

1. भूमि का प्रकार— आवासीय
2. वार्ड— लोहामण्डी
3. मोहल्ला— एन्थम, पॉकेट—ए, सेक्टर—15, सिकन्दरा आवास विकास योजना, आवास विकास कॉलोनी, तहसील व शहर आगरा
4. सम्पत्ति का विवरण— एक किता आवासीय प्लॉट संख्या , ब्लॉक संख्या स्थित एन्थम, पॉकेट—ए, सेक्टर—15, सिकन्दरा आवास विकास योजना, आवास विकास कॉलोनी, तहसील व शहर आगरा
5. मापन की ईकाई— वर्गमीटर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल— वर्गमीटर
7. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार)— मीटर रोड
8. अन्य विवरण :-
 - i. मुख्य मार्ग — नहीं
 - ii. दो मार्ग — नहीं
 - iii. कॉर्नर — नहीं
 - iv. पार्क फेसिंग — हाँ
9. सम्पत्ति का प्रकार— खुला भूखण्ड
10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला भवन की स्थिति में)— लागू नहीं
11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल— लागू नहीं
12. स्थिति— फिनिशड/सेमी फिनिशड/अन्य— लागू नहीं
13. पेड़ों का मूल्यांकन— लागू नहीं
14. बोरिंग/कूआँ/अन्य— लागू नहीं
15. निर्मित क्षेत्रफल— लागू नहीं
16. निर्माण का वर्ष— लागू नहीं
17. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है— नहीं
18. प्रतिफल की धनराशि— /— रुपयों में
19. चौहद्दी—

दिशाएँ	नाप	सीमाएँ
पूर्व—	मीटर	
पच्छिम—	मीटर	
उत्तर—	मीटर	
दक्षिण—	मीटर	

20. जमीन का सर्किल रेट— /— रुपये प्रति वर्गमीटर जो प्रभावी मूल्यांकन सूची के पृष्ठ संख्या 39 पर अंकित है। पार्क फेसिंग होने के कारण सम्पत्ति के मूल्य में 10% की वृद्धि होगी अर्थात् /— रुपये प्रति वर्गमीटर।
21. निर्माण का सर्किल रेट— लागू नहीं
22. सरकारी मालियत— /—

स्टाम्प शुल्क— उक्त दर व वास्तविक बिक्रयमूल्य के अनुसार इस बिक्रयपत्र पर राउण्ड ऑफ करते हुए /— रुपया पर 5+2 कुल 7 प्रतिशत की दर से /— रुपये का स्टाम्प क्रेता द्वितीयपक्ष ने भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है की धारा 2(10) व 4 व 16 व अनुसूची 1बी के अनुच्छेद 23ए के अनुसार द्वितीयपक्ष को कुल /— रुपये का स्टाम्प अदा करना बनता है किन्तु क्रेता द्वितीयपक्ष /— अदा कर रहा है।

प्रथमपक्ष की संख्या — एक, बिक्रेता का विवरण—

1. नाम— मैसर्स भारत नगर हाउसिंग (भारतीय भागीदारी अधिनियम वर्ष 1932 व उसके संशोधनों के अनुसार गठित एवं पंजीकृत भागीदारी फर्म जिसका गठन भागीदारीपत्र लेख दिनांक 02/07/2013 के द्वारा हुआ है) पंजीकृत कार्यालय स्थित 2/27, सेठ गली, कोतवाली वार्ड शहर आगरा द्वारा वर्तमान अधिकृत भागीदार व प्रतिनिधि एवं हस्ताक्षरी श्री शोभिक गोयल पुत्र श्री अशोक कुमार गोयल निवासी 106, नेहरु नगर, आगरा जो कि फर्म की ओर से विक्रय विलेख निष्पादित करने व विक्रय प्रतिफल धन प्राप्त करने हेतु फर्म के अन्य भागीदारान द्वारा पूर्ण अधिकृत है व्यवसाय— व्यापार मोबाइल न0—

पैन नं0 AAMFB 9466 D

द्वितीयपक्ष की संख्या— एक, क्रेता का विवरण—

- 1- नाम—
- 2- निवासी — व्यवसाय—
पैन नं0 मोबाइल न0—

(प्रथम व द्वितीयपक्ष में जब तक प्रसंग या अर्थ से कोई बात असंगत न हो, इनमें एतद्पश्चात यथा उपबन्धित अनुमोदित नाम निर्देशिती और उनके न होने पर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञा प्राप्त समनुदेशिती भी सम्मिलित हैं)

बिक्रीत सम्पत्ति का विवरण

एक किता खुला प्लॉट संख्या , ब्लॉक संख्या स्थित एन्थम, पॉकेट—ए, सेक्टर—15, सिकन्दरा आवास विकास योजना, आवास विकास कॉलोनी, आगरा व क्षेत्रफल वर्ग मीटर जो कि रिक्त भूमि है एवं जिस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है। पार्क फेसिंग है व कॉर्नर का नहीं है, नाही किसी मुख्य मार्ग पर स्थित है एवं नल, पानी, बिजली आदि का कोई कनेक्शन नहीं है जिसकी नाप व सीमाएँ ऊपर अंकित है एवं संलग्न भूचित्र में स्पष्ट रूप से लाल रंग से दर्शाया गया है।

प्रलेख

विदित हो कि :-

1. उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अधीन संगठित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद जिसका प्रधान कार्यालय 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ में है एवं एक क्षेत्रीय कार्यालय, शापिंग कम ऑफिस काम्पलेक्स, सेक्टर-9, सिकन्दरा योजना, आगरा में है द्वारा सिकन्दरा योजना, आगरा के नाम से अपनी आवासीय व वाणिज्यिक योजना हेतु भूमि अर्जित की गयी एवं इस योजना के एक अविकसित गुप हाउसिंग भूखण्ड पॉकेट-ए, सेक्टर-15, सिकन्दरा आवास विकास योजना, आगरा जिसका कि क्षेत्रफल 113777.29 वर्गमीटर है, को सार्वजनिक नीलाम किया गया एवं उच्चतम बोलीदाता होने के कारण आबंटन पत्र संख्या 1741 द्वारा दिनांक 14.07.2016 को प्रथम पक्ष के हक में आबंटित किया गया तथा प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय चरण तक भुगतान के रूप में रु0 39,92,19,087/- (शब्दों में उतालिस करोड़ बानबे लाख उन्नीस हजार सत्तासी रुपये मात्र) का भुगतान कर दिए जाने पर परिषद द्वारा किराया किश्त क्रय किरायेदारी का अनुबन्ध दिनांक 02.01.2017 को प्रथम पक्ष के हक में निष्पादित किया गया जिसका पंजीकरण दिनांक 04.01.2017 को बही संख्या 1, जिल्द संख्या 12662, पृष्ठ 155 से 176 पर क्रम संख्या 52 पर उप निबंधक द्वितीय, आगरा सदर, में हुआ एवं तत्पश्चात परिषद द्वारा कब्जा हस्तांतरण प्रमाण पत्रांक 190 दिनांक 04.02.2017 द्वारा भूखण्ड का वास्तविक कब्जा व दखल प्रथम पक्ष को प्रदान किया गया।
2. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा उपरोक्त आबंटित भूखण्ड पर उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वास्तुकला एवं नियोजन ईकाई-चतुर्थ, नीलगिरि काम्पलेक्स, द्वितीय तल, इन्द्रानगर, लखनऊ से एन्थम नाम से एक आवासीय व वाणिज्यिक योजना का लेआउट मानचित्र पत्रांक 573/नि0 प्रा0 02/2017 दिनांक 07.03.2017 स्वीकृत कराया एवं स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप भूमि का विकास किया।
3. यह कि उपरोक्त उल्लेखित किराया किश्त क्रय किरायेदारी का अनुबन्ध दिनांक 02.01.2017 के पृष्ठ 5 की मद संख्या 27 में परिषद द्वारा विक्रेता प्रथम पक्ष को यह अधिकार दिया गया है कि प्रथमपक्ष को अपने आबंटियों/ग्राहकों को आबंटित भूखण्ड/निर्मित सम्पत्ति की रजिस्ट्री करने का अधिकार इस प्रतिबन्ध के साथ होगा कि आबंटियों/ग्राहकों को आबंटित सम्पत्ति के प्रतिफल धन के रूप में प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि परिषद में जमा करानी होगी। यह बाध्यता तब रहेगी जब तक परिषद को देय सम्पूर्ण धनराशि अदा नहीं हो जाती।
4. यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष उक्त वर्णित किराया किश्त क्रय किरायेदारी का अनुबन्ध दिनांक 02.01.2017 में प्रदत्त अधिकार का प्रयोग कर उसकी शर्तों के अधीन उपरोक्त वर्णित भूखण्ड केता द्वितीयपक्ष से प्रतिफल धनराशि प्राप्त कर मय गुडटाइटिल की गारन्टी सहित अन्तरित व बिक्रीत करने हेतु तैयार व रजामन्द हैं एवं केता द्वितीयपक्ष आबंटन पत्र व किराया किश्त क्रय किरायेदारी का अनुबन्ध दिनांक 02.01.2017 का अध्ययन करने के उपरान्त विक्रेता प्रथमपक्ष को प्रदत्त विक्रय करने के अधिकार से पूर्ण सन्तुष्ट होकर आबंटन पत्र एवं अनुबन्ध की शर्तों के अधीन उक्त वर्णित विकसित भूखण्ड को प्रतिफल धन अदा कर क्रय करने को तैयार व रजामन्द हैं।

अतः प्रथमपक्ष ने स्वेच्छा तथा स्वस्थ चित्त मन बुद्धि इन्द्रिय के बिना बहकाए सिखाए या दबाब नाजायज के खूब सोच समझकर उक्त भूखण्ड को समस्त स्वत्व व अधिकार व हित व ज्ञान व नामांकन व प्रथक कर निर्धारण के अधिकारों सहित निम्नलिखित विक्रय संविदा की शर्तों के अधीन व एवज रुपये /- रुपये के आधे जिसके /- रुपये मात्र होते हैं वदस्त उक्त क्रेता द्वितीयपक्ष को गुड टाइटिल के साथ निम्न वर्णित शर्तों के अधीन सदा के लिए विक्रय कर दिया एवं बेच दिया।

विक्रय संविदा इस प्रकार है—

- यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष ने क्रेता द्वितीयपक्ष से विक्रय प्रतिफल की सम्पूर्ण धनराशि निम्न विवरण के अनुसार प्राप्त कर ली है और अब प्रतिफल धन के रुप में कोई रुपया पाना बाकी नहीं रहा है और न भविष्य में होगा। क्रेता द्वारा टी डी एस रु० /- भी नहीं काटे जाने पर क्रेता के विहाफ पर विक्रेता द्वारा जमा कराने एवं रसीद की छायाप्रति क्रेता द्वितीयपक्ष को प्रदान करने हेतु पाबन्द रहेगा।
- यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष द्वारा सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल धनराशि क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्नानुसार प्राप्त की है।

	चैक सं०	दिनांक	धनराशि	बैंक	शाखा

- यह कि उपरोक्त सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल धनराशि प्रथमपक्ष विक्रेता द्वारा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद के खाते में जमा कराने एवं रसीद की छायाप्रति क्रेता द्वितीयपक्ष को प्रदान करने हेतु पाबन्द रहेगा।
- यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष ने बिक्रीत भूखण्ड से अपना कब्जा व दखल हटा कर इस विक्रय विलेख में उल्लिखित नाप व सीमाओं के अनुसार क्रेता द्वितीयपक्ष को वास्तविक कब्जा व दखल प्रदान कर दिया और क्रेता द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड का वास्तविक स्वामी व मालिक बना दिया। अब विक्रेता प्रथमपक्ष का बिक्रीत भूखण्ड में कोई हक, हिस्सा व स्वामित्व शेष नहीं रहा और न भविष्य में होगा।
- यह कि अब क्रेता द्वितीयपक्ष को पूर्ण अधिकार है कि वह कयशुदा भूखण्ड से वहसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे। ऋण, विक्रय आदि जो चाहे सो करे और नियमानुसार निर्माण आदि कराए और चाहे जिस प्रकार इस्तेमाल करे।
- यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष कयशुदा भूखण्ड पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम आगरा आदि में करा ले, विक्रेता प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति न होगी।
- यह कि बिक्रीत भूखण्ड पर यदि उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद से देय धनराशि निकलती है तो उसे अदा करने की जिम्मेदारी विक्रेता प्रथमपक्ष की होगी परन्तु अन्य सभी देय टैक्स व शुल्क विक्रय विलेख के दिनांक से क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा अदा किये जायेंगे।

7. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा आबंटन पत्र व किराया किश्त कय किरायेदारी का अनुबन्ध दिनांक 02.01.2017 का अध्ययन करने के उपरान्त विक्रेता प्रथमपक्ष को प्रदत्त विक्रय करने के अधिकार से पूर्ण सन्तुष्ट होकर उनमें वर्णित शर्तों के अधीन यह भूखण्ड कय किया है।
8. यह कि आवासीय कॉलोनी एन्थम के सार्वजनिक रास्तों, पेयजल व सीवर लाईन, स्ट्रीट लाइट्स, वाटर टैंक, पार्क आदि के रख रखाव व सुरक्षा हेतु समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। क्रेता द्वितीयपक्ष को उक्त समिति का सदस्य बनना व समिति द्वारा निर्धारित शुल्क अदा करना आवश्यक व बाध्यकारी होगा। उक्त समिति के गठन तक उपरोक्त वर्णित रखरखाव आदि के कार्य विक्रेता प्रथमपक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा संस्था द्वारा किये जायेंगे तथा क्रेता द्वारा निर्धारित शुल्क एक वर्ष के लिए अग्रिम अदा करने हेतु पाबन्द रहेगा एवं शुल्क अदा न किये जाने की स्थिति में क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को प्रदत्त सुविधाओं से वंचित कर दिया जायेगा और देय राशि पर 15 प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज भी देय होगा। आवासीय कॉलोनी के विकास कार्य पूर्ण होने के बाद ही निर्धारित शुल्क लागू/देय होगा।
9. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा अदा की गयी प्रतिफल धनराशि में विद्युतीकरण शुल्क तथा क्लब शुल्क आदि सम्मिलित नहीं है एवं उन्हें कयशुदा भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात में विक्रेता प्रथमपक्ष का मांगपत्र प्राप्त होने के एक माह के अन्दर अदा करने को क्रेता द्वितीयपक्ष बाध्य व पाबन्द रहेगा एवं ऐसा न करने की दशा में विक्रेता प्रथमपक्ष अथवा समिति को क्रेता द्वितीयपक्ष को प्रदत्त सार्वजनिक सुविधाओं से वंचित करने का अधिकार होगा और देय राशि पर 15 प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज भी देय होगा।
10. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की साफ-सफाई का विशेष ध्यान रखा जायेगा एवं निर्धारित स्थान पर ही कचरा डाला जायेगा एवं कॉलोनी के सार्वजनिक मार्गों व पार्कों में कोई भी विज्ञापन या साइन बोर्ड नहीं लगाया जायेगा।
11. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कयशुदा भूखण्ड का प्रयोग केवल रिहायशी उद्देश्य से किया जायेगा एवं कयशुदा भूखण्ड से कोई भी अवैध, अनैतिक व लोक मर्यादाओं के विपरीत कार्य नहीं किया जायेगा, नहीं किसी विस्फोटक पदार्थ का भंडारण किया जायेगा।
12. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कयशुदा भूखण्ड पर वॉयलॉज ऑफ बिल्डिंग कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेवलपमण्ट 2000 के तहत निर्माण कार्य किया जायेगा, निर्माण व अन्य कार्य मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त ही प्रारम्भ किया जायेगा। यदि क्रेता द्वारा विधिविरुद्ध कोई निर्माण किया जाता है तो सम्बन्धित विभागों द्वारा की जाने वाली कार्यवाही व हर्जे-खर्चे का क्रेता स्वयं उत्तरदायी होगा। गेट के आगे किसी रैम्प का निर्माण नहीं किया जायेगा तथा रैम्प को भूखण्ड के अन्दर ही रखना होगा तथा हरियाली पेड़-पौधों की आड़ में बिक्रीत भूखण्ड के आगे स्थित मार्ग पर हरगिज भी अवैधानिक कब्जा नहीं किया जायेगा। ऐसा किये जाने पर विक्रेता प्रथमपक्ष, समिति अथवा उसके द्वारा नामित व्यक्ति को क्रेता के खर्चे पर रैम्प तुड़वाने व अतिक्रमण हटवाने का अधिकार होगा।

13. यह कि यदि भविष्य में कभी कोई दावेदार किसी भी किस्म का बेचे गये प्लॉट व औसत भूमि क्षेत्रफल के सम्बन्ध में पैदा होकर कोई दावा आदि द्वितीयपक्ष से करे और उसके कारण कब्जा या दखल या स्वामित्व पूर्ण या आंशिक रूप से बिक्रीत प्लॉट का द्वितीयपक्ष से निकल जावे तो उन कुल की जबाबदेही व जिम्मेदारी व अदा करना जरे समन के वजिमेजात खास व जायदाद हरकिस्म प्रथमपक्ष व उनके विधिक उत्तराधिकारियों के है और भविष्य में होगी।
14. यह कि प्रथमपक्ष ने अपने निष्पादित बिक्रयपत्रों आदि के निबन्धन के लिये प्रस्तुतिकरण आदि व निबन्धन सम्बन्धित सभी कार्यो के सम्पादन के लिये श्री राहुल कौशल पुत्र श्री एच0पी0 कौशल निवासी डी-3, पंचरत्न अपार्टमेंट, देहली गेट, शहर आगरा को द्वारा तस्दीकी मुख्तारनामा लेख दिनांक 04/05/2017 व निबन्धन दिनांक 04/05/2017 मुन्दर्जा बही संख्या 6 जिल्द संख्या 2 पृष्ठ संख्या 373/384 विलेख संख्या 5 वदफ्तर उप निबन्धक द्वितीय आगरा सदर के नियुक्त किया हुआ हैं कि जो आज तक कायम व बरकरार हैं और सही व सालिम हैं। इस बिक्रयपत्र के निबन्धन सम्बन्धित सभी कार्य आदि उक्त श्री राहुल कौशल पूरे करेंगे।
15. यह कि प्रथमपक्ष ने निम्न कागजात केता द्वितीयपक्ष को सौंप दिये हैं :-
i. आबंटन पत्र दिनांक 14.07.2016 की छायाप्रति।
ii. किराया किश्त कय किरायेदारी का अनुबन्ध की छायाप्रति दिनांक 02.01.2017
iii. कब्जा हस्तांतरण प्रमाण पत्र दिनांक 07.02.2017 की छायाप्रति।
iv. स्वीकृत लेआउट मानचित्र दिनांक 07.03.2017 की छायाप्रति।
16. यह कि महानिरीक्षक निबन्धन उत्तर प्रदेश के आदेशानुसार भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा-27(1) के अनुसार लेखपत्र के वे सभी तथ्य और परिस्थितियां जो स्टाम्प देयता को प्रभावित कर सकती हैं, पूर्णतः सत्यतापूर्वक अंकित कर दिये गये हैं।
अतः यह बिक्रयपत्र हम पक्षों ने स्वेच्छा से लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे। लेख दिनांक: माह फरवरी वर्ष 2018 ईश्वी। केवल प्रारूप दस्तावेज लेखक श्री राहुल कौशल, पुत्र श्री हनुमान प्रसाद कौशल, दस्तावेज लेखक, सदर तहसील आगरा ने पक्षकारों के निर्देशानुसार तैयार किया जिसे पढ कर एवं समझकर एवं संतुष्ट होकर हम पक्षों ने अपने परिचित नीचे लिखे गवाहों के समक्ष स्वेच्छा से निष्पादित किया और इन गवाहों ने भी हम पक्षों के कहने पर तथा हमारे सामने तथा एक-दूसरे के सामने अपनी अपनी गवाही में हस्ताक्षर किये।

हस्ताक्षर शोभिक गोयल वर्तमान भागीदार व अधिकृत प्रतिनिधि एवं हस्ताक्षरी वास्ते मैसर्स भारत नगर हाउसिंग बिक्रेतागण प्रथमपक्ष-	हस्ताक्षर केता द्वितीयपक्ष-
गवाह श्री पुत्र श्री निवासी	गवाह श्री पुत्र श्री निवासी