

विक्रय मूल्य रू०.....

मूल्यांकन रू०.....

जनरल स्टाम्प रू०.....

राजस्व परगना.....

### विक्रय विलेख/लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण

- 1- भूमि का प्रकार .....
- 2- वार्ड/परगना .....
- 3- ग्राम / मोहल्ला .....
- 4- सम्पत्ति का विवरण एक किता भवन, जो भूखण्ड संख्या सी..... व भूमि खसरा संख्या..... के मिन० पर निर्मित है।
- 5- मापन की इकाई .....
- 6- सम्पत्ति का क्षेत्रफल .....
- भवन का कुल निर्मित क्षे० .....
- भूतल का निर्मित क्षेत्रफल .....
- ममटी का निर्मित क्षेत्रफल .....
- 7- सड़क की स्थिति रायबरेली रोड या किसी भी सेगमेन्ट रोड से 1 कि०मी० से अधिक दूरी पर स्थित है।
- 8- अन्य विवरण .....
- 9- सम्पत्ति का प्रकार .....
- 10- स्थिति फिनिशड/सेमीफिनिशड/अन्य .....
- सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है। .....
- 11- प्रतिफल की धनराशि रू० .....

प्रथम पक्ष की संख्या (एक)

विक्रेता का विवरण:-

1- .....  
.....  
.....  
.....  
.....

द्वितीय पक्ष की संख्या (दो)

क्रेतागण का विवरण:-

2- .....

प्रस्तुत विक्रय विलेख आज दिनांक ----- को .....  
..... (जिसे एतद् पश्चात् विक्रेता कहा गया है) के  
..... पुत्र ..... निवासी.....  
..के पक्ष में निष्पादित किया गया।

जोकि विक्रेता एक किता भवन, जो भूखण्ड संख्या सी----- व भूमि खसरा संख्या ..... के मिन०  
पर निर्मित है, स्थित ग्राम- हुलासखेड़ा, परगना व तहसील मोहनलालगंज, जिला-लखनऊ,  
जिसकी माप----- वर्गमीटर अर्थात् ..... वर्गफिट है, जिसका विस्तृत विवरण इस विक्रय  
विलेख के अन्त में दर्शाया गया है, का एक मात्र पूर्ण रूपेण स्वामी है, एवं विक्रेता को उपरोक्त  
सम्पत्ति के समस्त साम्पात्तिक एवं हस्तान्तरण के अधिकार प्राप्त है।

विदित हो कि विक्रेता ने उरोक्त भूखण्ड संख्या सी..... व भूमि खसरा संख्या..... का मिन०  
स्थित ग्राम-हुलासखेड़ा परगना व तहसील-मोहनलालगंज, जिला-लखनऊ, जिसकी माप.....  
... वर्गमीटर अर्थात् ..... वर्गफिट है को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकित .....के  
माध्यम से साहू लैण्डमार्क प्रा० लि० कार्यालय-शुभम सिनेमा बिल्डिंग, कैंट रोड, कैसरबाग,

लखनऊ द्वारा डायरेक्टर-स्वनय साहू पुत्र श्री संजय कुमार साहू निवासी २/३०, विशालखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ से क्रय किया था। जो कि उपनिबन्धक मोहनलालगंज, लखनऊ के कार्यालय के अभिलेखों में दिनांक.....को बही संख्या ..... जिल्द संख्या..... पृष्ठ संख्या.....से ..... पर क्रमांक..... पर पंजीकृत है। उक्त भूखण्ड को क्रय करने के पश्चात् विक्रेता ने उक्त भूखण्ड पर भवन का निर्माण कराया है। जिसे क्रेतागण को विक्रय किया जा रहा है।

यह भी विदित हो कि माननीय न्यायालय उपजिलाधिकारी /असिस्टेन्ट कलेक्टर प्रथम श्रेणी मोहनलालगंज लखनऊ द्वारा पारित आदेश दिनांकित..... के वाद संख्या..... धारा..... ३०प्र० राजस्व संहिता ----- आदि बनाम ३०प्र० सरकार के माध्यम से भूमि खसरा संख्या-----रकबा..... हे० स्थित ग्राम-हुलासखेड़ा, परगना व तहसील-मोहनलालगंज, लखनऊ को कृषक से अकृषक (आवासीय) घोषित किया जा चुका है।

विदित हो कि विक्रीत भवन जो किसी भी प्रकार के विघ्न,बाधा,प्रभार, प्रतिबन्ध,बन्धक,विक्रय,वसीयत,दान,बैंक प्रतिभूति,बैंक अटैचमेन्ट,जमानत,कुर्की व अन्य अदालती वाद विवाद आदि से पूर्णतः मुक्त, स्वतन्त्र व पाक-साफ है। विक्रेता को उक्त सम्पत्ति को हर प्रकार से हस्तांतरित करने के पूर्ण अधिकार प्राप्त है। उक्त विक्रीत सम्पत्ति विक्रेता के कब्जे व दखल मालिकाना मे मौजूद है एवं विक्रेता के अलावा अन्य कोई दूसरा व्यक्ति उपरोक्त भवन में हकदार या शरीकदार नहीं है।

एवं चूंकि विक्रेता का उक्त एक किता भवन, जो भूखण्ड संख्या- सी..... व भूमि खसरा संख्या..... के मिन० पर निर्मित है। स्थित ग्राम-हुलासखेड़ा परगना व तहसील-मोहनलालगंज, जिला-लखनऊ, जिसकी माप..... वर्गमीटर अर्थात् ..... वर्गफिट है, जिसका विस्तृत विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में दर्शाया गया है, को क्रेता के पक्ष में रु० ----- (रूपये .....मात्र) जिसके आधे रु० ----- (रूपये ..... मात्र) होते है, के प्रतिफल में विक्रय करने का प्रस्ताव किया है, और चूंकि क्रेतागण उक्त प्रतिफल पर उपरोक्त सम्पत्ति को विक्रेता से क्रय करने हेतु सहमत हैं, अतएव विक्रेता ने क्रेतागण से उक्त सम्पत्ति को

विक्रय करने के प्रतिफल के रूप में रु०----- (रूपये .....  
.मात्र) विक्रय पत्र के अन्त में दर्शायी गई रीति के अनुसार प्राप्त कर लिया है।

**अतएव प्रस्तुत विक्रय विलेख साक्ष्य है कि:-**

- 1- यह कि विक्रेता के द्वारा प्रतिफल की धनराशि उक्त रीति के अनुसार प्राप्त कर लेने के पश्चात् विक्रेता एक किता भवन जो भूखण्ड संख्या-सी..... व भूमि खसरा सं० ..... के मिन० पर निर्मित है, स्थित ग्राम-हुलासखेड़ा, परगना व तहसील-मोहनलालगंज, जिला-लखनऊ जिसकी माप.....वर्गमीटर अर्थात् ..... वर्गफिट है, को क्रेतागण के पक्ष में विक्रय तथा हस्तारित करता है, तथा उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित समस्त सुखाधिकार एवं सम्पात्तिक अधिकारों सहित पूर्ण उपभोग एवं उपयोग हेतु हस्तारित करता है।
- 2- यह कि विक्रेता ने इसे विक्रय विलेख के माध्यम से उक्त विक्रीत सम्पत्ति की शान्तिपूर्ण व खाली अध्यासन (कब्जा) क्रेतागण को सौंप दिया है।
- 3- यह कि उक्त विक्रीत सम्पत्ति सभी प्रकार विघ्न, बाधा, प्रभार, प्रतिबन्ध, बन्धक, बैंक प्रतिभूति, विक्रय, दान, वसीयत, बैंक अटैचमेन्ट, जमानत, कुर्की व अन्य अदालती वाद विवाद आदि से पूर्णतः मुक्त, स्वतंत्र व पाक-साफ है।
- 4- यह कि इस विक्रय विलेख के आधार पर क्रेतागण उक्त सम्पत्ति के पूर्ण रूपेण स्वामी होंगे, यदि कोई अन्य व्यक्ति उक्त सम्पत्ति अथवा उससे सम्बन्धित किसी सम्पात्तिक अधिकारों के विषय में विक्रेता के माध्यम से अपना कोई दावा, अधिकार या विशेषाधिकार प्रस्तुत करता है, तो उसका दावा प्रस्तुत विक्रय विलेख के आधार पर शून्य व अवैधानिक होगा।
- 5- यह कि यदि विक्रेता के सम्पात्तिक अधिकारों में किसी पूर्ववर्ती भारग्रस्तता, किन्ही दावों या मांगों या किसी प्रकार की त्रुटि या दोष होने के फलस्वरूप क्रेतागण को उक्त सम्पत्ति अथवा उसके किसी भाग से वंचित होना पड़ता है, तो विक्रेतागण को उस सीमा तक हानि या हानियों जो वास्तविक रूप में कारित होती होंगी, की क्षति व क्षतिपूर्ति हेतु अपनी तत्कालीन समस्त चल व अचल सम्पत्ति अथवा दोनों सम्पत्तियों या विधिक उत्तराधिकारियों के द्वारा करने हेतु उत्तरदायी होगा।

- 6- यह कि विक्रेता की उक्त विक्रीत सम्पत्ति आयकर विभाग, बिक्रीकर विभाग, बैंक या किसी फाइनेंस कम्पनी द्वारा या उत्तर प्रदेश सरकार या केन्द्र सरकार द्वारा कभी अटैच नहीं की गयी है।
- 7- यह कि विक्रेता को दीवानी, फौजदारी या राजस्व न्यायालय द्वारा उक्त सम्पत्ति को किसी भी प्रकार से हस्तारित करने हेतु प्रतिबन्धित नहीं किया गया है।
- 8- यह कि विक्रेता का उपरोक्त भवन या उसकी भूमि ना तो विवादित है और ना ही उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में भारत के किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा विचाराधीन है।
- 9- यह कि विक्रेता ने उक्त सम्पत्ति के मूल विक्रय विलेख या उसकी छायाप्रति को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी भी बैंक फाइनेन्स कम्पनी या सरकारी या अर्धसरकारी विभाग में बन्धक नहीं रखा है।
- 10- यह कि विक्रेता भविष्य में उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में उससे आपेक्षित समस्त कार्य क्रेतागण की प्रार्थना एवं व्यय पर उसके पक्ष में निष्पादित करेगा। विक्रेता उक्त भवन से सम्बन्धित कोई भी कर जैसे भवन कर, जल कर या बिजली का बिल आदि जो भी बाकी होगा उसे बयनामें की तिथि तक सम्बन्धित विभागों में जमा करने हेतु उत्तरदायी होगा तथा आज की तिथि के बाद उक्त भवन से सम्बन्धित समस्त करों को जमा करने की जिम्मेदारी क्रेतागण की होगी तथा आज की तिथि से उपरोक्त भवन के अनुपातिक मासिक रख-रखाव का व्यय क्रेतागण को स्वयं वहन करना होगा।
- 11- यह कि उक्त विक्रीत भवन की भूमि लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ या उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद या अन्य किसी सरकारी या गैर सरकारी योजना में न तो अधिगृहीत की गयी है और ना ही अधिगृहण हेतु प्रस्तावित है।
- 12- इस विक्रय विलेख के आधार पर हस्तारित व विक्रय की जाने वाली सम्पत्ति का मूल्यांकन सहित विवरण:-

(अ) यह कि विक्रीत सम्पत्ति 9 मीटर चौड़े मार्ग या इससे अधिक चौड़े मार्ग या दो समान्तर मार्गों या कार्नर पर स्थित नहीं है परन्तु पार्क फेसिंग है। उक्त भवन मुख्य मार्ग रायबरेली रोड या किसी भी सेगमेन्ट रोड से ..... कि०मी० से अधिक दूरी पर स्थित है।

(ब) यह कि विक्रय किये जाने वाले भवन की भूमि का कुल क्षेत्रफल ..... वर्गमीटर है, स्टाम्प शुल्क के उद्देश्य से कलेक्टर/जिला मजिस्ट्रेट लखनऊ द्वारा उक्त ग्रामीण क्षेत्र का मूल्यांकन रूपया.....प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया है, जिसके अनुसार भवन की भूमि का मूल्यांकन रूपया.....होता है, चूंकि विक्रीत सम्पत्ति पार्क फेसिंग है, अतः भूमि के मूल्यांकन का ..... प्रतिशत अतिरिक्त अर्थात् रूपया ..... मिलाकर भूमि का कुल मूल्यांकन रूपया.....होता है।

(स) यह कि विक्रीत सम्पत्ति एक मंजिला निर्मित है जिसके भूतल पर निर्मित क्षेत्रफल . ..... वर्गमीटर है एवं ममटी का निर्मित क्षेत्रफल..... वर्गमीटर है, इस प्रकार उक्त भवन का कुल निर्मित क्षेत्रफल..... वर्गमीटर होता है, विक्रीत भवन की छत आर०सी०सी० से आच्छादित है, तथा फर्श टाइल्स से बनी है जिसका निर्माण प्रथम श्रेणी का है, जिसके निर्माण की निर्धारित मूल्यांकन दर रूपये रूपये..... प्रति वर्गमीटर के अनुसार रूपये..... होती है। विक्रय पत्र में जो निर्माण उल्लिखित है वह नक्शे पर प्रदर्शित किया गया है।

इस प्रकार भवन की भूमि एवं निर्माण का मूल्य मिलाकर भवन का कुल मूल्यांकन रु० ..... होता है।

उपरोक्त भवन रूपया..... के प्रतिफल पर विक्रय की जा रही है, उक्त प्रतिफल एवं मूल्यांकन में प्रतिफल की धनराशि अधिक होने के कारण प्रतिफल पर उत्तर प्रदेश सरकार संस्थागत वित्त कर एवं अनुभाग-5 अधिसूचना आदेश संख्या-सं.वि.क. नि-----

लखनऊ दिनांक ..... के अनुसार मूल्यांकन पर देय है, चूंकि विक्रति सम्पत्ति ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है, अतः प्रतिफल पर 5 प्रतिशत की दर से रु०..... का स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है।

12. यह कि इस विक्रय विलेख अदा किये जाने वाला स्टाम्प शुल्क व रजिस्ट्रेशन फीस क्रेतागण द्वारा वहन की जा रही है।

13. यह कि क्रेतागण को यह अधिकार होगा कि वह क्रय की जाने वाली सम्पत्ति का नाम परिवर्तन (दाखिल खारिज) नगर निगम, लेसा एवं अन्य सम्बन्धित विभागों के अभिलेखों में अपने नाम पंजीकृत करा लेवे, इसमें विक्रेता या उसके विधिक उत्तराधिकारियों को आपत्ति न होगी। क्रेतागण व विक्रेता का स्थायी व पत्राचार का पता उपरोक्तनुसार ही है।

14. यह कि इस विक्रय विलेख में वर्णित सम्पत्ति से सम्बन्धित समस्त तथ्य व अभिलेख विक्रेता एवं क्रेतागण द्वारा उपलब्ध कराये गये हैं, उन्हीं तथ्यों व अभिलेखों के आधार पर विक्रय विलेख का प्रारूप तैयार किया गया है, जिसमें अधिवक्ता एवं टाईपकर्ता की कोई जिम्मेदारी उक्त सम्पत्ति से नहीं है। विक्रेता एवं क्रेतागण के फोटो का प्रमाणीकरण उनके द्वारा उपलब्ध कराये गये पहचान पत्रों के आधार पर ही प्रमाणित किया गया है।

15. यह कि प्रस्तुत विक्रय विलेख में एतदपूर्व “विक्रेता” एवं “क्रेतागण” के शब्द में उनके विधिक उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, निष्पादक एवं प्रशासक सम्मिलित माने जायेंगे।

विक्रेता एवं क्रेतागण ने प्रस्तुत विक्रय विलेख पत्र के विवरण तथा तथ्यों के प्रति बिना किसी भय या अनुचित दबाव एवं पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में निम्न साक्षीगणों की उपस्थिति में अपने-अपने हस्ताक्षर बनाकर इस विक्रय विलेख को निष्पादित किया।

#### विक्रीत सम्पत्ति का विवरण

एक किता भवन, जो भूखण्ड संख्या-सी ----- व भूमि खसरा संख्या----- के मिन० पर निर्मित है, स्थित-ग्राम-हुलासखेड़ा, परगना व तहसील-मोहनलालगंज, जिला-लखनऊ, जिसकी माप..... वर्गमीटर अर्थात् 1000 (एक हजार) वर्गफीट हैं, जिसकी सीमायें निम्न प्रकार हैं:-

चौहददी

पूरब .....

पश्चिम .....

उत्तर .....

दक्षिण.....

तफसील वसूलयाबी जरसमन

1- रू० ..... (रूपया ..... ) द्वारा चेक संख्या.....  
दिनांकित..... अदाता.....के माध्यम से प्राप्त किया ।

2- रू०..... (रूपया ..... ) द्वारा चेक संख्या.....  
दिनांकित ..... अदाता..... के माध्यम से प्राप्त किया ।

1- रू०..... द्वारा चेक संख्या..... दिनांकित..... बैंक.....  
.....शाखा.....प्रदानित द्वारा ..... के माध्यम से  
प्राप्त किया ।

इस प्रकार कुल विक्रय धनराशि रू० ----- (रूपया.....)  
समक्ष गवाहान विक्रेता ने क्रेतागण से उपरोक्तानुसार प्राप्त कर लिया है अब कोई भी विक्रय मूल्य  
क्रेतागण से पाना शेष नहीं है। \*

स्थान .....

विक्रेता

दिनांक .....

गवाह संख्या.....

नाम.....

पता.....

गवाह संख्या.....

क्रेतागण

नाम.....

पता.....