति का पूर्व में किसी अन्य के पक्ष में कोई वैनामा व इकरारनामा नहीं किया गया है विक्रीत सम्पत्ति के स्वामित्व, कब्जा व चौहद्दी में कोई विवाद नहीं है। प्रलेख में दिये गये विवरण की पूर्ण जिम्मेदारी हम पक्षकारों की होगी धारा 27 स्टाम्प अधिनियम का पूर्ण पालन किया गया है।