RAJUL KUMAR
Advocate

Chamber: 40, Purana Quila, Lucknow
Resi: 548 Gha/64, Teji Khera, Manak Nagar, Lucknow
Mobile: 9889902225 / 9454573255
Email: rajulvaish216@gmail.com

NON-ENCUMBRANCE CERTIFICATE

Dear Sir,

I, Rajul Kumar, Advocate , do hereby certify that M/ Viraj Constructions Pvt. Ltd having its registered office at 55, Purana Quila, Babu Banarsi Das Nagar, Lucknow through its authorized signatory Mr. R. K. Agarwal, has clear, marketable, mortgageable and undisputed rights over the immovable property, the brief particulars of which are given hereinbelow.

That I further confirm that the sale deed dated 02.12.2011 of the said property executed in respect of the title of aforesaid Viraj Constructions Pvt. Ltd. stands registered in the office of Sub Registrar-II, Lucknow.

That pursuant to an inspection conducted in the office of Sub Registrar concerned at Lucknow for the relevant records pertaining to year 2001 to 2022, I say that the property in question, which has been specified hereinbelow, is free from all kind of encumbrances.

SCHEDULE OF PROPERTY

Khasra No. 182 measuring 1.602 Hectare situated at Village- Semra, Pargana, Tehsil and District Lucknow particulars are given in the schedule of property is clear, marketable and undisputed.

(Rajul Kumar)
Advocate

Enclosed:

1. Original receipt no. 2022228061901 dated 22.12.2022
2. Certified copy of sale deed dated 02.12.2011

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-UP83271989051415U
Certificate Issued Date	:	19-Dec-2022 02:35 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ QAISERBAGH/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL0159796352111491U
Purchased by	:	RAJUL KUMAR ADVOCATE
Description of Document	:	Article 24 Copy or Extract
Property Description	:	FOR CERTIFIED COPY
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	RAJUL KUMAR ADVOCATE
Second Party	:	NA
Stamp Duty Paid By	:	RAJUL KUMAR ADVOCATE
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	10 (Ten only)

Please write or type below this line

सत्य

20/12/

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

16511

भारतीय गैर न्यायिक

दस रुपये रु.10

भारत

सत्यमेव जयते

INDIA

TEN RUPEES Rs.10

INDIA NON JUDICIAL

UTTAR PRADESH

CERTIFICATE

In pursuance of the order of the collector No. 18 dated 06-04-2011 passed under Section 10-A at the stamp act is certified that an amount of Rs.=2100,000= /- in word (Rs. Twenty One Lac only) Only has been paid by Veraj Construction (P.) Ltd. 5, Purana Qila Lucknow in cash as stamp duty in respect of this instrument in the State Bank of India Lucknow by Challan No. 6264021 dated 01.12.2011 a copy of which is annexed herewith.

Dated. 02-12-2011

Chief Treasury Officer
Lucknow

मित्र रंजन कुमार
मुख्य कोषाधिकारी
लखनऊ

नकल सं. 8525
पठन किया
प्रविष्ट किया

आदर्श कोषागार [illegible]

दि.ां .... 10 ....

मूल्य ....

नाम .... [illegible]

द्वारा ....

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

B 23633

उत्तर प्रदेश

Attested

विक्रय मूल्य	: रू. 3,16,62,500/-
मालियत	: रू. 1,22,59,000/-
स्टाम्प शुल्क	: रू. 22,16,500/-
परगना व तहसील	: लखनऊ

विक्रय – पत्र

लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण

1– भूमि का प्रकार : कृषि

2– परगना : लखनऊ

3– ग्राम : सेमरा

For, Viraj Constructions Pvt.

बही सं० 1

दाखिल किया 3526

एतद्‌ द्वारा घोषणा ... कि यह ... मूल प्रति ... वही प्रति ... है।

दिनांक

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रू. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSA

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

(2) ,

4– सम्पत्ति का विवरण : खसरा संख्या 182 का सम्पूर्ण अंश क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर

5– मापन की इकाई : हेक्टेयर

6– सम्पत्ति का क्षेत्रफल : 1.602 हेक्टेयर

7– सड़क की स्थिति : फैजाबाद रोड से 1 कि0मी0 की दूरी

8– अन्य विवरण : विक्रीत सम्पत्ति के 50 मीटर की परिधि में आवासीय गतिविधियाँ

9– सम्पत्ति का प्रकार : कृषि

10– सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल : कुल क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर

10– सहकारी आवास समिति के सदस्य से संबंधित है : नहीं

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

मालत रा0... 526

1171

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

B 23632

(3)

11– चौहद्दी खसरा संख्या 182 का सम्पूर्ण अंश :

पूरब : खसरा सं0 181

पश्चिम : चक रोड

उत्तर : खसरा सं0 230

दक्षिण : खसरा सं0 183

प्रथम पक्ष (1)

विक्रेता का विवरण

पुष्पा चोपड़ा, पत्नी श्री विनोद कुमार चोपड़ा, निवासिनी 50 लक्ष्मनपुरी फैजाबाद रोड, लखनऊ

Pushpa Chopra.

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

नकल सं0

पठन किया

श्रवण किया

अार्थ, हीरानगर, लखनऊ

तर प्र

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

B 23631

(4)

द्वितीय पक्ष (1)

क्रेता का विवरण

मेसर्स विराज कान्सट्रक्शन प्रा० लि०, कम्पनी जो कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निगमित एवं पंजीकृत है तथा जिसका पंजीकृत कार्यालय 55, पुराना किला, लखनऊ, द्वारा निदेशक एवं अधिकृत प्रतिनिधि श्री आर० के० अग्रवाल, पुत्र स्व० बाबू बनारसी दास, निवासी 55 पुराना किला, लखनऊ

विक्रय – विलेख

यह विक्रय विलेख पुष्पा चोपड़ा, पत्नी श्री विनोद कुमार चोपड़ा, निवासिनी 50 लक्ष्मनपुरी फैजाबाद रोड, लखनऊ (जिसे एतत् पश्चात विक्रेता कहा गया है तथा जिसमें इनके उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि आदि सम्मिलित हैं) ....प्रथम पक्ष

For, Viraj Constructions Pvt Ltd

Director

Vinay Constructions Pvt Ltd

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

TRY. LKO
आदर्श कोषागार लखनऊ से जारी
22 NOV 2011

(5)

एवं

मेसर्स विराज कान्सट्रक्शन प्रा0 लि0, कम्पनी जो कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निगमित एवं पंजीकृत है तथा जिसका पंजीकृत कार्यालय 55, पुराना किला, लखनऊ, द्वारा निदेशक एवं अधिकृत प्रतिनिधि श्री आर0 के0 अग्रवाल, पुत्र स्व0 बाबू बनारसी दास, निवासी 55 पुराना किला, लखनऊ (जिसको एतत् पश्चात् क्रेता कहा गया है तथा जिसमें इसके निदेशक उत्तराधिकारी एवं प्रतिनिधि आदि सम्मिलित हैं) .... द्वितीय पक्ष के मध्य निष्पादित किया गया है।

यह कि विक्रेता एवं क्रेता अनुसूचित जाति एवं जनजाति के सदस्य नहीं हैं अतः इस विक्रय विलेख को निष्पादन करने हेतु उत्तर प्रदेश ज़मीदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम की धारा 157 ए के अन्तर्गत कलेक्टर लखनऊ से पूर्व अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नही है ।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd

Director

क्रम संख्या 11930

.... 21/2/11

स्टाम्प का प्रयोजन ....

क्रेता का नाम व पूरा पता .... मैसर्स विराज कान्सट्रक्शनस प्रा. लि.

स्टाम्प की धनराशि 5000/-

[illegible] कुमार गुप्ता स्टाम्प विक्रेता

[illegible] [illegible]

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

X 848686

(6)

यह कि श्री राम खिलाड़ी पुत्र श्री तोता राम खसरा सं0 182 कुल क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर स्थित ग्राम सेमरा, परगना, तहसील व जनपद लखनऊ के संक्रमणीय भूमिधर, सहखातेदार व सहस्वामी थे। यह कि श्री राम खिलाड़ी पुत्र श्री तोता राम ने अपनी उक्त सम्पत्ति खसरा सं0 182 कुल क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर स्थित ग्राम सेमरा, परगना, तहसील व जनपद लखनऊ को विकय विलेख दिनांकित 20.12.1984 के माध्यम से खसरा सं0 182 का सर्म्पूण भाग क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर की कृषि भूमि को श्रीमती पुष्पा चोपड़ा व श्रीमती मधु बहल को अन्तरित कर दिया जो विकय विलेख पुस्तक सं0 1 खण्ड सं0 3007 पृष्ठ सं0 279/280 के कम सं0 5598 को दिनांक 15.04.1985 को उप–निबन्धक लखनऊ के कार्यालय में पंजीकृत है।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

नकल सं0 3526

पढ़ा गया / श्रवण किया

[illegible] ... 1193

[illegible] की तिथि ... 2/11/[illegible]

स्टाम्प का प्रयोजन ... [illegible]

क्रेता का नाम व पूरा पता ... मैसर्स विराज कान्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि.

[illegible] धनराशि ... 5000

गुप्ता स्टाम्प विक्रेता

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हज़ार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

W 099800

(7)

यह कि श्रीमती मधु बहल ने उक्त खसरा सं0 182 में से अपना सम्पूर्ण अंश श्रीमती पुष्पा चोपड़ा को विक्रय विलेख दिनांक 19.05.2006 के माध्यम से अन्तरित कर दिया जो विक्रय विलेख पुस्तक सं0 1 खण्ड सं0 5751 प भठ सं0 23/52 के कम सं0 4449 को दिनांक 19.05.2006 को उप–निबन्धक – 2 लखनऊ के कार्यालय में पंजीकृत है।

यह कि इस प्रकार श्रीमती पुष्पा चोपड़ा पत्नी श्री विनोद कुमार चोपड़ा खसरा सं0 182 क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर स्थित ग्राम सेमरा, परगना, तहसील व जिला लखनऊ की पूर्ण एकल स्वामिनी व खातेदार हो गयी ।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

नकल सं0
पठन किया
मिलान किया

[illegible] 11840

...... 2/12/11

[illegible] ......

[illegible] ...... [illegible]

[illegible] ...... [illegible]

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हज़ार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

(8)

यह कि विक्रेता खसरा सं0 182 का कुल क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर स्थित ग्राम सेमरा, परगना, तहसील व जिला लखनऊ की कृषि भूमि की स्वामिनी हैं। विकेता श्रेणी 1 क की सहखातेदार एवं संक्रमणीय भूमिधर हैं । विक्रेता का नाम उद्धरण खतौनी में खातेदार के रुप में फसली वर्ष 1416–1421 में अंकित है । उक्त सम्पत्ति की विक्रेता पूर्ण स्वामिनी है ।

यह कि उक्त कृषि भूमि खसरा संख्या 182 में ट्यूब वैल, फसल व चहारदीवारी आदि भी हैं, जिसे भी केता विकेता से कय करने का इच्छुक है तथा विकेता फसल के लिए हरजाना भी चाहती है।

यह कि उक्त कृषि भूमि खसरा संख्या 182 में चहारदीवारी के अतिरिक्त कोई निर्माण नहीं है ।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

क्रमांक 11341
.... 3/1/14

द्वारा [illegible] .... मैसर्स विराज कान्सट्रक्शन प्रा. लि.
[illegible] पता ....

....

स्टाम्प की धनराशि .... (1000).

दिनेश [illegible] मुद्रा स्टाम्प विक्रेता

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत INDIA

एक हज़ार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

W 099798

(9)

यह कि विक्रेता ने कृषि भूमि विक्रय करने हेतु क्रेता से सम्पर्क किया। विक्रेता अपनी पारिवारिक आवश्यकता की पूर्ति हेतु अपनी विकीत कृषि भूमि खसरा संख्या 182 के क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर विक्रेता को विक्रय करने के लिए सहमत हो गयी ।

यह कि विक्रेता को विकीत कृषि भूमि पर पूर्ण स्वामित्व प्राप्त है । विक्रेता द्वारा विक्रीत कृषि भूमि के संबंध में किसी अन्य के पक्ष में कोई अनुबंध विलेख निष्पादित नहीं किया गया है और न ही विकीत कृषि भूमि को किसी बैंक, वित्तीय संस्था एवं साहूकार आदि के पास बंधक रखा गया है।

यह कि क्रेता विक्रेता द्वारा उक्त आश्वासन प्राप्त करने के पश्चात विकीत कृषि भूमि को क्रय करने हेतु इच्छुक है। अतः विक्रेता ने खसरा संख्या–182 में केता का पूर्ण अंश क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर

For, Viraj Construction Pvt. Ltd

Director

Pushpa Gupta

नकल सं० 3526
मिलान किया
श्रवण किया

क्रम संख्या .... 119 [illegible]

स्टाम्प [illegible] .... [illegible]

स्टाम्प का प्रयोजन .... ——

क्रेता का नाम व पूरा पता .... मैसर्स विराज [illegible] प्रा॰ लि॰

....

स्टाम्प की धनराशि 1000/-

दिने[illegible] गुप्ता स्टाम्प विक्रेता

[illegible] भवन, लखनऊ

वैधता 31-3-2016

[signature]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

A 612923

को भूमि विक्रय करने हेतु क्रेता के समक्ष रुपये 2,21,63,750/- (रुपये दो करोड़ इक्कीस लाख तिरसठ हजार सात सौ पचास मात्र) @ रू0 35,00,000/- प्रति बीघा व चाहारदीवारी, टयूबवेल व फसल आदि को रू0 94,98,750/- (रुपये चौरानवे लाख अठ्ठानवे हजार सात सौ पचास मात्र) कुल रू0 3,16,62,500/- में विक्रय करने हेतु मांग रखी, क्रेता ने विक्रेता के उक्त प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया है।

यह कि उ0 प्र0 सरकार ने शासनादेश सं0 797 (2)/8-3-2007-58 विधिक /06 दिनांकित 13.02.2007 के द्वारा क्रेता को इन्टीग्रेटेड टाऊनशिप नीति के अन्तर्गत जमीनदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा-154(2) के अन्तर्गत 175.313 एकड़ भूमि क्रय किये जाने की अनुमति दी गई है ।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

Pushpa Verma

बसाल सं0 526
पठन किया
प्रत्यक्ष किया

[illegible]

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

A 61292

(11)

क्रेता कंपनी ने अपने निदेशक मण्डल की सभा में श्री आर0 के0 अग्रवाल, पुत्र स्व0 बाबू बनारसी दास को कंपनी की ओर से इस विक्रय – विलेख पर हस्ताक्षर करने एवं विक्रय – विलेख के पंजीकरण से संबंधित समस्त कार्यवाही करने हेतु दिनॉक 08.07.2011 को पारित प्रस्ताव में अधिकृत किया हैं।

यह कि विक्रेता ने विकीत कृषि भूमि को केता के पक्ष में पूर्ण स्वामित्व सहित अंतरण करने के साथ ही क्रेता को रिक्त एवं शान्तिपूर्ण कब्जा इस विक्रय – विलेख के माध्यम से सौंप दिया है।

अतः इस विक्रय विलेख की शर्ते निम्नवत हैं

1 यह कि विक्रेता ने प्रतिफल के रूप में रुपये 3,16,62,500/– (रूपये तीन करोड़ सोलाह लाख बांसठ हजार पांच सौ मात्र) प्राप्त करने के पश्चात् क्रेता को खसरा संख्या 182 के कुल क्षेत्रफल 1.602

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd

Director

[illegible]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

A 612

(12)

हेक्टेयर स्थित ग्राम सेमरा, परगना, तहसील, जनपद लखनऊ का विधिक व भौतिक कब्जा प्रदान कर दिया है तथा क्रेता विक्रीत कृषि भूमि को स्वेच्छा से उपयोग एवं उपभोग करने के लिए पूर्णतया स्वतंत्र हैं, तथा क्रेता को उक्त भूमि से संबंधित समस्त प्रकार के अधिकार प्राप्त हो गये हैं।

2 यह कि क्रेता ने विक्रेता को प्रतिफल के रूप में रुपये 3,16,62,500/- (रुपये तीन करोड़ सोलह लाख बासठ हजार पांच सौ मात्र) का भुगतान किया है, जिसकी प्राप्ति/ रसीद विक्रेता ने क्रेता के पक्ष में जारी कर दी है, जिसका सम्पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अंत में उल्लिखित किया गया है।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

3525

कार्यालय उप नि...क

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

P 321-48

(13)

3 यह कि क्रेता विकीत कृषि भूमि का उपयोग एवं उपभोग बिना किसी व्यक्ति के हस्तक्षेप एवं बाधा के स्वेच्छा से करने का हकदार होगा । विकीत कृषि भूमि के उपयोग एवं उपभोग में विक्रेता अथवा उनके किसी भी व्यक्ति द्वारा किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप/अवरोध उत्पन्न नहीं किया जायेगा।

4 यह कि विक्रेता ने क्रेता को विकीत कृषि भूमि को समस्त भार से मुक्त अंतरित किया है, विकीत भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई भार नहीं है तथा इस विकीत भूमि के स्वामित्व में कोई दोष एवं त्रुटि नहीं है । विकीत भूमि के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय, प्राधिकरण, अधिकरण आदि के समक्ष किसी भी प्रकार का कोई विवाद लम्बित नहीं है ।

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

Tushar Chopra

[illegible]

[illegible]

5 यह कि विक्रेता क्रेता को यह आश्वासन देती है कि उनके द्वारा विक्रीत कृषि भूमि में यदि स्वामित्व संबंधी कोई त्रुटि किसी भी समय पाई जाती है और उस त्रुटि के आधार पर क्रेता को विक्रीत कृषि भूमि के किसी भाग अथवा सम्पूर्ण भाग से वंचित होना पड़ता है, ऐसी स्थिति में विक्रेता का पूर्ण उत्तरदायित्व होगा कि वे क्रेता को हुई क्षति उसके प्रतिफल के बराबर करेंगी, यह उत्तरदायित्व विक्रेता के अतिरिक्त उनके उत्तराधिकारी तथा उनके माध्यम से किसी भी प्रकार का दावा करने वाले व्यक्ति पर भी लागू होगा। यदि विक्रेता अथवा उनकी उत्तराधिकारी केता की क्षतिपूर्ति करने में असफल होते हैं तब क्रेता को अधिकार होगा कि वह विक्रेता की चल व अचल सम्पत्ति से अपने क्षति की वसूली कर लें, विकेता व उनकी वारिसान को कोई आपत्ति नहीं होगी।

6 यह कि विकीत कृषि भूमि खसरा संख्या– 182 के कुल क्षेत्रफल में से क्षेत्रफल 1.602 हैक्टेयर सड़क से हटकर स्थित है, और उक्त कृषि भूमि किसी भी जनपद मार्ग, लिंक मार्ग, खड़न्जा मार्ग एवं अन्य मार्ग पर स्थित नहीं है । उक्त कृषि भूमि आबादी से 50 मीटर की परिधि में स्थित है । इसके साथ ही उक्त विक्रीत भूमि ग्राम सेमरा परगना, तहसील व जिला लखनऊ में स्थित खसरा संख्या 182 की भूमि का भू–उपयोग धारा 143 उ0 प्र0 ज़मीदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम के अंतर्गत परिवर्तित नहीं किया गया है।

7 यह कि इस विक्रय – विलेख के निष्पादन की तिथि तक के समस्त भू – राजस्व का भुगतान विक्रेता द्वारा किया जायेगा, तत्पश्चात् क्रेता द्वारा समस्त भू – राजस्व का भुगतान करने का उत्तरदायी होगा ।

8 यह कि इस विक्रय विलेख के निष्पादन मात्र से ही क्रेता को यह अधिकार प्राप्त हो जाता है, कि जनपद के भू –राजस्व अभिलेख में खसरा संख्या – 182 के कुल क्षेत्रफल में से 1.602 हेक्टेयर के सम्बन्ध में अपना नाम प्रविष्ट करा लें । इस नामान्तरण कार्यवाही में विक्रेता को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी तथा

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Director

[illegible] उप नि[illegible]

आवश्यकतानुसार क्रेता के नामान्तरण की कार्यवाही में यथा सम्भव सहयोग प्रदान करने हेतु सहमत हैं।

9 यह कि इस विक्रय – विलेख के माध्यम से खसरा संख्या 182 के कुल क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर भूमि को विक्रीत किया जा रहा है । विक्रीत भूमि ग्राम – सेमरा में स्थित है तथा ग्राम – सेमरा अति विशिष्ट ग्राम के अन्तर्गत आता है । विक्रीत भूमि सड़क से हटकर स्थित है किन्तु विकीत कृषि भूमि की 50 मीटर की परिधि में आवासीय गतिविधियाँ होने के कारण मूल्यांकन 40 प्रतिशत की वृद्धि करते हुए किया गया है । जिलाधिकारी द्वारा जारी रेट लिस्ट के अनुसार ग्राम सेमरा में स्थित भूमि का मूल्य 50,00,000/– (रूपया पचास लाख मात्र) प्रति हेक्टेयर निर्धारित किया गया है। परन्तु विकीत कृषि भूमि के 50 मीटर की परिधि में आवासीय गतिविधियाँ होने के कारण उक्त भूमि के मूल्यांकन में 40 प्रतिशत प्रति हेक्टेयर की वृद्धि के अनुसार 70,00,000/– प्रति हेक्टेयर की दर निर्धारित है । विक्रीत भूमि का कुल क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर है । अतः रुपया 70,00,000/– प्रति हेक्टेयर की दर विकीत भूमि की मालियत रुपये 1,12,14,000/– (रूपये एक करोड़ बारह लाख चौदह हजार मात्र) होती है । विक्रीत खसरा संख्या–182 पर एक ट्यूब–वैल चालू हालत में तथा एक नलकूप खराब दशा में है । जिलाधिकारी लखनऊ की वर्तमान रेट–लिस्ट में चालू टयूब–वैल, खराब नलकूप, चाहारदीवारी व फसल का मूल्यांकन रू0 94,98,750/– है । इस प्रकार विक्रीत कृषि भूमि, ट्यूबवैल, नलकूप, चाहारदीवारी एवं फसल का कुल मूल्य रू0 1,12,14,000 + 94,98,750 = रू0 2,07,12,750/– होता है । उक्त भूमि गड्ढे में थी, जिसको समतल कराने में विक्रेता ने धनराशि खर्च किया है व उसको अतिक्रमण से बचाने के लिये उसकी चहारदीवारी बनाने में भी विक्रेता ने धनराशि लगाई है । अतः केता व विकेता के मध्य विकीत सम्पत्ति का कुल विकय मूल्य रुपये 3,16,62,500/– (रूपये तीन करोड़ सोलह लाख बांसठ हजार पांच सौ मात्र) तय हुआ

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.
Director

कार्यालय एवं नि

है जोकि निर्धारित मूल्य से अधिक है । विक्रय मूल्य विक्रीत सम्पत्ति की मालियत से अधिक है । विक्रीत सम्पत्ति ग्राम – सेमरा में होने के कारण 7 प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क देय होता है इसीलिए विक्रय मूल्य रुपये रुपये 3,16,62,500/– (रूपये तीन करोड़ सोलह लाख बांसठ हजार पांच सौ मात्र) पर कुल स्टाम्प शुल्क रुपया 22,16,500/– अदा किया गया है।

<u>विवरण विक्रीत भूमि :–</u>

विक्रीत भूमि खसरा संख्या 182 के क्षेत्रफल 1.602 हेक्टेयर स्थित ग्राम सेमरा, परगना, तहसील व जिला लखनऊ जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:–

पूरब : खसरा सं0 181
पश्चिम : चक रोड
उत्तर : खसरा सं0 230
दक्षिण : खसरा सं0 183

<u>विक्रीत भूमि के प्रतिफल का भुगतान</u>

क्रेता ने दिनांक 30.11.2011 को विक्रेता को रुपये 2,50,000/– (रुपये दो लाख पचास हजार मात्र) मात्र बजरिये ड्राफ्ट संख्या 619297 दिनॉक 29.11.2011 द्वारा इलाहाबाद बैंक, लखनऊ से भुगतान किया ।

क्रेता ने विक्रेता को रुपये 3,14,12,500/– (रूपये तीन करोड़ चौदह लाख बारह हजार पांच सौ मात्र) मात्र बजरिये ड्राफ्ट संख्या 619305 ....दिनॉक 2.12.2011 द्वारा इलाहाबाद बैंक से भुगतान किया।

इस प्रकार क्रेता ने विक्रेता को कुल रुपये 3,16,62,500/– (रूपये तीन करोड़ सोलह लाख बांसठ हजार पांच सौ मात्र) का भुगतान किया । विक्रेता ने उक्त भुगतान की स्वीकृति क्रेता के पक्ष में प्रदान कर दी है । अतः इस विक्रय विलेख को क्रेता एवं विक्रेता अपने–अपने स्वस्थ्य चित्त, स्वतंत्र बुद्धि, बिना प्रलोभन तथा बिना दबाव के साक्षीगण के

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd.

Pushpa Ch...

Director

कमाल सं0 ... दर्ज किया 5.2.6 ... किया

विक्रय पत्र

31,662,500.00 / 12,259,000.00 10,000.00 20 10,020.00 1,000

प्रतिफल मालियत फीस रजिस्ट्री नकल व प्रति शुल्क योग शब्द लगभग

श्रीमती पुष्पा चोपड़ा
पत्नी श्री विनोद कुमार चोपड़ा
व्यवसाय गृहिणी
निवासी स्थायी 50 लक्ष्मनपुरी फैजाबाद रोड लखनऊ
अस्थायी पता

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 2/12/2011 समय 3:02PM
बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
2/12/2011

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमून व प्राप्त धनराशि रु. प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता

श्रीमती पुष्पा चोपड़ा
पत्नी श्री विनोद कुमार चोपड़ा
पेशा गृहिणी
निवासी 50 लक्ष्मनपुरी फैजाबाद रोड लखनऊ

क्रेता

मे.विराज कान्सट्रक्शन प्रा.लि.द्वारा निदे.व अधि.
प्रति.आर.के.अग्रवाल पुत्र स्व.बाबू बनारसी दास
पेशा नौकरी
निवासी 55 पुराना किला लखनऊ

ने निष्पादन स्वीकार किया।
जिनकी पहचान एस0एम0सादिक
पुत्र श्री स्व0 बाकर हुसैन
पेशा नौकरी
निवासी 9 विक्टोरिया स्ट्रीट लखनऊ

व श्री नरेश अग्रवाल
पुत्र श्री स्व0 सम्पत लाल
पेशा व्यापार
निवासी 11 ऐशबाग कालोनी लखनऊ

ने की।
प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिये गये हैं।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
2/12/2011

समक्ष निष्पादित कर रहे है जिसे आवश्यकतानुसार साक्ष्य के रुप में प्रस्तुत किया जा सके ।

दिनांक :

साक्षीगण

1— हस्ताक्षर

नाम

पुत्र श्री

निवासी

(पुष्पा चोपड़ा)
(विकेता)

2— हस्ताक्षर

नाम S.M. Sadiq

पुत्र श्री Lal Bagqutter

निवासी 9 Vikram Ave

For, Viraj Constructions Pvt. Ltd

Director

(मेसर्स विराज कान्सट्रक्शन प्रा0 लि0)
(केता)

टाईपकर्ता:

मसविदाकर्ता
(सचिन गर्ग)
एडवोकेट

्ताक्षर

के हस्ताक्षर

विक्रेता

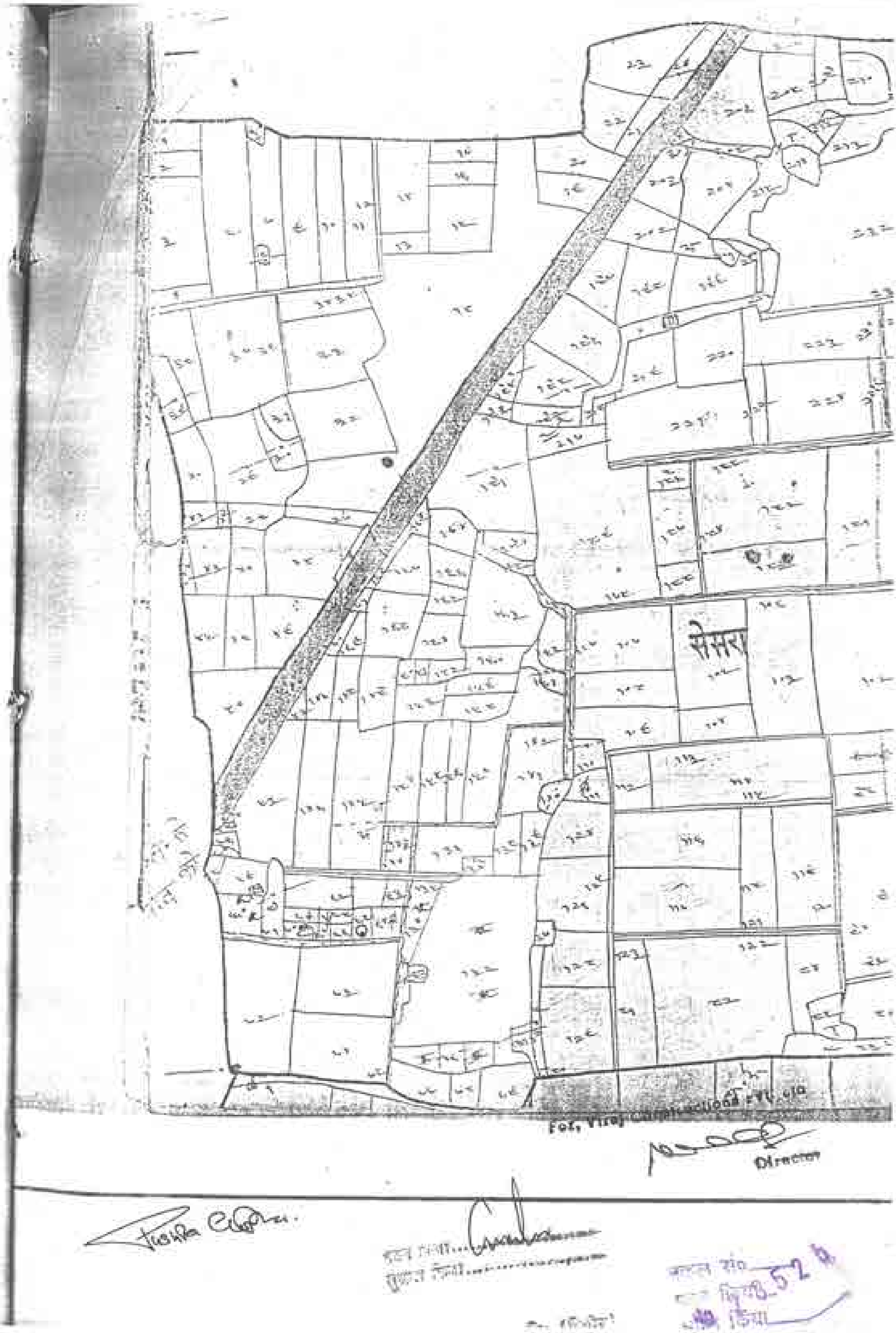
Registration No.: 16911 Year : 2,011 Book No. : 1

0101 पुष्पा चोपडा

विनोद कुमार चोपडा

50 लक्ष्मनपुरी फैजाबाद रोड लखनऊ

गृहिणी



सेसरा
For, Viraj Construction Pvt. Ltd.
Director

क्रेता

Registration No. : 16911 Year : 2,011 Book No. : 1

0201 मै.विराज कान्सट्रक्शन प्रा.लि.द्वारा निदे.व अधि.

प्रति.आर.के.अग्रवाल पुत्र स्व.बाबू बनारसी दास

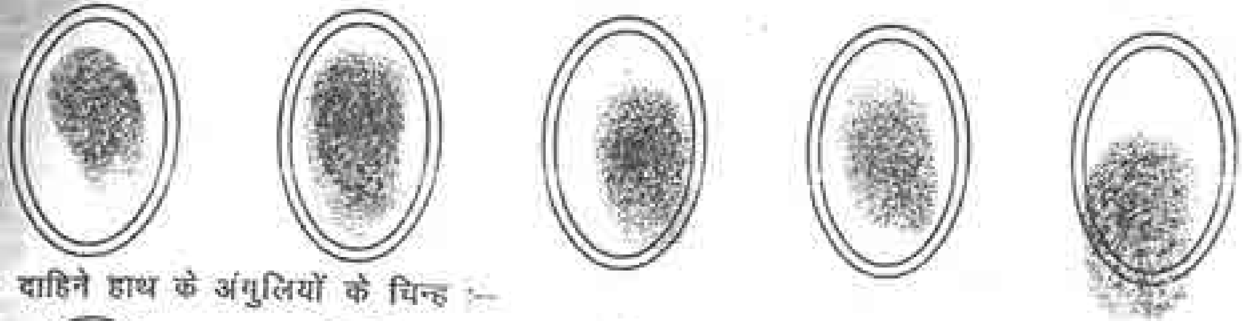
56 पुराना किला लखनऊ

नौकरी

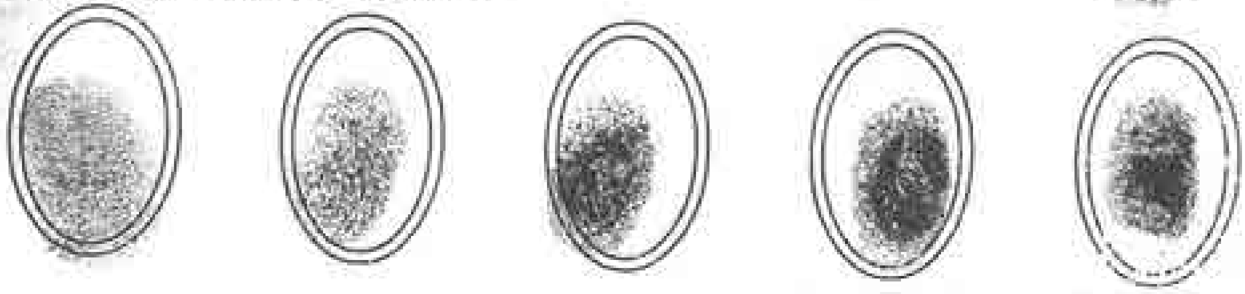
रजिस्ट्रेशन अधि0 1908 की धारा –32 ए0 के अनुपालन हेतु फिंगर्स प्रिन्ट्स

प्रस्तुतकर्ता नाम व पता :– पुष्पा चोपड़ा, पत्नी श्री विनोद कुमार चोपड़ा, निवासिनी 50 लक्ष्मनपुरी फैजाबाद रोड, लखनऊ

बायें हाथ के अंगुलियों के चिन्ह :–



दाहिने हाथ के अंगुलियों के चिन्ह :–

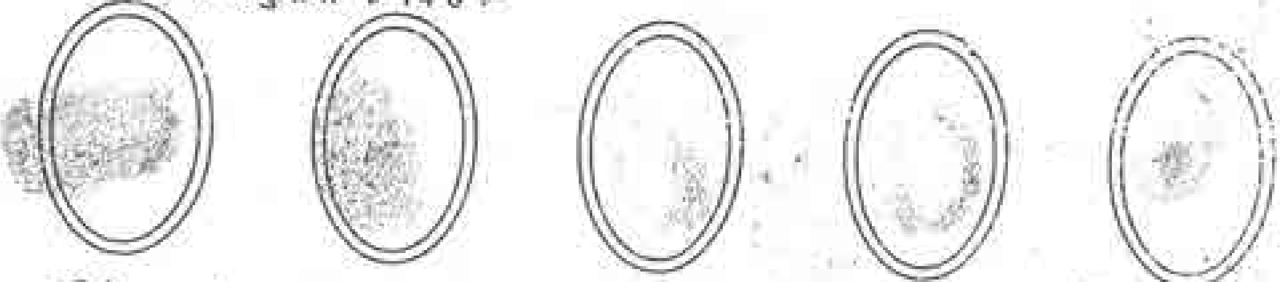


हस्ताक्षर

Pushpa Ch

नाम व पता :– मेसर्स विराज कान्सट्रक्शन प्रा0 लि0, पंजीकृत कार्यालय 55, पुराना किला, लखनऊ, द्वारा निदेशक एवं अधिकृत प्रतिनिधि श्री आर0 के0 अग्रवाल, पुत्र स्व0 बाबू बनारसी दास, निवासी 55 पुराना किला, लखनऊ

बायें हाथ के अंगुलियों के चिन्ह :–



दाहिने हाथ के अंगुलियों के चिन्ह :–

For Viraj Constructions Pvt. Ltd.

हस्ताक्षर

Director

आज दिनांक 02/12/2011 को

बही सं. 1 जिल्द सं. 11756

पृष्ठ सं. 1 से 40 पर कमांक 16911

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

एच0 के0 पाण्डेय

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

2/12/2011