

फोटो विक्रेता-मुकेश कुमार जैन (पार्टनर) फोटो

आ0-XXXX XXXX 9789

पैनकार्ड-AAUFD3065G

मो0-

विक्रेता-ड्रीम टाउन फिरोजाबाद

स्थित-ड्रीमवैली मौजा जरौलीकलां

भूमि का अविभाजित अंश-61.36 वर्गमीटर

फ्लैटका निर्मित क्षेत्र-224.62व0मी0

कार्पेट क्षेत्रफल-181.32 वर्गमीटर

भूमि की दर-8,500/-प्र0व0मी0

कवर्डदर-20,000/-प्र0व0मी0

स्टाम्प-3,86,200/-रूपया

(उपनिबन्धक टूण्डला की रेटलिस्ट के पेज नं0-49 क्रमांक-116 कोड-1032 पर अंकित है)

क्रेता-.....

आ0-XXXX XXXX ....

पैनकार्ड-----

मो0-

क्रेता-.....

इमारत का नाम-ग्रुप हाउसिंग (ड्रीम टाउन)

भूमि की मालीयत-5,21,560 /-रूपया

फ्लैटकीकबर्ड मा0-44,92,400 /-रू0

फ्लैट की मालीयत-55,16,000 /-रूपया

बिक्री-55,16,000 /-रूपया

फ्लैट नम्बर-101 (भूतल)

प्रमाणितकर्ता-रतनेश कुमार सिंह एडवोकेट

### विक्रय-पत्र आवासीय फ्लैट

हम कि ड्रीम टाउन पंजीकृत कार्यालय जी-19, आर्चिड ग्रीन राजाकाताल तहसील व जिला फिरोजाबाद द्वारा पार्टनर मुकेश कुमार जैन पुत्र श्री जैनेन्द्र कुमार जैन निवासी विभव नगर शहर व जिला फिरोजाबाद प्रथम पक्ष विक्रेता है तथा

..... द्वितीय पक्ष क्रेता है जिसमें उक्त फर्म के पार्टनर मुकेश कुमार जैन पुत्र श्री जैनेन्द्र कुमार जैन निवासी विभव नगर शहर व जिला फिरोजाबाद जिनको फर्म की मीटिंग दिनांक ...

..... में पारित प्रस्ताव संख्या .....के द्वारा फर्म की ओर से विक्रय पत्र निष्पादित एवं पंजीकरण कराने के लिये अधिकृत किया गया है जो कि प्रथम पक्ष फर्म एक किता भूखण्ड अन्तर्गत खसरा

संख्या 542 व 543 स्थित मौजा जरौलीकलां तहसील टूण्डला जिला फिरोजाबाद की मालिक काबिज व दखील फर्म उपरोक्त वजरिये चार किता बैनामा प्रथम बैनामा दिनांक 15-07-2023

नविस्ता श्रीमती प्रियंवदा यादव पत्नी श्री यशपाल सिंह व रवीकान्त व शशीकान्त यादव पुत्रगण श्री यशपाल सिंह निवासीगण अली नगर केंजरा तहसील व जिला फिरोजाबाद जिसकी राजस्टी वही

संख्या 1 जिल्द संख्या ..... ई0 के द्वारा 72.5 वर्गमीटर व द्वितीय बैनामा तहरीर दिनांक 16-09-2023 नविस्ता योगेन्द्रपाल सिंह पुत्र श्री महताब सिंह निवासी अली नगर

केंजरा तहसील व जिला फिरोजाबाद जिसकी रजिस्टी वही संख्या 1 जिल्द संख्या ..... ई0 के द्वारा 72.5 वर्गमीटर व तृतीय बैनामा तहरीर दिनांक 03-01-2024 नविस्ता सत्यपाल

सिंह व शिवजीत सिंह पुत्रगण श्री उम्मेद सिंह निवासीगण अली नगर केंजरा तहसील व जिला फिरोजाबाद जिसकी रजिस्टी वही नं0 1 जिल्द

.....के द्वारा 145 वर्गमीटर व चतुर्थ बैनामा तहरीर दिनांक 18-03-2024 नविस्ता ल्यूमिनार इन्फ्राटेक प्रा0लि0 फिरोजाबाद द्वारा डायरेक्टर हेमन्त अग्रवाल पुत्र श्री रवीन्द्र कुमार अग्रवाल निवासी मकान नम्बर

1 मित्तल नर्सिंग होम के पास मथुरा नगर शहर व जिला फिरोजाबाद जिसकी रजिस्टी वही नं0 1 जिल्द नम्बर .....को रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक टूण्डला

जिला फिरोजाबाद पर हुई है, के द्वारा प्रथम पक्ष फर्म 2905.69 वर्गमीटर भूमि की मालिक है इस प्रकार चारो बैनामाओं के द्वारा फर्म उपरोक्त 3195.95 वर्गमीटर भूमि की माजिक काबिज व दखील है, क्रय करने के उपरान्त उपरोक्त फर्म द्वारा एक बहुमंजिला आवासीय इमारत जिसका मानचित्र

फिरोजाबाद शिकोहाबाद विकास प्राधिकरण के मानचित्र संख्या FSDA/BP/24-25/0024 दिनांक 02-05-2024 को विधिवत स्वीकृत कराया मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त उक्त फर्म द्वारा

बहुमंजिला इमारत का निर्माण कराया जिसमें आवासीय फ्लैट बने हुये हैं जिसकी सभी मंजिलों के निर्मित भाग का कुल क्षेत्रफल 11699.86 वर्गमीटर है जिसका नाम ग्रुप हाउसिंग (ड्रीम टाउन)

रखा गया तथा फर्म द्वारा पार्टनर मुकेश कुमार जैन पुत्र श्री जैनेन्द्र कुमार जैन निवासी विभव नगर शहर व जिला फिरोजाबाद को उक्त बहुमंजिला इमारत में निर्मित फ्लैट्स को विक्रय करने

के लिये अधिकृत किया गया है चूंकि प्रथम पक्ष फर्म भूतल पर स्थित फ्लैट नम्बर 101 को विक्रय करना चाहती है जिससे फर्म की आवश्यकताओं की पूर्ति होती है तथा द्वितीय पक्ष क्रेता उसको

क्रय करना चाहते है जिससे दोनो पक्षों का लाभ है अतः बिक्रय करना स्वीकार है बिक्रीत फ्लैट की सीमा इस प्रकार है कि पूरब में पैसेज एवं स्टेयरस एण्ड ओपिन टू स्काई पश्चिम में ओपिन

टू स्काई उत्तर में फ्लैट नम्बर 102 व दक्षिण में ओपिन टू स्काई है उक्त फ्लैट नम्बर 101 (भू

तल) का मानचित्र प्रलेख के साथ संलग्न है जिसमें उसकी सीमा एवं पैमाइश का विस्तृत विवरण दिया गया है फ्लैट का विल्टअप एरिया **224.62 वर्गमीटर** है, फ्लैट की भूमि का क्षेत्रफल (अविभाजित अंश) **61.36 वर्गमीटर** है। जिसकी श्रीमान जिलाधिकारी महोदय फिरोजाबाद द्वारा भूमि की निर्धारित दर 8,500 / -रूपया है के हिसाब से भूमि की मालीयत **5,21,560 / -रूपया** होती है तथा उक्त फ्लैट का विल्टअप क्षेत्रफल **224.62 वर्गमीटर** है जिसकी निर्धारित दर 20,000 / -रूपया प्रति वर्गमीटर के हिसाब से निर्माण की मालीयत **44,92,400 / -रूपया** होती है इस प्रकार भूमि एवं कबर्ड की कुल मालीयत **50,13,960 / -रूपया** होती है चूंकि उक्त बहुमंजिला आवासीय इमारत में पार्किंग, पावर बैकअप, सुरक्षागार्ड, कम्युनिटी सेन्टर, स्वीमिंग पूल, जिम, लिफ्ट की सुविधाएँ पूर्ण रूप से उपलब्ध है इसलिए नियमानुसार उक्त सभी सुविधाओं की 10 प्रतिशत अतिरिक्त मालीयत जोड़ते हुए फ्लैट की सम्पूर्ण मालीयत **55,15,356 / - रूपया** अर्थात् **55,16,000 / -रूपया** होती है चूंकि क्रेता पुरुष है इसलिए सात प्रतिशत की दर से स्टाम्प **3,86,200 / -रूपये** का विधिवत अदा किया गया है, को वकीमत मुवलिग पचपन लाख सोलह हजार रूपया जिसके आधे सत्ताईस लाख अटठावन हजार रूपया होते हैं बदस्त ..... द्वितीय पक्ष को कतई वै कर दिया यानी कि विक्रय कर दिया अब द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह फ्लैट को मनचाहे तौर से रिहायस के रूप में प्रयोग में लावे उससे मनचाहा लाभ उठावे जिसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नहीं होगा, बिक्रय की समस्त धनराशि **55,16,000 / - रूपया** इस प्रकार कि ..... तथा **55,160 / -रूपया** टी0डी0एस0 के रूप में वजरिये चालान नम्बर ..... के द्वारा जमा कर दिये हैं इस प्रकार से प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से बिक्रय मूल्य की समस्त धनराशि प्राप्त कर ली है तथा अब किसी प्रकार की कोई धनराशि फ्लैट की बाबत द्वितीय पक्ष पर शेष नहीं रही है यह कि **ग्रुप हाउसिंग (ड्रीम टाउन)** में भूतल पर स्थित विक्रीशुदा फ्लैट नम्बर 101 हर प्रकार से पाक व साफ है कहीं किसी तौर पर रहन मुन्तकिल, जेरवार, एक्यूटेविल मौरगेज आदि नहीं है और न ही किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था में बन्धक है जिसके सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष को गुडटाइटिल की गारन्टी दी जाती है द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह विक्रीशुदा फ्लैट नम्बर 101 (भूतल) पर सरकारी अभिलेख में बतौर स्वामी अपना नाम दर्ज करा ले जिसमें प्रथम पक्ष की लिखित अथवा मौखिक सहमति की आवश्यकता होगी तो प्रथम पक्ष स्वेच्छापूर्वक बिना किसी उज्र के दे देगा। यह कि फ्लैट आवासीय है जिसका प्रयोग केवल आवासीय उद्देश्य के लिये ही होगा खरीदार अन्य प्रयोग में नहीं ला सकेगा। यह कि द्वितीय पक्ष फ्लैट में किसी भी प्रकार की रद्दोबदल अथवा तोड़ फोड़ अथवा निर्मित भाग में ऐसा परिवर्तन नहीं कर सकेगा जिससे इमारत के अन्य फ्लैट के स्वामियों अथवा इमारत को कोई नुकसान पहुंचे। यह कि जो कॉमन सुविधाएँ बिल्डिंग में दी गयी हैं उनको द्वितीय पक्ष प्रयोग कर सकेगा किन्तु उसमें किसी प्रकार का अवरोध या निर्माण या ऐसा कार्य हरगिज नहीं करेगा जिससे किसी भी फ्लैट स्वामी या अन्य को कोई बाधा पैदा होती हो। यह कि प्रथम पक्ष की खिलाफ व्यानी से किसी प्रकार का कोई नुकसान द्वितीय पक्ष को उठाना पड़े अथवा उनके कब्जे से फ्लैट का कुल या जुज भाग निकल जावे तो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपनी कुल धनराशि मय हर्जा खर्चा के जिस तौर पर चाहे बसूल कर ले जिसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। यह कि जो सम्पत्ति विक्री नहीं की गयी है जिसमें टैरिस आदि है, का मालिक प्रथम पक्ष रहेगा। यह कि ओपिन लैण्ड आफ ग्रुप हाउसिंग (ड्रीम टाउन) में प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं कर सकेगा, ग्रुप हाउसिंग (ड्रीम टाउन) में निर्मित पार्किंग में क्रेता को एक कार पार्क करने का अधिकार होगा। यह कि जो कॉमन सुविधाये इमारत में प्रदान की गयी हैं उनके रख रखाव का खर्च फ्लैट स्वामी बराबर-बराबर (अनुपातिक) रूप से वहन करते रहेंगे। यह कि फ्लैट की वर्तमान स्थिति को देखकर ही द्वितीय पक्ष ने उक्त फ्लैट क्रय किया है :- (1) यह कि द्वितीय पक्ष क्रेता ने इस विक्रय विलेख के अमल में आने से पहले भूमि एवं भूमि पर निर्मित बहुमंजिला इमारत में स्थित फ्लैट्स के स्वामित्व सम्बन्धी समस्त दस्तावेजो/अभिलेखों का भलीभाँति निरीक्षण कर लिया है तथा द्वितीय पक्ष इससे पूर्णतः सन्तुष्ट है तथा क्रयशुदा फ्लैट पर विक्रेता का स्वामित्व/मालिकाना हक पूर्णतः स्वीकार है तथा उसे प्रथम पक्ष द्वारा दी गयी क्षेत्रफल की गणनायें पूर्णतः स्वीकार हैं। (2) यह कि द्वितीय पक्ष क्रयशुदा फ्लैट में विद्युत कनेक्शन का खर्चा स्वयं वहन करेगा उसमें भविष्य में आने वाले खर्चों को स्वयं वहन करेगा खरीदार सम्मिलित कॉमन क्षेत्र में किसी तरह से पार्टिशन एवं विभाजन करने के लिये कतई अधिकृत नहीं है। (3) यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष द्वारा दी गयी सुविधाये जैसे- सीवर लाइन, विद्युत लाइन, पानी की लाइन आदि के स्थान में रखरखाव समिति की लिखित सहमति के बाद ही बदलाव

कर सकेगा। (4) यह कि क्रेता सम्मिलित स्थान में कोई कूड़ा करकट एवं गन्दगी नहीं डालेगा या कोई सामान सम्मिलित / कॉमन स्थान में नहीं रखेगा तथा कूड़ा करकट उसी स्थान पर डालेगा जो रखरखाव समिति द्वारा निश्चित किया गया है। (5) यह कि क्रेता क्रयशुदा फ्लैट में कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा जो कानून की नजर में प्रतिबन्धित है जैसे— शोर शराबा, आपराधिक कृत्य, अनैतिक कृत्य आदि। (6) यह कि क्रेता फ्लैट के बाहरी भाग की रंगाई पुताई में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करने का अधिकारी नहीं होगा। (7) यह कि रखरखाव समिति कॉमन एरिया तथा कॉमन सुविधाओं के उपयोग के लिये नियम एवं शर्तें बनाने के लिये अधिकृत होगी तथा खरीदार का रखरखाव समिति में सम्मिलित होना अनिवार्य होगा तथा रखरखाव समिति सम्मिलित खर्चों को अपने सदस्यों से अपने बनाये हुये नियम एवं शर्तों के अनुसार निर्धारित दर से लेने के लिये अधिकृत होगी। तथा कॉमन एरिया में रखरखाव आदि में जो भी खर्चा आयेगा उसको फ्लैट स्वामी अनुपातिक रूप में रखरखाव समिति को अदा करते रहेंगे। (8) यह कि पानी, साफ, सफाई, स्ट्रीट लाइट, बाउन्डरी, सिक्योरिटी, गार्डनिंग, रंगाई, पुताई, सीवर लाइन एवं अन्य कार्य जो सभी के हित में हो समिति द्वारा किया जाना निश्चित है, उनका खर्च फ्लैट स्वामी समानतः / अनुपातिक रूप से समिति को अदा करेंगे विक्रेता प्रथम पक्ष अनुसूचित जाति एवं जनजाति का सदस्य नहीं है, फ्लैट किसी सरकारी सम्पत्ति, ग्रामसमाज, पट्टे, नजूल की भूमि आदि पर निर्मित नहीं है, पूर्ण रूप से पाक व साफ है। अतः यह विक्रय पत्र प्रथम पक्ष ने वहक द्वितीय पक्ष खूब सोच समझकर बिना किसी जबर धोखा या दवाव के बिना किसी नशीली बस्तु का सेवन किये हुये लिख दिया कि सनद हो और समय पर काम आवे। विक्रय पत्र पर क्रेता व विक्रेता के फोटो चस्पा हैं।

तहरीर तारीख 05-04-2025ई0 को मसविदा दिया पक्षकारान के कथनानुसार रतनेश कुमार सिंह एडवोकेट तहसील कोर्ट फिरोजाबाद।

फोटो व ह0 गवाह

फोटो व ह0 गवाह