

विक्रय विलेख

1. भूमि का प्रकार : आवासीय
2. वार्ड/ परगना : सिकरौल/शिवपुर
3. मोहल्ला/ग्राम : सिकरौल
4. सम्पत्ति का विवरण : प्लैट नं० 306 (3बी.एच.के.) तृतीयतल
"विनसम पैराडाइज" स्थित आराजी नं०
1000 पर निर्मित है, सुपर बिल्टअप
रकबा 1324 वर्गफीट यानि 123.04
वर्गमीटर व आनुपातिक भूमि रकबा
414.65 वर्गफीट यानि 38.53
वर्गमीटर, स्थित मोहल्ला/मौजा सिकरौल,
परगना शिवपुर, वार्ड सिकरौल, तहसील
सदर, जिला वाराणसी।
5. मापन की ईकाई : वर्गमीटर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल : सुपर बिल्टअप रकबा 1324 वर्गफीट
यानि 123.04 वर्गमीटर व आनुपातिक
भूमि रकबा
414.65 वर्गफीट यानि 38.53
वर्गमीटर
7. सड़क की स्थिति : कालोनी रास्ता
8. अन्य विवरण : कुछ नहीं
9. सम्पत्ति का प्रकार : प्लैट (जी+4)
10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल : 1015.985 वर्गमीटर
(बहुमंजिला भवन की स्थिति में) (कुल भूमि)
11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल : 3243.87 वर्गमीटर
12. स्थिति-फिनिशड/सेमीफिनिशड/अन
य : फिनिशड
13. पेड़ों का मूल्यांकन : कुछ नहीं
14. बोरिंग/कुआं/अन्य : कुछ नहीं
15. निर्मित क्षेत्रफल : सुपर बिल्टअप रकबा 1324 वर्गफीट
यानि 123.04 वर्गमीटर (विक्रीत रकबा)
16. निर्माण का वर्ष : सन् 2018
17. सहकारी आवास समिति के
सदस्य से सम्बन्धित है : नहीं
18. प्रतिफल की धनराशि : मु० 39,30,000/- रुपये
19. सरकारी मालियत : मु० 53,56,000/- रुपये
20. स्टाम्प : मु० 3,75,000/-रुपये

चौहद्दी :-

- पूरब:- कॉमन पैसेज।
पश्चिम:- खुली भूमि अपार्टमेंट।
उत्तर:- प्लैट नं० 305
दक्षिण:- प्लैट नं० 307

मेसर्स विन्सम डेवलपर प्रा०लि० (पै नं०- AAACW8617J) पता कमला अपार्टमेन्ट, निकट टैगोर हिल, मोरहाबादी, रांची, झारखण्ड जरिये डायरेक्टर संतोष कुमार राणा पुत्र श्री दयाशंकर सिंह निवासी मकान नं० एस. 24/37-के, प्रताप नगर, टकटकपुर, वाराणसी। मो०नं०-8009482039, पेशा-व्यापार

.....विक्रेता/प्रथमपक्ष/डेवलपर।

व

अनिल कुमार मिश्रा पुत्र श्री बृजबिहारी मिश्रा निवासी नया बस्ती, विजयीपुर, सरकारी महिला अस्पताल के पीछे जिला बलिया। मो०नं०-9431420136 व पेशा-व्यापार, पै नं०- AFMPM0144A

.....क्रेता/द्वितीय पक्ष।

विदित हो कि सम्पत्ति जिसका पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में अनुसूची-क में दिया गया है, के स्वामी रामधनी मौर्य पुत्र स्व० रामदेव मौर्य व रामबोल मौर्या पुत्र स्व० सीतादास व श्रीप्रकाश मौर्या पुत्र स्व० रामाधार मौर्या व राहुल कुशवाहा उर्फ राहुल शाक्य पुत्र आर०के० कुशवाहा है जो इनकी क्रयशुदा सम्पत्ति है जिसमें से रामधनी मौर्य ने एक विक्रय विलेख दिनांक 23.05.2006 को निशा सिंह पत्नी रामप्यारे सिंह के हक में तहरीर किया जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही सं० 1 जिल्द सं० 589 के पृष्ठ सं० 259/284 पर दस्तावेज नं० 1157 के रूप में हुआ है। बादहूँ उक्त रामधनी मौर्य ने एक विक्रय विलेख दिनांक 23.05.2006 को संगीता सिंह पत्नी रकेश चन्द्र सिंह के हक में तहरीर किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही सं० 1 जिल्द सं० 589 के पृष्ठ सं० 285/312 पर दस्तावेज नं० 1158 के रूप में हुआ है व इसी प्रकार उक्त रामधनी मौर्या व रामबोल मौर्या ने एक विक्रय विलेख दिनांक 23.05.2006 को प्रतिमा सिंह पत्नी नवीन सिंह के हक में तहरीर किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही सं० 1 जिल्द सं० 589 के पृष्ठ सं० 313/340 पर दस्तावेज नं० 1159 के रूप में हुआ है उक्त रामबोल मौर्या व श्रीप्रकाश मौर्या ने एक विक्रय विलेख दिनांक 23.05.2006 को आशा सिंह पत्नी सुरेन्द्र प्रताप सिंह के हक में तहरीर किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही सं० 1 जिल्द सं० 589 के पृष्ठ सं० 231/258 पर दस्तावेज नं० 1156 के रूप में हुआ है व इसी प्रकार उक्त राहुल कुशवाहा उर्फ राहुल शाक्य ने एक विक्रय विलेख दिनांक 12.05.2008 को अनामिका बोत्सा पत्नी बेनकेट बोत्सा के हक में तहरीर किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही सं० 1 जिल्द सं० 977 के पृष्ठ सं० 47/72 पर दस्तावेज नं० 726 के रूप में हुआ है। इस उपरोक्त विक्रय विलेखों के आधार पर समस्त क्रेतागण का नाम सम्पत्ति जिसका पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में अनुसूची-क में दिया गया है, बतौर स्वामी के राजस्व अभिलेखों में अंकित हुआ। तत्पश्चात् उक्त सम्पत्ति प्रतिमा सिंह पत्नी नवीन सिंह ने एक मुख्तारेआम दिनांक 13.12.2012 को अपने पति नवीन सिंह पुत्र राजेन्द्र सिंह के हक में निष्पादित किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही सं० 4 जिल्द सं० 95 के पृष्ठ सं० 195/204 पर दस्तावेज नं० 364 के रूप में हुआ है व इसी प्रकार उक्त अनामिका बोत्सा पत्नी बेनकेट बोत्सा ने भी एक मुख्तारेआम दिनांक 15.02.2013 को मीरा सिंह पत्नी राजेन्द्र सिंह के हक में निष्पादित किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी के बही सं० 4 जिल्द सं० 98 के पृष्ठ सं० 1/12 पर दस्तावेज नं० 38 के रूप में हुआ है। तत्पश्चात् उपरोक्त आशा सिंह पत्नी सुरेन्द्र प्रताप सिंह व संगीता सिंह पत्नी रकेश चन्द्र सिंह व प्रतिमा सिंह पत्नी नवीन सिंह जरिये मुख्तारेआम नवीन सिंह पुत्र राजेन्द्र सिंह व अनामिका बोत्सा पत्नी वेंकट बोत्सा जरिये मुख्तारेआम मीरा सिंह पत्नी राजेन्द्र सिंह (भूस्वामी) ने विन्सम डेवलपर प्रा०लि० के साथ एक विकास अनुबन्ध दिनांक 17.04.2013 को निष्पादित किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही नं० 1 जिल्द सं० 2220 के पृष्ठ सं० 101/150 पर दस्तावेज नं० 943 के रूप में हुआ है व इसी प्रकार उक्त निशा सिंह पत्नी रामप्यारे सिंह (भू-स्वामी) ने भी विन्सम डेवलपर प्रा०लि० के साथ एक विकास अनुबन्ध दिनांक 22.05.2013 को निष्पादित किया, जिसका पंजीयन उपनिबन्धक कार्यालय वाराणसी में बही नं० 1 जिल्द सं० 2244 के पृष्ठ सं० 185/234 पर दस्तावेज नं० 1242 के रूप में हुआ है। इस प्रकार उपरोक्त दोनों विकास अनुबन्ध के पश्चात् प्रथमपक्ष/डेवलपर ने अनुसूची-क में वर्णित सम्पत्ति पर एक बहुमंजलीय भवन का निर्माण आवासीय फ्लैटों के रूप

में वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी से अनुमति लेकर व नक्शा पास कराकर किया तथा इसका नाम "विनसम पैराडाइज" रखा। तत्पश्चात् उक्त भू-स्वामियों व डेवलपर के मध्य फ्लैटों के बंटवारा बाबत दो बंटवारा विलेख दिनांक 27.10.2018 दस्तावेज नं० 2011 व 2012, निष्पादित हुआ, इस प्रकार सम्पत्ति जिसका सम्पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में अनुसूची-ख में दिया गया है, तथा इसके पश्चात् विक्रीत सम्पत्ति के रूप में उल्लिखित किया गया है, इस भवन में स्थित एक फ्लैट है, जो उपरोक्त दोनों बंटवारा विलेख दिनांक 27.10.2018 के अनुसार प्रथमपक्ष के हिस्से की है। इस प्रकार प्रथमपक्ष को इसे अन्तरित करने का पूरा अधिकार प्राप्त है जिसे वह जैसे चाहे उपयोग व उपभोग करें। उक्त सम्पत्ति में प्रथमपक्ष के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति का किसी भी प्रकार का कोई भी स्वत्व या अधिकार निहित नहीं है तथा प्रत्येक प्रकार के ऋण भार एवं स्वामित्व दोषों से पूर्णतया मुक्त है। चूंकि प्रथमपक्ष को खर्च खानगी व अन्य कार्य के लिए धन की नितान्त आवश्यकता है, इसलिए प्रथमपक्ष ने सम्पत्ति जिसका सम्पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में दिया गया है, को बेचने की चर्चा आम लोगों से चलाई जिस पर क्रेता/द्वितीयपक्ष अनिल कुमार मिश्रा पुत्र श्री बृजबिहारी मिश्र निवासी नया बस्ती, विजयीपुर, सरकारी महिला अस्पताल के पीछे जिला बलिया ने निम्नवर्णित सम्पत्ति को क्रय करने की इच्छा जाहिर किया तथा दोनों पक्षों के मध्य प्रतिफल मु० 39,30,000/-रुपये (उनतालीस लाख तीस हजार रुपये) तय हुआ। उक्त प्रतिफल मूल्य बाजार मूल्य के हिसाब से उचित है, अतः प्रथमपक्ष/विक्रेता ने विक्रीत सम्पत्ति को द्वितीयपक्ष/क्रेता उपरोक्त के पक्ष में मु० 39,30,000/-रुपये (उनतालीस लाख तीस हजार रुपये) में विक्रय करके स्वस्थचित्त एवं प्रसन्न मन से बिना किसी जोर व दबाव नाजायज के इस विक्रय विलेख को निष्पादित करके अपने को तथा अपने उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नों को निम्नलिखित शर्तों से आबद्ध करता व होता है:-

1. यह कि विक्रीत फ्लैट का मूल्य मु० 39,30,000/-रुपये (उनतालीस लाख तीस हजार रुपये) प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष से प्राप्त कर लिया है, जिसका पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में विवरण भुगतान में दर्शित किया गया है। भविष्य में यदि प्रथमपक्ष/विक्रेता विक्रय मूल्य के बाबत किसी पैसे की मांग करता है तो वह इस दस्तावेज के मुकाबले अवैध व शून्य माना जायेगा।
2. यह कि चूंकि विक्रय की जा रही सम्पत्ति मोहल्ला/मौजा सिकरौल, वार्ड सिकरौल, परगना शिवपुर, तहसील व जिला वाराणसी में स्थित एक फ्लैट है, अतएव द्वितीयपक्ष को वे सारी सामूहिक सुविधाएं जैसे-कार पार्किंग, लिफ्ट, पानी बिजली इत्यादि की सुविधायें प्राप्त है।
3. यह कि विक्रीत सम्पत्ति के बाबत किसी भी प्रकार का कोई विवाद किसी व्यक्ति संस्था अथवा सरकार के साथ किसी भी न्यायालय, अधिकरण अथवा किसी सक्षम प्राधिकारी के यहां लम्बित नहीं है।
4. यह कि प्रथमपक्ष आज से पूर्व विक्रीत सम्पत्ति पर बकाया जलकर, विद्युत कर व गृहकर अदा कर चुका है। फिर भी आज के पूर्व इस सम्पत्ति पर किसी तरह का कोई जलकर, गृहकर, विद्युतकर आदि बकाया होगा तो उसके भुगतान का दायित्व प्रथमपक्ष का होगा।
5. यह कि यदि भविष्य में विक्रीत सम्पत्ति के किसी नुकस के कारण विक्रीत सम्पत्ति का कोई अंश क्रेती के अध्यासन से निकल जाय, तो ऐसी इन सभी परिस्थितियों में क्रेती को यह अधिकार होगा कि वह विक्रीत सम्पत्ति का सम्पूर्ण विक्रय मूल्य मय हर्जा-खर्चा 2 प्रतिशत मासिक के जोड़कर प्रथमपक्ष/विक्रेता की जात व जायदाद से वसूल पा लेवे, इसमें प्रथमपक्ष/विक्रेता को न तो कोई उज्र व एतराज है न ही भविष्य में होगा।
6. यह कि विक्रीत फ्लैट पर से हम प्रथमपक्ष अपना कब्जा दखल हटाकर द्वितीयपक्ष उपरोक्त का वाकई तौर पर बहैसियत स्वामी कब्जा व दखल करा दिया है, विक्रीत फ्लैट में जो जो हक व अधिकार हम प्रथमपक्ष को हासिल है वे सभी हक व अधिकार द्वितीयपक्ष को आज की तिथि से हासिल हो गये। द्वितीयपक्ष जिस प्रकार चाहे उस प्रकार उपयोग व उपभोग करे, इसमें हम प्रथमपक्ष व वारिसान व कायम मुकामान को कोई आपत्ति नहीं है न भविष्य में होगी।
7. यह कि द्वितीयपक्ष यू०पी० ओनरशिप आफ फ्लैट एक्ट 1975 अथवा समयानुसार संशोधित अधिनियमों को मानने के लिये बाध्य होगी।

8. यह कि निम्नवर्णित फ्लैट की बनावट में द्वितीयपक्ष कोई ऐसा परिवर्तन नहीं करेगी और न कोई ऐसा कार्य करेगी, जिससे निर्मित फ्लैट को कोई खतरा हो।
9. यह कि विक्रीत फ्लैट पर से द्वितीयपक्ष प्रथमपक्ष का नाम खारिज कराकर उस पर अपना नाम समस्त सरकारी अभिलेखों में दर्ज करा लेगी तथा जो टैक्स आयद हो उसको अदा करके उसकी रसीद अपने नाम से हासिल किया करे। इसमें हम प्रथमपक्ष व वारिसान व कायम मुकामान को न कोई आपत्ति है न आइन्दा होगी।
10. यह कि विक्रीत सम्पत्ति पूर्णतया आवासीय है और द्वितीयपक्ष द्वारा इसे आवासीय प्रयोजन से ही क्रय भी किया जा रहा है। यह सम्पत्ति किसी भी चिन्हित मार्ग पर स्थित नहीं है और न ही व्यावसायिक परिक्षेत्र में स्थित है।
11. यह कि प्रथमपक्ष अनुसूचित जाति/जनजाति के नहीं है। उभयपक्ष भारतीय नागरिक है।
12. यह कि द्वितीयपक्ष भवन के सामूहिक क्षेत्र का रख-रखाव, सफाई, बिजली, पानी वगैरह में होने वाले खर्च को अनुपातिक रूप से वहन करेगी।
13. यह कि विक्रीत सम्पत्ति के बाबत प्रथमपक्ष ने किसी अन्य व्यक्ति के हक में कोई सट्टा इकरारनामा नहीं किया है।
14. यह कि पक्षगण ने इस विक्रय विलेख में वर्णित समस्त तथ्यों एवं शर्तों को विधिवत पढ़ व पढ़ाकर सुन व समझ लिया है जिसकी सम्पूर्ण प्रतिबद्धता पक्षगण एवं उसके उत्तराधिकारियों एवं उत्तरजीवियों पर है व रहेगी।

अतएव यह विक्रय विलेख प्रथमपक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष के पक्ष में लिख दिया एवं हस्ताक्षरित करते हुए इसका निष्पादित किया जा रहा है ताकि भविष्य में काम आवे एवं प्रमाण रहे।

अनुसूची-क

विवरण सम्पत्ति

आराजी नं० 1000 रकबा 10932 वर्गफीट यानि 1015.985 वर्गमीटर स्थित मोहल्ला/मौजा सिकरौल, परगना शिवपुर, वार्ड सिकरौल, तहसील व जिला वाराणसी, जिसकी चतुर्दिक सीमाएँ निम्नवत् है:-

पूरब:- जमीन सोनकर जी।

पश्चिम:-कच्चा रास्ता 8 फीट चौड़ा।

उत्तर:- मकान श्रीमती चन्द्रप्रभा पत्नी प्रेमशंकर सिंह

दक्षिण:- मकान कैलाश नाथ सिंह।

अनुसूची-ख

विवरण विक्रीत सम्पत्ति

फ्लैट नं० 306 (3बी.एच.के.) तृतीयतल "विनसम पैराडाइज" स्थित आराजी नं० 1000 पर निर्मित है, सुपर बिल्टअप रकबा 1324 वर्गफीट यानि 123.04 वर्गमीटर व आनुपातिक भूमि रकबा 414.65 वर्गफीट यानि 38.53 वर्गमीटर, स्थित मोहल्ला/मौजा सिकरौल, परगना शिवपुर, वार्ड सिकरौल, तहसील सदर, जिला वाराणसी, जिसे संलग्न मानचित्र में लाल तिरछी लकीरों से प्रदर्शित किया गया है जिसकी चतुर्दिक सीमाएँ निम्नवत् है:-

पूरब:- कॉमन पैसेज।

पश्चिम:- खुली भूमि अपार्टमेंट।

उत्तर:- फ्लैट नं० 305

दक्षिण:- फ्लैट नं० 307

विवरण भुगतान-

चेक नम्बर/नेफ्ट/आर0ट 10जी0एस0	दिनांक	बैंक का नाम	धनराशि
276865	07.04.2015	पंजाब नेशनल बैंक शाखा कचहरी वाराणसी।	मु0 2,00,000/-
SBIN818009 117444	09.01.2018	भारतीय स्टेट बैंक शाखा मुंगेर बिहार	मु0 1,00,000/-
SBIN718180 546478	29.06.2018	”	मु0 1,50,000/-
P190312456 93989	12.03.2019	केनरा बैंक शाखा शिवपुर, वाराणसी।	मु0 5,80,000/-
741638	05.01.2020	भारतीय स्टेट बैंक शाखा शिवपुर, वाराणसी।	मु0 5,00,000/-
SBIN220315 929149	10.11.2020	भारतीय स्टेट बैंक शाखा मुंगेर बिहार	मु0 4,00,000/-
306899	27.11.2020	एच.डी.एफ.सी. बैंक शाखा प्रणय टावर 38, दरबारी लाल शर्मा मार्ग लखनऊ जो एल0आई0सी0 हाउसिंग फाईनेंस लि0 द्वारा विक्रेता के नाम से निर्गत किया गया है	मु0 20,00,000/-
कुल योग-	मु0 39,30,000/-रुपये (उनतालीस लाख तीस हजार रुपये)		

नोट नं01- यह कि विक्रीत प्लैट के भूमि के अविभाजित अंश का आगणन जिलाधिकारी वाराणसी द्वारा निर्गत मूल्यांकन सूची 2019 के अनुसार वर्णित सूत्र-

काम्प्लेक्स में निहित भूमि का कुल क्षेत्रफल X प्लैट का विक्रीत क्षेत्रफल

काम्प्लेक्स में निर्मित कुल आच्छादित क्षेत्रफल

के अनुसार निम्नवत् है- $1015.985 \times 123.04 = 38.53$ वर्गमीटर

$$\frac{3243.87}{}$$

नोट-विक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नगर निगम सीमा के अन्दर वार्ड सिकरौल में स्थित है, विक्रीत सम्पत्ति आवासीय है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय-विक्रय की जा रही है एवं विक्रीत सम्पत्ति किसी भी चिन्हित मार्ग पर स्थित नहीं है तथा पांच मंजिला भवन (G+4) में स्थित प्लैट है सम्पत्ति का सरकारी मूल्यांकन 36,000/-रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 38.53 वर्गमीटर का रु0 13,87,080/-होता है एवं निर्मित

सुपर बिल्टअप रकबा 123.04 वर्गमीटर का सरकारी मूल्यांकन 25,000/-रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मु0 30,76,000/-रुपये होता है। इस प्रकार कुल मालियत मु0 44,63,080/-रुपये होता है, तथा 20 प्रतिशत अतिरिक्त मु0 8,92,616/-रुपये जोड़कर कुल मालियत मु0 53,55,696/-रुपये होता है, जिसके पूर्णांक मु0 53,56,000/-रुपये पर 7 प्रतिशत की दर से मु0 3,75,000/-रुपये का जरिये ई-स्टाम्प प्रमाण पत्र सं0 IN-UP15681588597486S दिनांक 09.12.2020 अदा किया गया है।

गवाहान-

1.

पूरा नाम- संजय कुमार यादव
पिता का नाम- बैजनाथ यादव
पूरा पता-एस.2/561-2 घ-जे, सिकरौल, वाराणसी।
मो0नं0- 9415467444
पेशा-नौकरी
हस्ताक्षर-

2.

पूरा नाम- रमेश यादव .
पिता का नाम- राम समहार यादव
पूरा पता- महमूदपुर औरिहर कला, जिला गाजीपुर
मो0नं0- 9140772295
पेशा-नौकरी
हस्ताक्षर-

तहरीर दिनांक- 10.12.2020

मसविदाकर्ता:-

ए0पी0 सिंह, एडवोकेट
कलेक्ट्रेट कोर्ट, वाराणसी।
मो0नं0-9450013575

टाइपकर्ता :-

अरुण कम्प्यूटर्स
जिला पंचायत भवन,
कलेक्ट्रेट कोर्ट वाराणसी।