V- 1368110

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP02895951795848P
Certificate Issued Date	:	13-Feb-2017 03:43 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ QAISERBAGH/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL01034727562589966P
Purchased by	:	SHUBHAM GUPTA SON OF V K GUPTA AND OTHERS
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	PLOT OF KHASRA NO.42 MINJUMLA, AREA-2200 SQMTR. AT ANAURA, PARGANA AND DISTRICT-LUCKNOW.
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	SMT ANJU WIFE OF AWADH KISHORE SHUKLA AND OTHERS
Second Party	:	SHUBHAM GUPTA SON OF V K GUPTA AND OTHERS
Stamp Duty Paid By	:	SHUBHAM GUPTA SON OF V K GUPTA AND OTHERS
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	9,02,000 (Nine Lakh Two Thousand only)

3655

RECTIFIED CERTIFICATE ISSUED
AGAINST THIS CERTIFICATE

..........Please write or type below this line..........

0006725937

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

Scanned by CamScanner

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Base Certificate No.	:	IN-UP02895951795848P
Rectified Certificate No.	:	IN-UP02897005010220P
Certificate Issued Date	:	13-Feb-2017 04:57 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ QAISERBAGH/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL0103475212503229P
Purchased by	:	SHUBHAM GUPTA SON OF V K GUPTA AND OTHERS
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	PLOT OF KHASRA NO.42 MINJUMLA, AREA-2200 SQMTR, AT ANAURA, PARGANA AND DISTRICT-LUCKNOW.
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	SMT ANJU WIFE OF AWADH KISHORE SHUKLA AND OTHERS
Second Party	:	SHUBHAM GUPTA SON OF V K GUPTA AND OTHERS
Stamp Duty Paid By	:	SHUBHAM GUPTA SON OF V K GUPTA AND OTHERS
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	9,02,000 (Nine Lakh Two Thousand only)

3655

SHCIL LUCKNOW

SUB REGISTRAR LUCKNOW

----------Please write or type below this line----------

0006725948

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate

Scanned by CamScanner

मालियत : 1,28,80,000/-रू0

स्टाम्प : 9,02,000/-रू0

-: बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र का संक्षिप्त विवरण :-

1.	भूमि का प्रकार	: आवासीय
2.	परगना	: लखनऊ
3.	ग्राम	: अनौरा, लखनऊ
4.	सम्पत्ति का नम्बर	: एक किता भूखण्ड आराजी मिनजुमला खसरा संख्या 42
5.	मापन की इकाई	: वर्गमीटर
6.	सम्पत्ति का क्षेत्रफल	: 2200 वर्गमीटर
7.	सड़क की स्थिति	: फैजाबाद रोड से 1 किमी0 अधिक की दूरी पर स्थित है।
8.	अन्य विवरण	: नहीं

-: चौहद्दी :-

पूरब	-	चकरोड 25 फुट चौड़ा
पश्चिम	-	खसरा संख्या - 41
उत्तर	-	खसरा संख्या - 42 का शेष भाग
दक्षिण	-	खसरा संख्या - 41

Scanned by CamScanner

प्रथम पक्ष का विवरण :-

श्रीमती अन्जू पत्नी श्री अवध किशोर शुक्ला निवासी -1/171, विभवखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ व प्रदीप कुमार सिंह पुत्र स्व0 जगन्नाथ सिंह निवासी - उत्तरधौना, परगना, तहसील व जिला लखनऊ ।

द्वितीय पक्ष का विवरण :-

शुभम् गुप्ता पुत्र श्री विनोद गुप्ता निवासी -4/602, विजयन्तखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ व अमित सिन्हा पुत्र प्रभात नारायण निवासी - 537/5भ, भरतनगर, सीतापुर रोड, लखनऊ

--:: बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र ::--

यह बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र श्रीमती अन्जू पत्नी श्री अवध किशोर शुक्ला निवासी -1/171, विभवखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ व प्रदीप कुमार सिंह पुत्र स्व0 जगन्नाथ सिंह निवासी - उत्तरधौना, परगना, तहसील व जिला लखनऊ (जिन्हें आगे 'प्रथम पक्ष' कहा गया है) एवम् शुभम् गुप्ता पुत्र श्री विनोद गुप्ता निवासी -4/602, विजयन्तखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ व अमित सिन्हा पुत्र प्रभात नारायण निवासी - 537/5भ, भरतनगर, सीतापुर रोड, लखनऊ (जिन्हें आगे 'द्वितीय पक्ष' कहा गया है, जो कि बलदाऊ हाईट्स प्रा0लि0, पंजीकृत कार्यालय 537/5भ, भरतनगर, सीतापुर रोड, लखनऊ के निदेशक है,) के मध्य निष्पादित हुआ है ।

जो कि प्रथम पक्ष भूमि खसरा संख्या - 42 कुल रकबा 0.7210 हेक्टेयर में से रकबा 0.3040 हेक्टेयर स्थित ग्राम अनौरा, परगना व तहसील व जिला लखनऊ का मालिक काबिल व काबिज है।

Scanned by CamScanner

उपरोक्त सम्पत्ति में से रकबा 0.0760 हेक्टेयर श्रीमती अन्जू ने जरिये बैनामा रामसमुझ पुत्र स्व0 मोहनलाल से क्रय किया है जो कार्यालय उपनिबन्धक द्वितीय लखनऊ में बही संख्या 1 जिल्द संख्या 13546 पृष्ठ संख्या 117 से 148 पर क्रमांक 1623 पर पंजीकृत है तथा रकबा 0.2280 हेक्टेयर का प्रदीप कुमार सिंह ने जरिये बैनामा रामसमुझ पुत्र स्व0 मोहनलाल से क्रय किया है जो कार्यालय उपनिबन्धक द्वितीय लखनऊ में बही संख्या 1 जिल्द संख्या 13546 पृष्ठ संख्या 149 से 172 पर क्रमांक 1624 पर पंजीकृत है। उक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष के पूर्ण स्वामित्व व अधिकार में मौजूद है जो हर प्रकार के विवादों, विक्रय, बन्धक, दान आदि से पूर्णतः मुक्त हैं। प्रथम पक्ष उक्त जायदाद पर एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण कराना चाहता है परन्तु प्रथम पक्ष निर्माण सम्बन्धी कार्यो में अनुभव न होने के कारण तथा संसाधनों से रहित होने के कारण बहुमंजिला इमारत का निर्माण कराने में असमर्थ है, द्वितीय पक्ष आर्थिक रूप से सम्पन्न होने तथा बहुमंजिला आवासीय इमारत बनाने का पूरा ज्ञान व अनुभव होने के कारण प्रथम पक्ष बहुमंजिला आवासीय इमारत बनाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया। द्वितीय पक्ष के प्रथम पक्ष के उक्त प्रस्ताव को सहर्ष स्वीकार कर लिया और द्वितीय पक्ष के सहयोग से प्रथम पक्ष उक्त भूमि मे से श्रीमती अन्जू के कुल क्षेत्रफल एवं प्रदीप कुमार सिंह के बकदर भाग यानी रकबा 0.2200 हेक्टेयर यानी 2200 वर्गमीटर पर बहुमंजिला आवासीय इमारत निर्माण कराना चाहता है तथा प्रदीप कुमार सिंह के शेष क्षेत्रफल का उपयोग कामन पैरोज आदि के रूप में किया जायेगा, जिसमें हम उभयपक्ष सहमत है तथा निम्नलिखित शर्तो के पाबन्द होते है :-

(1) यह कि द्वितीय पक्ष उक्त सम्पत्ति पर प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण करायेगा ।

(2) यह कि द्वितीय पक्ष उक्त सम्पत्ति पर कब्जा प्राप्त करने के उपरान्त उस पर भूतल के अतिरिक्त सात मंजिला आवासीय इमारत जिसमें भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीय तल, व चतुर्थ तल, पंचम तल, छठा तल, सातवां तल, का निर्माण करायेगा उक्त इमारत में भूतल पर पार्किंग हेतु निर्माण किया जायेगा तथा पार्किंग हेतु प्रयोग किया जायेगा ।

(3) यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आवासीय इमारत में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीय तल व चतुर्थ तल, पंचम तल, छठा तल, सातवां तल, का निर्माण करायेगा जिसका सम्पूर्ण खर्चा द्वितीय पक्ष द्वारा ही वहन किया जायेगा तथा अन्तिम तल की छत पर मालिकाना हक व अधिकार द्वितीय पक्ष का रहेगा।

(4) यह कि बिल्डिंग कम्पलीट करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी तथा दोनो पक्ष फ्लैट का कीमत आंककर आपसी सहमति से रेट तय कर विक्रय करेगें ।

(5) यह कि बिल्डिंग के निर्माण से सम्बन्धित सभी प्रकार की जानकारियां समय – समय पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को देता रहेगा तथा उसका सम्पूर्ण काम आपसी सहमति से पूरा किया जायेगा।

(6) यह कि बिल्डिंग निर्माण में प्रयोग की जाने वाली सामग्री उच्च श्रेणी की होगी तथा बिल्डिंग 3 वर्ष के अन्दर बिल्डर द्वारा बनाई जायेगी, समय सीमा पक्षकार की सहमति से बढ़ाया जा सकेगा ।

Scanned by CamScanner

(7) यह कि प्रस्तावित मानचित्र भूतल + 7 के अतिरिक्त मंजिला का निर्माण भविष्य में किया जाता है तो अनुबन्ध में वर्णित शर्तों के अनुसार अनुसार द्वितीय पक्ष ही बिल्डिंग बनवायेगा तथा उसकी शर्तें वारिसानों पर भी लागू रहेगी ।

(8) यह कि द्वितीय पक्ष अपनी भूमि के साथ मिला कर इस आराजी पर पार्किंग व सात मंजिला आवासीय इमारत का निर्माण कराएंगे। जिसमें भूतल पर पार्किंग की व्यवस्था होगी। निर्माण का सारा व्यय द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा। प्रथम पक्ष को इमारत बनाने में लगने वाले किसी भी व्यय से कोई वास्ता व सरोकार न होगा।

(9) यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आराजी पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के अनुरूप आर0सी0सी0 स्ट्रक्चर पर कराऐंगे और भवन निर्माण के उच्च मानकों का पालन करेंगे तथा निर्माण के लिए आर्किटेक्ट व मजदूरों की नियुक्ति व उनका भुगतान भी द्वितीय पक्ष ही करेगा।

(10) यह कि उपरोक्त इमारत में सभी तलों के लिए उचित क्षमता की लिफ्ट,जीना,विधुत भार की मंजूरी व ट्रांसफार्मर स्थापना, छत पर उचित क्षमता की पानी की टंकी,पानी हेतु बोरिंग व सबमर्सिबल पम्प तथा अग्नि शमन की उचित व्यवस्था भी द्वितीय पक्ष अपने खर्चे पर करायेंगे।

(11) यह कि सभी फ्लैटों में बिजली का कार्य तथा सीलन से सुरक्षा व प्लम्बरिंग का कार्य भी उच्च गुणवत्ता के साथ द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से कराएंगे।

Scanned by CamScanner

(12) यह कि उक्त इमारत में अच्छी गुणवत्ता वाले पेन्ट व पुताई आदि का कार्य व इमारत की आकाशीय बिजली से सुरक्षा का प्रबन्ध भी द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से कराएंगे।

(13) यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत बनाने से सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम,लखनऊ विकास प्राधिकरण, जल संस्थान,लेसा आदि से सम्बन्धित आपत्तियों का निराकरण अपने हर्जे खर्चे से करेंगे।

(14) यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत के निर्माण से पूर्व निर्माण सम्बन्धी सभी नक्शे (स्ट्रक्चर,प्लान,ले आउट प्लान,फ्लोर प्लान,एलिवेशन, इलेक्ट्रिक प्लान,ड्रेनेज व पार्किंग प्लान) सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर के निर्माण शुरू करेगा।

(15) यह कि प्रथम पक्ष ने आज इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र के निष्पादन की तिथि को उक्त आराजी पर प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु कब्जा,द्वितीय पक्ष को बखूबी दे दिया।

(16) यह कि प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु अस्थाई विद्युत कनेक्शन व पानी का बन्दोबस्त द्वितीय पक्ष स्वयं अपने खर्चे से करेंगे प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष का पूर्ण सहयोग करेगा।

(17) यह कि प्रत्येक पक्ष को अपने हिस्से की विक्रय, बुकिंग, आदि करने का अधिकार रहेगा जिसमें प्रत्येक पक्ष को अपने हिस्से का बैनामा करने का अधिकार प्राप्त है।

Scanned by CamScanner

यह कि बहुमंजिला इमारत में निर्मित समस्त फ्लैटों में से निम्नलिखित फ्लैटों का स्वामित्व प्रथम पक्ष को प्राप्त होगा जिसका विवरण निम्नवत् है –

प्रदीप सिंह –

2BHK – फ्लैट संख्या 104, 105, 119, 118, 220, 221, 205, 304, 319, 418, 421, 520, 504, 505, 519, 618, 621, 605, 704, 719, 720,

1BHK – फ्लैट संख्या 102, 103, 209, 302, 409, 502, 503, 609

अंजू शुक्ला –

2BHK – फ्लैट संख्या 120, 121, 204, 305, 317, 318, 404,

1BHK – फ्लैट संख्या 401, 402, 403

यह कि बहुमंजिला इमारत में निर्मित समस्त फ्लैटों में से उक्त वर्णित फ्लैटों के अतिरिक्त अन्य फ्लैट बिल्डर्स को मिलेगें।

(18) यह कि निर्माण कराने में जो भी बिजली, पानी आदि का खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा।

Scanned by CamScanner

(19) यह कि द्वितीय पक्ष इमारत निर्माण करने हेतु पूर्णतः अधिकृत है और इमारत निर्माण के लिए आर्कीटेक्ट, इंजीनियर व मजदूर व व समस्त निर्माण सामग्री की व्यवस्था व उसके भुगतान की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर रहेगी।

(20) यह कि दोनों पक्षों के मध्य किसी भी विवाद की स्थिति में नियुक्त आर्बीट्रेटर नियुक्त किया जायेगा जिसकी निर्णय दोनों पक्षों पर बाध्यकारी होगी।

(21) यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के फ्लैटों का विक्रय उपरोक्त फर्म की तरफ से निदेशक शुभम् गुप्ता व अमित सिन्हा द्वारा संयुक्त रूप से एकल रूप से क्रेतागणों के पक्ष में निष्पादित किया जायेगा, जिसमें अन्य निदेशकों की सहमति है।

(22) यह कि उक्त बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र की शर्तो के पाबन्द पक्षकार व उनके उत्तराधिकारी हमेशा रहेगें ।

(23) यह कि अनुबन्धित भूमि मुख्य सड़क फैजाबाद रोड से 100 मी0 से अधिक की दूरी पर स्थित है ।

(24) यह कि इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र की समस्त शर्ते दोनों पक्षों एवं उनके वारिसानों पर भी लागू रहेगी ।

(25) यह कि जिस भूमि का बिल्डर्स अनुबन्ध किया जा रहा है उसका कुल रकबा 2200 वर्गमीटर है चूंकि भूखण्ड 9.00 मीटर चौड़े मार्ग एवं कार्नर पर स्थित नहीं है जिसका निर्धारित सर्किल रेट जिलाधिकारी लखनऊ द्वारा 7,000/-रूपया प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित है जिसके अनुसार उक्त सम्पत्ति में से प्रथम 1000 वर्गमीटर की मालियत निर्धारित दर के अनुसार

Scanned by CamScanner

मुबलिग 70,00,000/-रूपया होती है तथा शेष रकबा 1200 वर्गमीटर की मालियत निर्धारित सर्किल दर में 30 प्रतिशत की कमी करते हुए यानी 4900/-रूपया प्रतिवर्गमीटर दर से मालियत मुबलिग 58,80,000/-रूपया होती है। इस प्रकार विक्रीत सम्पत्ति की कुल मालियत 1,28,80,000/- रूपया होती है जिस पर राज्य सरकार की अधिसूचना आदेश संख्या स0वि0क0नि0 -5-2756/11-2008-500 (165)-2007 दिनांक 30.06.2008 के अनुक्रम में नियमानुसार स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है। उपरोक्त भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का कोई निर्माण आदि नहीं है ।

(26) यह बिल्डर्स एग्रीमेन्ट प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के द्वारा सम्पत्ति में बताये गये तथ्यों के आधार पर उपरोक्त मसविदा तैयार किया गया है तथा दोनों पक्षों ने गवाहों की पहचान की है जिसकी समस्त प्रकार की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष की होगी ।

-: सम्पत्ति का विवरण व चौहद्दी :-

भूमि खसरा संख्या - 42 का भाग रकबा 2200 वर्गमीटर स्थित ग्राम अनौरा, परगना व तहसील व जिला लखनऊ जिसकी चौहद्दी निम्न है :-

पूरब	-	चकरोड 25 फुट चौड़ा
पश्चिम	-	खसरा संख्या - 41
उत्तर	-	खसरा संख्या - 42 का शेष भाग
दक्षिण	-	खसरा संख्या - 41

Scanned by CamScanner

-: तफसील वसूलयाबी :-

1. मुबलिग 14,50,000/-रूपया द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष को चेक व आर0टी0जी0एस0 द्वारा अदा किया जा चुका है।

2. मुबलिग 5,00,000/-रूपया प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से बजरिये चेक संख्या 063725 जारीकर्ता कार्पोरेशन बैंक, विराजखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ द्वारा प्राप्त किया ।

3. मुबलिग 5,50,000/-रूपया प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से बजरिये चेक संख्या 063724 जारीकर्ता कार्पोरेशन बैंक, विराजखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ द्वारा प्राप्त किया ।

4. मुबलिग 5,00,000/-रूपया द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष को चेक व आर0टी0जी0एस0 द्वारा अदा किया जा चुका है।

5. मुबलिग 5,00,000/-रूपया प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से बजरिये चेक संख्या 063726 जारीकर्ता कार्पोरेशन बैंक, विराजखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ द्वारा प्राप्त किया ।

6. मुबलिग 5,00,000/-रूपया प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से बजरिये चेक संख्या 063727 जारीकर्ता कार्पोरेशन बैंक, विराजखण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ द्वारा प्राप्त किया ।

(यह कि उक्त धनराशि फ्लैटों के विक्रय के समय समायोजित होगी)

Scanned by CamScanner

विक्रय अनुबंध विलेख

प्रतिफल	मालियत	अग्रिम धनराशि	फीस रजिस्ट्री	नकल व प्रति शुल्क	योग	शब्द लगभग
	12,880,000.00		20,000.00	80	20,080.00	0

श्रीमती अन्जू

पत्नी श्री अवध किशोर शुक्ला

व्यवसाय गृहिणी

निवासी स्थायी 1/171 विभव खण्ड गोमती नगर लखनऊ

अस्थायी पता

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 13/2/2017 समय 4:2 PM

बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

दिनेश चन्द्र यादव

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

13/2/2017

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमून व प्राप्त धनराशि रू प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता

श्रीमती अन्जू

पत्नी श्री अवध किशोर शुक्ला

पेशा गृहिणी

निवासी 1/171 विभव खण्ड गोमती नगर लखनऊ

क्रेता

श्री शुभम गुप्ता

पुत्र श्री विनोद कुमार गुप्ता

पेशा व्यापार

निवासी 4/602 विजयन्त खण्ड गोमती नगर लखनऊ

श्री प्रदीप कुमार सिंह

पुत्र श्री स्व0 जगन्नाथ सिंह

पेशा व्यापार

निवासी ग्राम उत्तरधौना पर0 तह0 व जिला लखनऊ

श्री अमित सिन्हा

पुत्र श्री प्रभात नारायण

पेशा व्यापार

निवासी 537/5 भ भरत नगर सीतापुर रोड लखनऊ

Scanned by CamScanner

अतः यह बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र अपनी खुशी व रजामन्दी से बिना किसी जोर दबाव के पूर्ण होशो हवाश में पढ़, सुनकर व समझकर, पक्षकारों ने समक्ष दो गवाहान अपने - अपने हस्ताक्षर बना दिये ताकि सनद रहे और वक्त जरूरत काम आवें।

लखनऊ/दिनांक
13.02.2017

गवाह :1

हस्ताक्षर (प्रथम पक्ष)

गवाह :2

(शुभम् गुप्ता)
PAN-BKAPG1814K

(अमित सिन्हा)
PAN-FDDPS3519B
हस्ताक्षर(द्वितीय पक्ष)

टाइपकर्ता
आकाश दीप वर्मा

प्रारूपकर्ता
सन्तोष कुमार पाण्डेय
एडवोकेट
सदर तहसील, लखनऊ

Scanned by CamScanner