।। श्री गणेशाय नमः ।।

1.	निष्पादन दिनांक	:
2.	प्रलेख का प्रकार	: विक्रय प्रलेख
3.	प्रतिफल राशि	:
4.	विक्रेतागण के नाम व पता	: 1. श्रीमती रामकिशोरी, वयस्क धर्मपत्नी स्व. देवी गुलाम, निवासी ग्राम देवपालपुर, तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर द्वारा पंजीकृत मुख्तारआम हरि मोहन शुक्ला, पुत्र श्री अयोध्या प्रसाद शुक्ला, निवासी मकान नम्बर 185, देवपालपुर, तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर 2. अवन्तिका इन्फ्रा रियल्टी अपारच्यूनिटी एल.एल.पी. **(AVANTIKA INFRA REALTY OPPORTUNITY LLP) (PAN : AAVFA 7350A)** पंजीकृत कार्यालय 6/31-डी, पार्वती बागला रोड, रानीघाट चौराहा, कानपुर नगर द्वितीयपक्ष द्वारा डेजिगनेटेड पार्टनर अखिल शर्मा, पुत्र श्री एम.एम. शर्मा, निवासी एल.आई.जी. -15, इन्द्रा नगर, कानपुर नगर।
5.	क्रेता का नाम व निवास	: पैन :
6.	सम्पत्ति का विवरण	:
	1. स्थान	: ग्राम-देवपालपुर, परगना व तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर।
	2. भूखण्ड संख्या	: प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर, जो कि आराजी संख्या 137अ व आराजी संख्या 137ब

का जुज भाग है, स्थित ग्राम देवपालपुर, परगना - तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर।

3. विक्रीत क्षेत्रफल : वर्गमीटर अर्थात वर्गगज

4. सीमा में सड़क की चौड़ाई : मीटर चौड़ी सड़क

5. भूप्रयोग : आवासीय

6. सम्पत्ति का प्रकार : फ्री-होल्ड भूखण्ड, जिस पर निर्माण नहीं है।

7. सीमाओं का विवरण :

उत्तर :

दक्षिण :

पूरब :

पश्चिम :

8. स्टाम्प देयता का विवरण :

1. श्रीमान् जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित आवासीय भूमि दर (वी.कोड) : प्रति वर्गमीटर

2. भूखण्ड का मूल्य :

3. विक्रय मूल्य पर महिला क्रेता हेतु प्रभार्य स्टाम्प शुल्क :

4. अदा कुल स्टाम्प शुल्क :

नोट : विक्रीत भूखण्ड के मात्र उत्तर दिशा में सड़क है, सामने पार्क नहीं है। भूखण्ड फ्री-होल्ड हैं।

यह विक्रय प्रलेख : 1. श्रीमती रामकिशोरी, वयस्क धर्मपत्नी स्व. देवी गुलाम, निवासी ग्राम देवपालपुर, तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर द्वारा पंजीकृत मुख्तारआम हरि मोहन शुक्ला, पुत्र श्री अयोध्या प्रसाद शुक्ला, निवासी मकान

नम्बर 185, देवपालपुर, तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर (मुख्तारनामा आम प्रलेख दिनांकित 2.3.2017, जो कि कार्यालय उप-निबन्धक बिल्हौर, कानपुर नगर में बही संख्या 4, जिल्द संख्या 7 के पृष्ठ संख्या 257 से 268 में लेखपत्र संख्या 4 के रूप में पंजीकृत है) 2. अवन्तिका इन्फ्रा रियल्टी अपारच्यूनिटी एल.एल. पी. **(AVANTIKA INFRA REALTY OPPORTUNITY LLP)** पंजीकृत कार्यालय 6/31-डी, पार्वती बागला रोड, रानीघाट चौराहा, कानपुर नगर द्वितीयपक्ष द्वारा डेजिगनेटेड पार्टनर अखिल शर्मा, पुत्र श्री एम.एम. शर्मा, निवासी एल.आई.जी.-15, इन्द्रा नगर, कानपुर नगर (जिनको यहां इस प्रलेख में आगे चलकर संयुक्त रूप से 'विक्रेतागण' से सम्बोधित किया गया है)....प्रथमपक्ष एवं

निवासी

कानपुर नगर (जिनको यहां इस प्रलेख में आगे चलकर 'क्रेता' से सम्बोधित किया गया है) द्वितीयपक्ष के मध्य निष्पादित किया जा रहा है और निम्नलिखित तथ्यों, कथनों व वचनों का प्रमाण है।

विदित हो कि प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर, जो कि आराजी संख्या 137अ व आराजी संख्या 137ब का जुज भाग है, स्थित "आनन्दम् विहार", ग्राम देवपालपुर, परगना - तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर, के विक्रेतागण संयुक्त स्वामी व अधिकारी हैं और काबिज चले आ रहे हैं।

यह भी विदित हो कि आराजी संख्या 137अ क्षेत्रफल 0.2600 हेक्टेयर व आराजी संख्या 137ब क्षेत्रफल 1.0140 हेक्टेयर, कुल 2 किता कुल क्षेत्रफल 1. 274 हेक्टेयर, स्थित ग्राम देवपालपुर, परगना व तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर, की विक्रेता संख्या-1 एकमात्र स्वामी व अधिकारी है तथा विक्रेता संख्या-1 ने स्वयं द्वारा धारित उक्त वर्णित कृषि भूमि के आंशिक भाग क्षेत्रफल 0.4604 हेक्टेयर को हाउसिंग कालोनी/प्लाटों के रूप में विकसित करने हेतु दिनांक 21.1. 2017 को विक्रेता संख्या-2 अवन्तिका इन्फ्रा रियल्टी अपारच्यूनिटी एल.एल.पी. से डेवलपर एग्रीमेन्ट किया, जिसका पंजीयन कार्यालय उप-निबन्धक, बिल्हौर, कानपुर नगर में बही संख्या 1, जिल्द संख्या 3850 के पृष्ठ संख्या 55 से 82 में लेखपत्र संख्या 244 के रूप में दिनांक 21.1.2017 ई. को हुआ।

यह भी विदित हो कि उ0प्र0 राजस्व संहिता 2006 की धारा 80 के अन्तर्गत विक्रेता राम किशोरी ने श्रीमान् असिस्टेन्ट कलेक्टर प्रथमश्रेणी/ उप-जिलाधिकारी बिल्हौर के आदेश दिनांक 21.2.2017 ई. द्वारा उक्त भाग भूमि क्षेत्रफल 0.460 हेक्टेयर को अकृषिक/आवासीय भूमि घोषित करा लिया और तद्उपरान्त विक्रेता संख्या-2 ने उसका ले-आउट कार्यालय जिला पंचायत कानपुर नगर के मानचित्र अनुभाग से परमिट संख्या 11/म./नि./जि.पं. दिनांक 4.5.2017 द्वारा स्वीकृत कराया और अन्य समस्त वांछित अनुमति प्राप्त करने के उपरान्त उक्त भूमि को भूखण्डों/आवासीय कालोनी, जो कि "आनन्दम् विहार", देवपालपुर के नाम

से जानी जाएगी, विकसित कराया है, जिसमें प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर अर्थात वर्गगज स्थित है।

इस प्रकार उक्त वर्णित प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर, जो कि आराजी संख्या 137अ व आराजी संख्या 137ब का जुज भाग है, स्थित "आनन्दम् विहार", ग्राम देवपालपुर, परगना - तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर, के विक्रेतागण संयुक्त स्वामी स्वामी व अधिकारी हैं और काबिज चले आते हैं, जिसमें विक्रेतागण के अतिरिक्त अन्य कोई व्यक्ति सह-स्वामी या हिस्सेदार नहीं है और उक्त भूखण्ड विधिक रूप से स्वच्छ है तथा विक्रेतागण ने उक्त भूखण्ड के आधार पर कोई ऋण, शासकीय, अर्द्ध-शासकीय या गैरराजकीय प्राप्त नहीं किया है और इस प्रकार की कोई प्रतिभूति भी नहीं दी है। विक्रेतागण द्वारा धारित उक्त वर्णित भूखण्ड कहीं किसी प्रकार बन्धक, विक्रय, दान द्वारा अन्तरित नहीं हैं और उसमें कोई इल्लत सेल्स टैक्स या बैंक ऋण या किसी मुकदमा आदि की नहीं हैं। उक्त भूखण्ड किसी भी सरकारी योजना के अन्तर्गत अर्जित नहीं किया गया है और न ही विक्रेतागण को उसके अर्जित किए जाने सम्बन्धी कोई नोटिस व सूचना ही प्राप्त हुई है तथा विक्रेतागण उक्त वर्णित भूखण्ड को हस्तान्तरित करने हेतु न्यायालय द्वारा निषेधित नहीं किए गए हैं। इस प्रकार विक्रेतागण के अधिकार पूर्णतया विवाद रहित हैं और विक्रेतागण को स्वयं द्वारा धारित उक्त वर्णित भूखण्ड के सम्पूर्ण भाग को हस्तान्तरित आदि करने के अधिकार प्राप्त हैं।

यह भी विदित हो कि विक्रेतागण द्वारा धारित उक्त वर्णित प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर, जो कि आराजी संख्या 137अ व आराजी संख्या 137ब का जुज भाग है, स्थित "आनन्दम् विहार", ग्राम देवपालपुर, परगना - तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर, को विक्रय की वार्ता प्रारम्भ कराये जाने पर क्रेता ने उक्त वर्णित भूखण्ड को कुल रूपये में क्रय करने का प्रस्ताव दिया, जो विक्रेतागण को सहर्ष स्वीकार है और विक्रेतागण स्वयं द्वारा धारित उक्त वर्णित भूखण्ड को उपरोक्त तयशुदा विक्रय मूल्य में क्रेता के पक्ष में विक्रय करने को सहर्ष तैयार हैं।

यह भी विदित हो कि विक्रेता अवन्तिका इन्फ्रा रियल्टी अपारच्यूनिटी एल.एल.पी. की ओर से डेजिगनेटेड पार्टनर श्री अखिल शर्मा, प्रस्ताव दिनांकित 25.5.2017 द्वारा उक्त आनन्दम् विहार देवपालपुर में स्थित भूखण्डों को विक्रय करने एवं विक्रय प्रलेख हस्ताक्षरित करने तथा उनका पंजीयन कराने हेतु अधिकृत हैं।

अतः यह विक्रय प्रलेख निम्नलिखित कथनों एवं शर्तों का साक्ष्य है :-

1. यह कि प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर, जो कि आराजी संख्या 137अ व आराजी संख्या 137ब का जुज भाग है, स्थित "आनन्दम् विहार", ग्राम देवपालपुर, परगना-तहसील बिल्हौर, जनपद

कानपुर नगर, जिनका सम्पूर्ण विवरण व सीमाएं इस प्रलेख के अंत में वर्णित हैं और जिसे संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित किया गया है, को विक्रेतागण ने कुल तयशुदा विक्रय मूल्य रूपये (शब्देन) में क्रेता के पक्ष में पूर्णरूप से विक्रय कर दिया और सम्पूर्ण तयशुदा विक्रय मूल्य विक्रेतागण ने क्रेता से इस प्रलेख के अंत में दिए गए विवरणानुसार प्राप्त कर लिया है, जिसमें से रू. ..../- विक्रेता संख्या-1 ने प्राप्त किये हैं व रू. ..../- विक्रेता संख्या-2 ने प्राप्त किये हैं, अब विक्रय मूल्य की बावत विक्रेतागण को क्रेता से कुछ भी प्राप्त करना शेष नहीं है, अतः विक्रेतागण ने विक्रीत भूखण्ड का वास्तविक कब्जा क्रेता को प्रदत्त कर बहैसियत स्वामी काबिज करा दिया।

2. यह कि इस विक्रय प्रलेख की तिथि से क्रेता उक्त भूखण्ड संख्या स्थित "आनन्दम् विहार", ग्राम देवपालपुर, परगना-तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर, की एकमात्र स्वामी हो गई और उन्हें अधिकार है कि उक्त भूखण्ड पर नियमानुसार निर्माण करायें, शर्त यह है कि "आनन्दम् विहार" में निर्मित कराये जाने वाले भवनों के बाहरी स्वरूप में क्रेता एकरूपता रखेगी तथा आनन्दम् विहार में निर्मित होने वाले भवनों हेतु जो डिजाईन विक्रेता संख्या-2 द्वारा निर्धारित की गई है, उसी डिजाईन में भवन निर्माण क्रेता करायेगी और भवन के बाहरी स्वरूप को निर्धारित डिजाईन के अनुसार ही पेन्ट करायेगी, जिसमें क्रेता को कोई आपत्ति नहीं है और न ही भविष्य में होगी।

3. यह कि "आनन्दम् विहार", देवपालपुर में विकसित सड़कों एवं अन्य कामन स्थानों पर क्रेता किसी प्रकार का कोई अतिक्रमण नहीं करेगी और न कूड़ा आदि फेकेंगे तथा क्रेता को उक्त सभी कामन स्थानों एवं सुविधाओं को प्रयोग करने का अधिकार "आनन्दम् विहार" के अन्य निवासियों के साथ सम्मिलित रूप से प्राप्त रहेगा।

4. यह कि "आनन्दम् विहार" देवपालपुर में स्थित समस्त कामन सुविधाओं, सड़कों व अन्य सम्मिलित प्रयोग के स्थानों स्ट्रीट लाईट व अन्य आवश्यक सम्मिलित नागरिक सुविधाओं के सुचारू रूप से संचालन एवं उनकी देखरेख तथा सुन्दरीकरण के रखरखाव आदि में होने वाले अनुपातिक व्यय जो कि क्रेता के भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुपात में विक्रेता संख्या-2 द्वारा निर्धारित किया जायेगा, को क्रेता स्वयं वहन करेगी तथा तयशुदा मेन्टीनेन्स व्यय क्रेता, विक्रेता संख्या-2 को भवन निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त प्रत्येक माह के प्रथम सप्ताह में विक्रेता संख्या-2 को प्रदान करेंगे और "आनन्दम् विहार" की समस्त कामन सुविधाओं के रखरखाव एवं उनके सुचारू रूप से संचालन का दायित्व कालोनी के पूर्ण विकास होने तक विक्रेता संख्या-2 का

होगा तदोपरान्त विक्रेता संख्या 2 द्वारा नामित सोसाइटी द्वारा किया जा सकता है तथा यदि क्रेता मेन्टीनेन्स व्यय समय से नहीं भुगतान करती है तो मेन्टीनेन्स व्यय के अतिरिक्त उस पर 2 प्रतिशत मासिक ब्याज भी क्रेता द्वारा विक्रेता संख्या-2 को देय होगा और मेन्टीनेन्स व्यय अदा न कर पाने की स्थिति में विक्रेता संख्या-2 को अधिकार होगा कि वह क्रेता को कामन सुविधाओं के प्रयोग से वंचित कर दे, इसमें क्रेता को कोई आपत्ति न होगी।

5. यह कि पक्षगण के मध्य यह तय पाया गया है कि यदि उक्त भूखण्ड के विक्रय पर जी.एस.टी./अन्य कोई राजकीय कर की देयता उत्पन्न होती है तो उसे क्रेता भुगतान करेगी इससे विक्रेतागण का कोई सरोकार न होगा। यदि जी.एस.टी./राजकीय कर देने में क्रेता द्वारा विलम्ब किया जाता है तथा सरकार द्वारा यदि कोई दण्ड लगाया जाता है तो उसका दायित्व क्रेता का ही होगा इससे विक्रेतागण का कोई सरोकार न हागा।

6. यह कि क्रेता को अधिकार होगा कि क्रय किये गये भूखण्ड पर भवन निर्माण के उपरान्त उसमें विद्युत/जल संयोजन स्वयं के व्यय पर करायें एवं उनके बिलों एवं अन्य देय करों आदि का भुगतान करें।

7. यह कि क्रेता को अधिकार होगा कि इस प्रलेख द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड एवं उस पर निर्मित होने वाले भवन पर समस्त वांछित सरकारी एवं अर्द्धसरकारी अभिलेखों में अपना नाम दर्ज करायें और जिस हेतु विक्रेतागण की संयुक्त सहमति इस विक्रय प्रलेख द्वारा सदैव समझी जाये।

8. यह कि इस विक्रय प्रलेख द्वारा क्रय किये भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन को यदि क्रेता भविष्य में विक्रय करेंगे तो विक्रय करने से पूर्व उक्त भूखण्ड की बावत मेन्टीनेन्स चार्ज का अध्यावधिक भुगतान अनिवार्य होगा तथा विक्रेता संख्या-2 से एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।

9. यह कि विक्रेतागण के मध्य निष्पादित एवं पंजीकृत डेवलपर एग्रीमेन्ट की तयशुदा शर्त के अनुसार कुल विक्रय मूल्य में से 43 प्रतिशत धनराशि अर्थात रू. ..../- विक्रेता श्रीमती रामकिशोरी ने प्राप्त की है, तथा 57 प्रतिशत धनराशि अर्थात रू. ..../- विक्रेता अवन्तिका इन्फ्रा रियल्टी अपारच्यूनिटी एल.एल.पी. ने प्राप्त की है।

10. यह कि उक्त "आनन्दम् विहार" के कामन स्थानों, कामन रास्ते, सड़क, नाली एवं सार्वजनिक प्रयोग हेतु छोड़े गये अन्य किसी स्थान पर विक्रेता संख्या-1 अथवा क्रेता का किसी प्रकार का कोई दावा अथवा क्लेम न

होगा। उक्त सभी कामन स्थानों को भूखण्डों के स्वामियों एवं विक्रेता संख्या-2 द्वारा सम्मिलित रूप से प्रयोग किया जायेगा।

11. यह कि विक्रेता संख्या 1 ने अपने स्वत्व की पुष्टि क्रेता को करा दी है। भविष्य में यदि विक्रेता के स्वामित्व में त्रुटि पाये जाने के फलस्वरूप क्रेता को कोई हानि हो, अथवा विक्रीत भूखण्ड का कब्जा व दखल क्रेता से निकल जाए और क्रेता को स्वामित्व सम्बन्धी कोई मुकदमा लड़ना पड़े, तो उस स्थिति में क्रेता को अधिकार होगा कि सम्पूर्ण विक्रय मूल्य हर्जा-खर्चा व ब्याज सहित एक मुश्त विक्रेता संख्या-1 से व उसकी चल-अचल सम्पत्ति, हर प्रकार से वसूल कर ले, इसमें विक्रेतागण व उनके उत्तराधिकारियों आदि को कोई आपत्ति न होगी और यदि कोई आपत्ति करे तो वह इस प्रलेख के समानान्तर असत्य समझी जायेगी।

12. यह कि इस प्रलेख के निष्पादन व पंजीयन का समस्त व्यय क्रेता द्वारा वहन किया जा रहा है।

13. यह कि यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रलेख में प्रयुक्त शब्द 'विक्रेतागण' में उनके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, पार्टनर्स व स्थानापन्न और 'क्रेता' में उनके उत्तराधिकारी व स्थानापन्न आदि सम्मिलित माने जायेंगे।

अतः 'विक्रेतागण' और 'क्रेता' ने चैतन्यावस्था में प्रलेख पढ़-समझकर पारिवारिकजन की सलाह से समक्ष साक्षीगण यह प्रलेख निष्पादित कर दिया।

विवरण व सीमाएँ विक्रीत भूखण्ड

प्राइवेट भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर, जो कि आराजी संख्या 137अ व आराजी संख्या 137ब का जुज भाग है, स्थित "आनन्दम् विहार", ग्राम देवपालपुर, परगना - तहसील बिल्हौर, जनपद कानपुर नगर, जिनकी चतुर्दिक सीमाएं निम्नवत् हैं :-

उत्तर :

दक्षिण :

पूरब :

पश्चिम :

विवरण प्राप्ति विक्रय मूल्य मुबलिग

रू. रूपये जरिए रेखांकित बैंक चेक संख्या दिनांकित जो कि बैंक, शाखा

कानपुर नगर की है। विक्रेता संख्या-1 श्रीमती रामकिशोरी ने प्राप्त किये हैं।

रू. रूपये जरिए रेखांकित बैंक चेक संख्या दिनांकित जो कि , शाखा , की है। विक्रेता संख्या-2 ने प्राप्त किये हैं।

रू. रूपये जरिए रेखांकित बैंक चेक संख्या .... दिनांकित .... जो कि , शाखा , गर की है। विक्रेता संख्या-1 श्रीमती रामकिशोरी ने प्राप्त किये हैं।

रू. रूपये जरिए रेखांकित बैंक चेक संख्या .... दिनांकित .... जो कि , शाखा , की है। विक्रेता संख्या-2 ने प्राप्त किये हैं।

रू. सम्पूर्ण विक्रय मूल्य विक्रेतागण ने क्रेता से उपरोक्त विवरणानुसार प्राप्त कर लिया है, जिसे विक्रेतागण उप-निबन्धक, बिल्हौर के समक्ष स्वीकार कर रहे हैं।

साक्षी-1

हस्ताक्षर : विक्रेता संख्या-1 की ओर से मुख्तारआम

हस्ताक्षरः विक्रेता संख्या-2 की ओर डेजिगनेटेड पार्टनर

हस्ताक्षर : क्रेता

साक्षी-2

प्रारूप तैयार कर

मुद्रित कराया।