



रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

विक्रय-पत्र

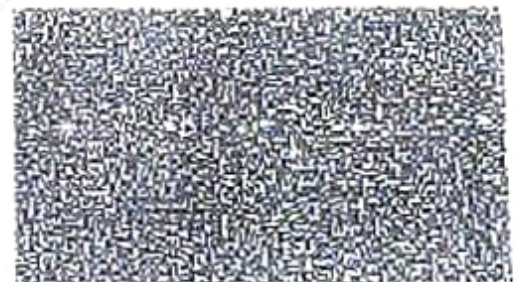
- (1) श्रीमती नेहा सिंह पति श्री अभिमन्यु सिंह(AFEPC8964L)
निवासी: गढा हाउस, कनाडिया रोड, कनाडिया, इन्दौर
(2) मेसर्स खजांची डेवलपर्स(AAUFK5089K) तर्फे भागीदार
श्री मनीष खजांची पिता श्री कल्याणमलजी खजांची,
पता: 1/1, मुराई मोहल्ला, छावनी, इन्दौर----- विक्रेतापक्ष

श्री कमलेश यादव पिता श्री हरीनारायण यादव(AADPY5724G)
निवासी: 42, सर्वसम्पन्न नगर, इन्दौर----- क्रेतापक्ष

विक्रेतापक्ष यह विक्रय पत्र क्रेतापक्ष के हित में (विक्रेतापक्ष व क्रेतापक्ष इस संबोधन में दोनों पक्षों के समस्त हितग्राही, वैध-प्रतिनिधि, निष्पादक इत्यादि सम्मिलित हैं) प्रतिफल की संपूर्ण धनराशि प्राप्त कर निम्नानुसार शर्तों के अधीन निष्पादित कर देते हैं कि :-

(1) यह कि, विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 के स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम हिगोनिया तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का क्रमांक 39 में स्थित सर्वे नंबर 310/1 रकबा 0.113 हैक्टेयर, 310/2 रकबा 0.113 हैक्टेयर, 310/4/2 रकबा 0.080 हैक्टेयर, 311/1/1/1 रकबा 0.152 हैक्टेयर, 311/1/1/2 रकबा 0.152 हैक्टेयर, 311/1/2 रकबा 0.304 हैक्टेयर, 311/2/2 रकबा 0.181 हैक्टेयर, 311/1/2 रकबा 0.068 हैक्टेयर, 311/2/3 रकबा 0.181 हैक्टेयर, 311/4/2 रकबा 0.498 हैक्टेयर, 311/2/4 रकबा 0.181 हैक्टेयर, 313/3/4पैकी रकबा 0.015 हैक्टेयर, 318 रकबा 0.053 हैक्टेयर, 319 रकबा 0.089 हैक्टेयर, 310/3 रकबा 0.113 हैक्टेयर, 311/3 रकबा 0.611 हैक्टेयर, 312पैकी रकबा 0.540 हैक्टेयर, 310/4/1 रकबा 0.033 हैक्टेयर, 311/4/1 रकबा 0.113 हैक्टेयर होकर कुल रकबा 3.589 हैक्टेयर भूमि है, जिसे विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 ने पंजीकृत विक्रय पत्र क्रमांक 1अ/98 दिनांक 13.11.2007, 1अ/1067 दिनांक 20.10.2011, 1अ/1069 दिनांक 20.10.2011 एवं 1अ/1710 दिनांक 08.02.2012 के द्वारा क्रय किया है तथा राजस्व विभाग में विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 के नाम पर दर्ज है।

(2) यह कि, उपरोक्त वर्णित भूमि अर्थात् ग्राम हिगोनिया तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का क्रमांक 39 में स्थित सर्वे नंबर 310/1, 310/2, 310/4/2, 311/1/1/1, 311/1/1/2, 311/1/2, 311/2/2, 311/1/2, 311/2/3, 311/4/2, 311/2/4, 313/3/4पैकी, 318, 319, 310/3, 311/3, 312पैकी, 310/4/1, 311/4/1 कुल रकबा 3.589 हैक्टेयर भूमि का ले-आउट प्लान कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, इन्दौर ने अपने पत्र क्रमांक 4576 एस.पी./आउट-74/19/नगानि/2019 दिनांक 07.08.2020 के द्वारा स्वीकृत करवाया गया है तथा इसी प्रकार उक्त भूमि का भी आवासीय उपयोग हेतु व्यपवर्तन श्रीमान् न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी व्यपवर्तन,





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

इन्दौर के प्रकरण क्रमांक 11/अ-2/2019-20 आदेश दिनांक 31.08.2019 अनुसार किया गया है एवं कालोनी विकास किए जाने बाबद् कार्यालय कलेक्टर जिला, इन्दौर ने अपने प्रकरण क्रमांक 04/अ-74/2020-21 दिनांक 24.08.2020 के द्वारा कालोनी विकास की अनुमति जारी की है।

(3) यह कि, उपरोक्त वर्णित भूमि अर्थात ग्राम हिगोनिया तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का क्रमांक 39 में स्थित सर्वे नंबर 310/1, 310/2, 310/4/2, 311/1/1/1, 311/1/1/2, 311/1/2, 311/2/2, 311/1/2, 311/2/3, 311/4/2, 311/2/4, 313/3/4पैकी, 318, 319, 310/3, 311/3, 312पैकी, 310/4/1, 311/4/1 कुल रकबा 3.589 हेक्टेयर भूमि पर कालोनी विकास करने हेतु विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 एवं विक्रेतापक्ष क्रमांक 02 मेसर्स खजांची डेवलपर्स के मध्य दिनांक 04.09.2019 को अनुबंध लेख पंजीबद्ध किया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक MP179132019A1625636 है, जिसके संबंध में दिनांक 17.02.2020 को संशोधन पत्र निष्पादित कर पंजीबद्ध किया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक MP179132020A1121931 है तत्पश्चात् पुनः दिनांक 17.11.2021 को संशोधन पत्र निष्पादित कर पंजीबद्ध करवाया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक MP179132021A1962166 है। उक्त अनुबंधानुसार विक्रेतापक्ष क्रमांक 02 मेसर्स खजांची डेवलपर्स उपरोक्त वर्णित भूमि पर विधिवत आवासीय कालोनी "समृद्धि ग्रीन" का विकास कार्य कर रहे हैं।

(4) यह कि, कार्यालय ग्राम पंचायत, इन्दौर ने अपने रजिस्ट्रीकरण क्रमांक 77/2019 दिनांक 15.11.2019 द्वारा उक्त भूमि पर कालोनी विकास हेतु मेसर्स खजांची डेवलपर्स फर्म को लायसेंस प्रदाय किया है।

(5) यह कि, विक्रेतापक्ष द्वारा म.प्र. शासन द्वारा प्रदत्त आदेशों, प्रचलित नियमों तथा शर्तों आदि का पूर्णतया पालन करते हुए "Samriddhi Green" का विकास कार्य किया जा रहा है।

:- विक्रय किए जा रहे भूखण्ड का विवरण -:-

ग्राम हिगोनिया तहसील व जिला इन्दौर स्थित "Samriddhi Green" का भूखण्ड क्रमांक 01, जिसका कुल क्षेत्रफल 200.63 वर्गमीटर (2158 वर्गफीट) है (जिसे इस लेख में सुविधा की दृष्टि से "उक्त भूखण्ड" के नाम से संबोधित किया गया है)। उक्त भूखण्ड आवासीय क्षेत्र में स्थित होकर आवासीय उपयोग का है तथा वर्तमान में उस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है। उक्त भूखण्ड मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं होकर कालोनी में अंदर स्थित है।

उक्त भूखण्ड की चतुःसीमा निम्नानुसार है :-

पूर्व में : भूखण्ड क्रमांक 02

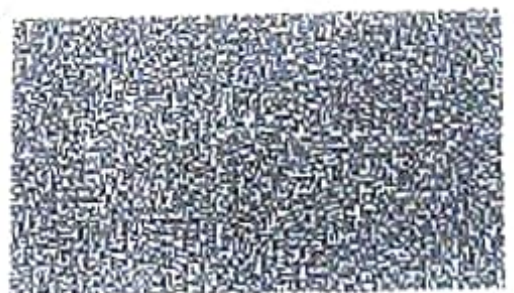
पश्चिम में : रोड

उत्तर में : रोड

दक्षिण में : रोड

उक्त भूखण्ड की साईज निम्नानुसार है :-

पूर्व में : 15.24 मीटर





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

पश्चिम में : 19.24 मीटर
उत्तर में : 18.94 मीटर
दक्षिण में : 7.39 मीटर

उपरोक्त वर्णित चतुर्सीमा के मध्य स्थित भूखण्ड (जिसका विवरण उपरोक्तानुसार है), विक्रेतापक्ष ने क्रेतापक्ष को रूपये 13,05,590-00 (अक्षरी रूपये तेरह लाख पांच हजार पांच सौ नब्बे मात्र) में विक्रय किया होकर विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण रकम निम्नानुसार प्राप्त कर ली है -
रूपये 12,84,415-00 (अक्षरी रूपये बारह लाख चौरयासी हजार चार सौ पन्द्रह मात्र) पंजाब नेशनल बैंक द्वारा गृह ऋण पेटे डी.डी. क्रमांक 818926 दिनांक 01.02.2024 द्वारा प्राप्त।
रूपये 21,175-00 (अक्षरी रूपये इक्कीस हजार एक सौ पचोत्तर मात्र) पंजाब नेशनल बैंक के चेक क्रमांक 924330 दिनांक 02.02.2014 द्वारा प्राप्त।

रूपये 13,05,590-00 योग (अक्षरी रूपये तेरह लाख पांच हजार पांच सौ नब्बे मात्र)।

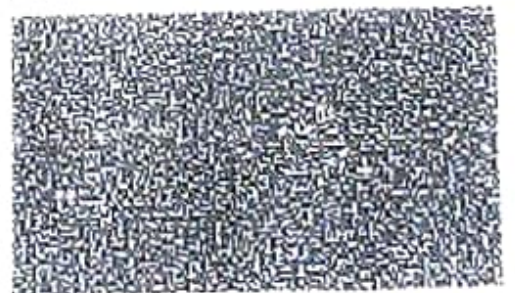
इस प्रकार विक्रेतापक्ष को क्रेतापक्ष से उपरोक्तानुसार विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण रकम प्राप्त हो गई होकर अब विक्रेतापक्ष को क्रेतापक्ष से विक्रय प्रतिफल पेटे कोई राशि लेना शेष नहीं है, जिसकी अभिस्वीकृति विक्रेतापक्ष इस लेख द्वारा करते हैं। विक्रेतापक्ष ने इस लेख के साक्षीगणों के समक्ष उक्त भूखण्ड का रिक्त आधिपत्य दे दिया है।

(6) यह कि, भूखण्ड विक्रय की स्थिति में प्रत्येक भूखण्ड स्वामी को विक्रेतापक्ष/अधिकृत समिति से मेन्टेनेंस चार्ज के संबंध में एन.ओ.सी. प्राप्त करना होगी। यदि भूखण्ड स्वामी द्वारा एन.ओ.सी. प्राप्त नहीं की जाती है एवं भूखण्ड किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया जाता है तो वर्तमान स्वामी को पूर्ण मेन्टेनेंस चार्ज सरचार्ज सहित चुकाना होगा।
यदि क्रेतापक्ष या उससे अन्तरण प्राप्त करने वाले व्यक्ति के द्वारा ऐसी राशि विक्रेतापक्ष को अदा नहीं की जाती है तो विक्रेतापक्ष द्वारा कालोनी के संबंध में दी जाने वाली समस्त सुविधाओं से ऐसे भूखण्ड स्वामी को वंचित किया जा सकेगा तथा विक्रेतापक्ष ऐसी बकाया राशि कानूनी रूप से वसूल करने की अधिकारी रहेंगे। क्रेतापक्ष को अपने भूखण्ड के सामने दो छायादार अथवा फलदार वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा।

(7) यह कि, विक्रेतापक्ष ने उपरोक्त वैधानिक अनुमतियों को प्राप्त कर कालोनी बनाना तय किया है।

(8) यह कि, क्रेतापक्ष उपरोक्त भूखण्ड पर विक्रेतापक्ष द्वारा स्वीकृत ले-आउट के अनुसार व ग्राम पंचायत या अन्य किसी भी सरकारी व अर्द्धशासकीय कार्यालयों में प्रचलित नियमानुसार एवं विधान अनुसार निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर ही भवन निर्माण करेंगे, इस बाबट् संपूर्ण जवाबादारी क्रेतापक्ष की रहेगी।

(9) यह कि, इस भूखण्ड के समस्त प्रकार के शासकीय, अशासकीय, अर्द्धशासकीय टेक्सेस व अन्य भुगतान (डायवर्शन टैक्स, पंचायत उपकर, संपत्ति कर) आदि जो भी देय होंगे उनको क्रेतापक्ष द्वारा रजिस्ट्री दिनांक से भुगतान किया जावेगा, भविष्य में उत्पन्न होने वाले दायित्वों का निर्वाह आप क्रेतापक्ष द्वारा किया जावेगा।





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

यदि क्रेतापक्ष ने उनके भुगतान में त्रुटि की एवं कोई भी राशि विक्रेतापक्ष के हित में भुगतान करना आवश्यक हुई अथवा सटस्यो के हित में भुगतान करना उचित मानकर यदि विक्रेतापक्ष ने ऐसा कोई भुगतान अथवा खर्च किया तो क्रेता/भूखण्ड धारक से उसको वसूल कर लेने का अधिकार विक्रेतापक्ष को सदैव रहेगा।

(10) यह कि, क्रेतापक्ष ने विक्रेतापक्ष के सभी प्रचलित नियम, एवं विक्रेतापक्ष को प्राप्त समस्त प्रकार के आदेशों, अनुमतियों को भलिभांति से समझ लिया है और वे क्रेतापक्ष को मान्य है। भविष्य में भी विक्रेतापक्ष द्वारा बनाए अथवा निरूपित नियमों एवं व्यवस्थाओं का पालन करने हेतु क्रेतापक्ष वचनबद्ध रहेगा तथा विक्रेतापक्ष के निर्णय क्रेतापक्ष पर बंधनकारी रहेंगे।

(11) यह कि, उक्त भूखण्ड विक्रेतापक्ष के द्वारा क्रेतापक्ष को भूमि स्वामी हक सहित अन्तरित किया है। उक्त भूखण्ड के स्वत्व के संबंध में किसी प्रकार का कोई दोष पाया जाता है तो उसका निराकरण विक्रेतापक्ष अपने स्वयं के व्यय से करेंगे।

(12) यह कि, विक्रेतापक्ष एतद द्वारा यह घोषित एवं निश्चित करते हैं कि, विक्रीत भूखण्ड को विक्रेतापक्ष ने आप क्रेतापक्ष के अलावा पूर्व में अन्य किसी को, किसी भी रीति से विक्रय, गिरवी, दान, बंधीस, अन्तरण, हस्तांतरण अथवा कर्ज के पेटे रेहन आदि किया हुआ नहीं है तथा ना ही विक्रीत भूखण्ड के स्वामित्व, स्वत्व एवं मालकी बाबद वर्तमान में किसी भी प्रकार का कोई पारिवारिक, न्यायिक या अन्य किसी भी प्रकार का कोई विवाद आदि ही लंबित है। संक्षेप में विक्रीत भूखण्ड समस्त प्रकार के ऋण, चार्ज, भार, बोझों से पूर्णतया मुक्त होकर विक्रेतापक्ष द्वारा आप क्रेतापक्ष को विक्रय/अन्तरण की जाने योग्य शुद्ध भूखण्ड है।

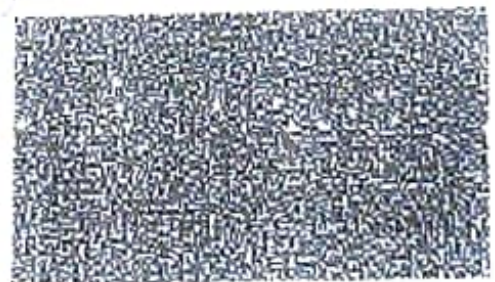
(13) यह कि, क्रेतापक्ष उक्त विक्रीत भूखण्ड पर सभी शासकीय, अशासकीय या अर्द्धशासकीय कार्यालयों के अभिलेख में अपना नाम बतौर स्वामी एवं आधिपत्यधारी होने के नाते दर्ज करवा सकेगा, इसमें होने वाले समस्त व्यय क्रेतापक्ष को वहन करना होगा। विक्रेतापक्ष के हस्ताक्षर की क्रेतापक्ष को नामांतरण हेतु जहा-जहा आवश्यकता होगी विक्रेतापक्ष उसमें पूर्ण सहयोग प्रदान करेंगे।

(14) यह कि, सी.एन.जी. (घरेलु गैस लाईन), जल व्यवस्था, नर्मदा लाईन, नर्मदा कनेक्शन एवं पानी की पूर्ति की व्यवस्था एवं खर्चों के भार का दायित्व क्रेतापक्ष एवं रहवासी संघ का रहेगा।

(15) यह कि, क्रेतापक्ष अपने भूखण्ड पर अथवा उस पर निर्मित भवन में घास-फूस, लकड़ी, कोयला, पेट्रोल, डीजल, घासलेट या इसी प्रकार की अन्य कोई भी ज्वलनशील या विस्फोटक वस्तुएँ सग्रह करके नहीं रखेगा कि पास-पड़ोस के रहवासियों को खतरा उत्पन्न हो, जिन भूखण्डों का उपयोग आवासीय है, उन पर किसी भी प्रकार की वैध-अवैध, व्यवसायिक, सार्वजनिक, गतिविधि/कार्य नहीं किए जा सकेंगे।

(16) यह कि, इस विक्रय-पत्र का समस्त व्यय क्रेतापक्ष के द्वारा वहन किया गया है।

(17) यह कि, उक्त भूखण्ड विक्रेतापक्ष के द्वारा क्रेतापक्ष को भूमि स्वामी हक सहित अन्तरित किया है। उक्त भूखण्ड के स्वत्व के संबंध में किसी प्रकार का कोई दोष पाया जाता है तो उसका निराकरण विक्रेतापक्ष अपने स्वयं के व्यय से करेंगे।



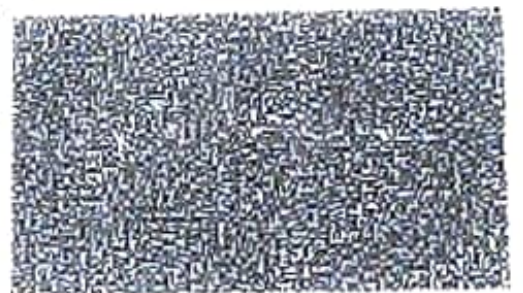


रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

the deed), have not gone through the facts of the deed viz. Identity of the parties, ownership (title) of the owner(s), site photographs (if any), all the facts and recitals of the deed etc. So they (Advocate and Service Provider of this deed) will not take any responsibility whether criminal, civil, or taxation specially laws related to registration Act, 1908 Section 82 and all provision regarding any offence, penalty imprisonment under registration Act, rules, manuals, circulars etc, Indian Stamp Act 1899 and its rules, cyber law and all other acts, rules, circulars, and instructions of various officers/Authorities acts regarding above, i.e. Advocate(s) and Service Provider disowned all the legal, factual, criminal and all other responsibilities which are not mentioned in this Disclaimer.

SANJEEV LADDHA ADVOCATE

-----Please turn over/कृपया पृष्ठ पलटिये।-----





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

(18) यह कि, इस विक्रय लेख द्वारा केतापक्ष को विक्रीत भूखण्ड का स्वामी घोषित किया गया है। केतापक्ष मकान बनाने हेतु आवश्यक ऋण लेने के लिये भूखण्ड को किसी भी विधीय संस्थान में गिरवी रख सकता है, यह विक्रय पत्र ही विक्रेतापक्ष की सहमति माना जावेगा।

(19) यह कि, उपरोक्त कालोनी के मानचित्र में भविष्य में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करना पड़ा तो केतापक्ष की मौखिक सहमति होगी।

(20) यह कि, भविष्य में शासकीय, अर्द्धशासकीय विभाग या प्राधिकारी की ओर से कोई नया कर तत्समय या भूतलसी रूप से या कोई नई शर्त लागू की जाती है तो उसे सभी भूखण्ड स्वामियों को आनुपातिक रूप से चुकाना होगा।

(21) यह कि, उक्त कॉलोनी रियल ईस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी मध्यप्रदेश RERA के अंतर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक P-IND-21-3091 दिनांक 29.12.2021 है।

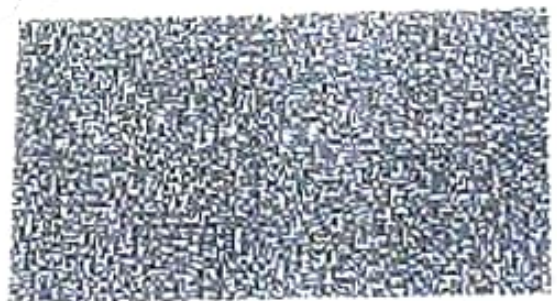
(22) यह कि, विक्रेतापक्ष क्रमांक 02 एक भागीदारी फर्म है तथा फर्म में उपस्थित भागीदार की परस्पर सहमति से उक्त कालोनी के संबंध में समस्त कार्य करने हेतु श्री मनाप खजांची पिता श्री कल्याणमलजी खजांची को अधिकृत किया है।

(23) यह कि, केतापक्ष ने उक्त भूखण्ड सभी दृष्टिकोणों से देखकर, समझकर एवं भलीभांती संतुष्ट होकर क्रय किया है।

(24) यह कि, इस विक्रय पत्र द्वारा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 22(क) के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है।

(25) यह कि विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 ने एक प्रमाणिकरण मुख्तयारनामा दिनांक 03.02.2022 को दस्तावेज क्रमांक MP179132022A4114550 द्वारा श्री विकासचन्द्र पिता श्री रजनीकांत झा, निवासी- 159, पिक सिटी, 94 एक्स. रिगरोड, इन्दौर के हित में विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 द्वारा निष्पादित दस्तावेज को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत कर विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 के हस्ताक्षर को प्रमाणित कर अंगुष्ठ चिन्ह लगाने बाबद् दिया है।

उपरोकानुसार भूखण्ड का यह विक्रय लेख विक्रेतापक्ष ने स्वस्थ शारीरिक एवं मानसिक स्थिति में केतापक्ष के हित में निष्पादित किया गया होकर निम्न लिखित साक्षियों के समक्ष अपने हस्ताक्षर कर दिये सो सही। इति.
This deed has been prepared, drafted and uploaded as per instructions, information and facts provided by the parties of the deed. Advocate(s), who drafted this deed, and Service Provider, who has only booked the slot (and not involved in any activity of the viz. Drafting, typing of the deed, validity of the identity of the parties. Site photographs and entire facts, recitals and data of





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

पंजीयन प्रमाणपत्र

पंजीकरण का विवरण

ई पंजीकरण संख्या	MP179132024A1180978
पंजीकरण की तिथि	13/02/2024
ई-पंजीयन प्रमाणपत्र के प्रिन्ट करने की तिथि	13/02/2024
संघति का मूल्य (फॉट लागू है)	1103465
प्रतिफल राशि / प्रतिभूत राशि / प्रीमियम राशि (रुपये)	1305590
पंजीयन शुल्क (रुपये)	33104
कुल स्टाम्प शुल्क (रुपये)	75971
उप पंजीयक का नाम	SANJAY SINGH
उप पंजीयक कार्यालय का नाम	उप पंजीयक कार्यालय इन्दौर 2

खरीदार - स्वयं

नाम कमलेश यादव
पिता/पति का नाम श्री हरीनारायण यादव
पता 42, सर्वसम्पन्न नगर, इन्दौर, इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

विक्रेता - प्रमाणीकृत पीओए धारक

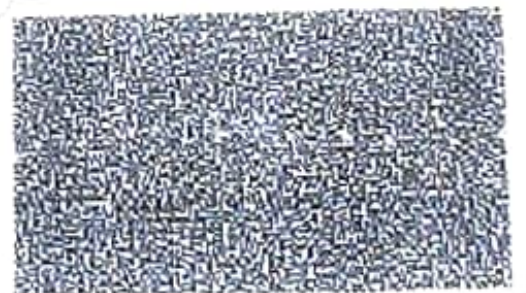
नाम विकासचन्द्र झा
पिता/पति का नाम श्री रजनीकांत झा
पता 159, पिक सिटी, 94 एक्स. रिंगरोड, इन्दौर, इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

संगठन का नाम श्री अभिमन्यु सिंह
अधिकृत व्यक्ति का नाम नेहा सिंह
पता गढ़ा हाउस, कनाडिया रोड, कनाडिया, इन्दौर

विक्रेता - स्वयं

संगठन का नाम मेसर्स खजांची डेवलपर्स
अधिकृत व्यक्ति का नाम श्री मनीष खजांची
पता 1/1, मुराई मोहल्ला, छावनी, इन्दौर, इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

Digitally signed
by SANJAY
SINGH
Date: 2024.02.13
15:07:20 IST





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

पंजीयन प्रमाणपत्र

पंजीकरण का विवरण

ई पंजीकरण संख्या	MP179132024A1180978
पंजीकरण की तिथि	13/02/2024
ई-पंजीयन प्रमाणपत्र के प्रिन्ट करने की तिथि	13/02/2024
संघति का मूल्य (फॉट लागू है)	1103465
प्रतिफल राशि / प्रतिभूत राशि / प्रीमियम राशि (रुपये)	1305590
पंजीयन शुल्क (रुपये)	33104
कुल स्टाम्प शुल्क (रुपये)	75971
उप पंजीयक का नाम	SANJAY SINGH
उप पंजीयक कार्यालय का नाम	उप पंजीयक कार्यालय इन्दौर 2

खरीदार - स्वयं

नाम कमलेश यादव
पिता/पति का नाम श्री हरीनारायण यादव
पता 42, सर्वसम्पन्न नगर, इन्दौर, इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

विक्रेता - प्रमाणीकृत पीओए धारक

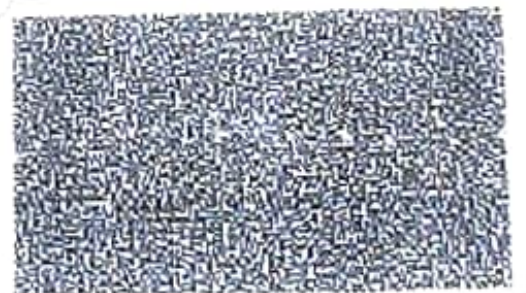
नाम विकासचन्द्र झा
पिता/पति का नाम श्री रजनीकांत झा
पता 159, पिक सिटी, 94 एक्स. रिंगरोड, इन्दौर, इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

संगठन का नाम श्री अभिमन्यु सिंह
अधिकृत व्यक्ति का नाम नेहा सिंह
पता गढ़ा हाउस, कनाड़िया रोड, कनाड़िया, इन्दौर

विक्रेता - स्वयं

संगठन का नाम मेसर्स खजांची डेवलपर्स
अधिकृत व्यक्ति का नाम श्री मनीष खजांची
पता 1/1, मुराई मोहल्ला, छावनी, इन्दौर, इंदौर, मध्य प्रदेश, भारत

Digitally signed
by SANJAY
SINGH
Date: 2024.02.13
15:07:20 IST





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

विक्रय-पत्र

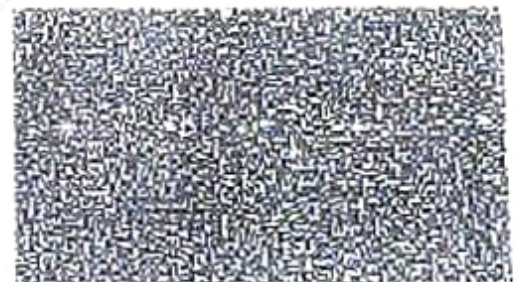
- (1) श्रीमती नेहा सिंह पति श्री अभिमन्यु सिंह(AFEPC8964L)
निवासी: गढा हाउस, कनाडिया रोड, कनाडिया, इन्दौर
(2) मेसर्स खजांची डेवलपर्स(AAUFK5089K) तर्फे भागीदार
श्री मनीष खजांची पिता श्री कल्याणमलजी खजांची,
पता: 1/1, मुराई मोहल्ला, छावनी, इन्दौर----- विक्रेतापक्ष

श्री कमलेश यादव पिता श्री हरीनारायण यादव(AADPY5724G)
निवासी: 42, सर्वसम्पन्न नगर, इन्दौर----- क्रेतापक्ष

विक्रेतापक्ष यह विक्रय पत्र क्रेतापक्ष के हित में (विक्रेतापक्ष व क्रेतापक्ष इस संबोधन में दोनों पक्षों के समस्त हितग्राही, वैध-प्रतिनिधि, निष्पादक इत्यादि सम्मिलित हैं) प्रतिफल की संपूर्ण धनराशि प्राप्त कर निम्नानुसार शर्तों के अधीन निष्पादित कर देते हैं कि :-

(1) यह कि, विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 के स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम हिगोनिया तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का क्रमांक 39 में स्थित सर्वे नंबर 310/1 रकबा 0.113 हैक्टेयर, 310/2 रकबा 0.113 हैक्टेयर, 310/4/2 रकबा 0.080 हैक्टेयर, 311/1/1/1 रकबा 0.152 हैक्टेयर, 311/1/1/2 रकबा 0.152 हैक्टेयर, 311/1/2 रकबा 0.304 हैक्टेयर, 311/2/2 रकबा 0.181 हैक्टेयर, 311/1/2 रकबा 0.068 हैक्टेयर, 311/2/3 रकबा 0.181 हैक्टेयर, 311/4/2 रकबा 0.498 हैक्टेयर, 311/2/4 रकबा 0.181 हैक्टेयर, 313/3/4पैकी रकबा 0.015 हैक्टेयर, 318 रकबा 0.053 हैक्टेयर, 319 रकबा 0.089 हैक्टेयर, 310/3 रकबा 0.113 हैक्टेयर, 311/3 रकबा 0.611 हैक्टेयर, 312पैकी रकबा 0.540 हैक्टेयर, 310/4/1 रकबा 0.033 हैक्टेयर, 311/4/1 रकबा 0.113 हैक्टेयर होकर कुल रकबा 3.589 हैक्टेयर भूमि है, जिसे विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 ने पंजीकृत विक्रय पत्र क्रमांक 1अ/98 दिनांक 13.11.2007, 1अ/1067 दिनांक 20.10.2011, 1अ/1069 दिनांक 20.10.2011 एवं 1अ/1710 दिनांक 08.02.2012 के द्वारा क्रय किया है तथा राजस्व विभाग में विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 के नाम पर दर्ज है।

(2) यह कि, उपरोक्त वर्णित भूमि अर्थात् ग्राम हिगोनिया तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का क्रमांक 39 में स्थित सर्वे नंबर 310/1, 310/2, 310/4/2, 311/1/1/1, 311/1/1/2, 311/1/2, 311/2/2, 311/1/2, 311/2/3, 311/4/2, 311/2/4, 313/3/4पैकी, 318, 319, 310/3, 311/3, 312पैकी, 310/4/1, 311/4/1 कुल रकबा 3.589 हैक्टेयर भूमि का ले-आउट प्लान कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, इन्दौर ने अपने पत्र क्रमांक 4576 एस.पी./आउट-74/19/नगानि/2019 दिनांक 07.08.2020 के द्वारा स्वीकृत करवाया गया है तथा इसी प्रकार उक्त भूमि का भी आवासीय उपयोग हेतु व्यपवर्तन श्रीमान् न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी व्यपवर्तन,





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

इन्दौर के प्रकरण क्रमांक 11/अ-2/2019-20 आदेश दिनांक 31.08.2019 अनुसार किया गया है एवं कालोनी विकास किए जाने बाबद् कार्यालय कलेक्टर जिला, इन्दौर ने अपने प्रकरण क्रमांक 04/अ-74/2020-21 दिनांक 24.08.2020 के द्वारा कालोनी विकास की अनुमति जारी की है।

(3) यह कि, उपरोक्त वर्णित भूमि अर्थात ग्राम हिंगोनिया तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का क्रमांक 39 में स्थित सर्वे नंबर 310/1, 310/2, 310/4/2, 311/1/1/1, 311/1/1/2, 311/1/2, 311/2/2, 311/1/2, 311/2/3, 311/4/2, 311/2/4, 313/3/4पैकी, 318, 319, 310/3, 311/3, 312पैकी, 310/4/1, 311/4/1 कुल रकबा 3.589 हेक्टेयर भूमि पर कालोनी विकास करने हेतु विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 एवं विक्रेतापक्ष क्रमांक 02 मेसर्स खजांची डेवलपर्स के मध्य दिनांक 04.09.2019 को अनुबन्ध लेख पंजीबद्ध किया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक MP179132019A1625636 है, जिसके संबंध में दिनांक 17.02.2020 को संशोधन पत्र निष्पादित कर पंजीबद्ध किया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक MP179132020A1121931 है तत्पश्चात् पुनः दिनांक 17.11.2021 को संशोधन पत्र निष्पादित कर पंजीबद्ध करवाया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक MP179132021A1962166 है। उक्त अनुबन्धानुसार विक्रेतापक्ष क्रमांक 02 मेसर्स खजांची डेवलपर्स उपरोक्त वर्णित भूमि पर विधिवत आवासीय कालोनी "समृद्धि ग्रीन" का विकास कार्य कर रहे हैं।

(4) यह कि, कार्यालय ग्राम पंचायत, इन्दौर ने अपने रजिस्ट्रीकरण क्रमांक 77/2019 दिनांक 15.11.2019 द्वारा उक्त भूमि पर कालोनी विकास हेतु मेसर्स खजांची डेवलपर्स फर्म को लायसेंस प्रदाय किया है।

(5) यह कि, विक्रेतापक्ष द्वारा म.प्र. शासन द्वारा प्रदत्त आदेशों, प्रचलित नियमों तथा शर्तों आदि का पूर्णतया पालन करते हुए "Samriddhi Green" का विकास कार्य किया जा रहा है।

:- विक्रय किए जा रहे भूखण्ड का विवरण -:-

ग्राम हिंगोनिया तहसील व जिला इन्दौर स्थित "Samriddhi Green" का भूखण्ड क्रमांक 01, जिसका कुल क्षेत्रफल 200.63 वर्गमीटर (2158 वर्गफीट) है (जिसे इस लेख में सुविधा की दृष्टि से "उक्त भूखण्ड" के नाम से संबोधित किया गया है)। उक्त भूखण्ड आवासीय क्षेत्र में स्थित होकर आवासीय उपयोग का है तथा वर्तमान में उस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है। उक्त भूखण्ड मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं होकर कालोनी में अंदर स्थित है।

उक्त भूखण्ड की चतुरीमा निम्नानुसार है :-

पूर्व में : भूखण्ड क्रमांक 02

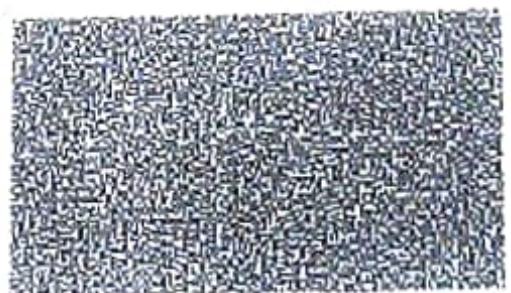
पश्चिम में : रोड

उत्तर में : रोड

दक्षिण में : रोड

उक्त भूखण्ड की साईज निम्नानुसार है :-

पूर्व में : 15.24 मीटर





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

पश्चिम में : 19.24 मीटर
उत्तर में : 18.94 मीटर
दक्षिण में : 7.39 मीटर

उपरोक्त वर्णित चतुर्सीमा के मध्य स्थित भूखण्ड (जिसका विवरण उपरोक्तानुसार है), विक्रेतापक्ष ने क्रेतापक्ष को रूपये 13,05,590-00 (अक्षरी रूपये तेरह लाख पांच हजार पांच सौ नब्बे मात्र) में विक्रय किया होकर विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण रकम निम्नानुसार प्राप्त कर ली है -
रूपये 12,84,415-00 (अक्षरी रूपये बारह लाख चौरयासी हजार चार सौ पन्द्रह मात्र) पंजाब नेशनल बैंक द्वारा गृह ऋण पेटे डी.डी. क्रमांक 818926 दिनांक 01.02.2024 द्वारा प्राप्त।
रूपये 21,175-00 (अक्षरी रूपये इक्कीस हजार एक सौ पचोत्तर मात्र) पंजाब नेशनल बैंक के चेक क्रमांक 924330 दिनांक 02.02.2014 द्वारा प्राप्त।

रूपये 13,05,590-00 योग (अक्षरी रूपये तेरह लाख पांच हजार पांच सौ नब्बे मात्र)।

इस प्रकार विक्रेतापक्ष को क्रेतापक्ष से उपरोक्तानुसार विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण रकम प्राप्त हो गई होकर अब विक्रेतापक्ष को क्रेतापक्ष से विक्रय प्रतिफल पेटे कोई राशि लेना शेष नहीं है, जिसकी अभिस्वीकृति विक्रेतापक्ष इस लेख द्वारा करते हैं। विक्रेतापक्ष ने इस लेख के साक्षीगणों के समक्ष उक्त भूखण्ड का रिक्त आधिपत्य दे दिया है।

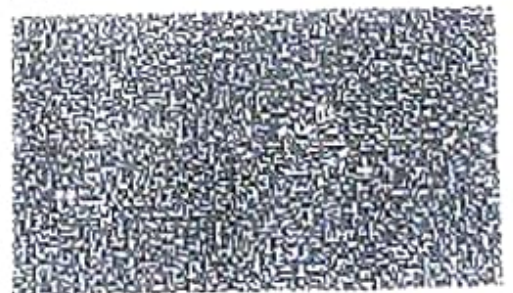
(6) यह कि, भूखण्ड विक्रय की स्थिति में प्रत्येक भूखण्ड स्वामी को विक्रेतापक्ष/अधिकृत समिति से मेन्टेनेंस चार्ज के संबंध में एन.ओ.सी. प्राप्त करना होगी। यदि भूखण्ड स्वामी द्वारा एन.ओ.सी. प्राप्त नहीं की जाती है एवं भूखण्ड किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया जाता है तो वर्तमान स्वामी को पूर्ण मेन्टेनेंस चार्ज सरचार्ज सहित चुकाना होगा।

यदि क्रेतापक्ष या उससे अन्तरण प्राप्त करने वाले व्यक्ति के द्वारा ऐसी राशि विक्रेतापक्ष को अदा नहीं की जाती है तो विक्रेतापक्ष द्वारा कालोनी के संबंध में दी जाने वाली समस्त सुविधाओं से ऐसे भूखण्ड स्वामी को वंचित किया जा सकेगा तथा विक्रेतापक्ष ऐसी बकाया राशि कानूनी रूप से वसूल करने की अधिकारी रहेंगे। क्रेतापक्ष को अपने भूखण्ड के सामने दो छायादार अथवा फलदार वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा।

(7) यह कि, विक्रेतापक्ष ने उपरोक्त वैधानिक अनुमतियों को प्राप्त कर कालोनी बनाना तय किया है।

(8) यह कि, क्रेतापक्ष उपरोक्त भूखण्ड पर विक्रेतापक्ष द्वारा स्वीकृत ले-आउट के अनुसार व ग्राम पंचायत या अन्य किसी भी सरकारी व अर्द्धशासकीय कार्यालयों में प्रचलित नियमानुसार एवं विधान अनुसार निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर ही भवन निर्माण करेंगे, इस बाबट् संपूर्ण जवाबादारी क्रेतापक्ष की रहेगी।

(9) यह कि, इस भूखण्ड के समस्त प्रकार के शासकीय, अशासकीय, अर्द्धशासकीय टेक्सेस व अन्य भुगतान (डायवर्शन टैक्स, पंचायत उपकर, संपत्ति कर) आदि जो भी देय होंगे उनको क्रेतापक्ष द्वारा रजिस्ट्री दिनांक से भुगतान किया जावेगा, भविष्य में उत्पन्न होने वाले दायित्वों का निर्वाह आप क्रेतापक्ष द्वारा किया जावेगा।





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

यदि क्रेतापक्ष ने उनके भुगतान में त्रुटि की एवं कोई भी राशि विक्रेतापक्ष के हित में भुगतान करना आवश्यक हुई अथवा सटस्यो के हित में भुगतान करना उचित मानकर यदि विक्रेतापक्ष ने ऐसा कोई भुगतान अथवा खर्च किया तो क्रेता/भूखण्ड धारक से उसको वसूल कर लेने का अधिकार विक्रेतापक्ष को सदैव रहेगा।

(10) यह कि, क्रेतापक्ष ने विक्रेतापक्ष के सभी प्रचलित नियम, एवं विक्रेतापक्ष को प्राप्त समस्त प्रकार के आदेशों, अनुमतियों को भलिभांति से समझ लिया है और वे क्रेतापक्ष को मान्य है। भविष्य में भी विक्रेतापक्ष द्वारा बनाए अथवा निरूपित नियमों एवं व्यवस्थाओं का पालन करने हेतु क्रेतापक्ष वचनबद्ध रहेगा तथा विक्रेतापक्ष के निर्णय क्रेतापक्ष पर बंधनकारी रहेंगे।

(11) यह कि, उक्त भूखण्ड विक्रेतापक्ष के द्वारा क्रेतापक्ष को भूमि स्वामी हक सहित अन्तरित किया है। उक्त भूखण्ड के स्वत्व के संबंध में किसी प्रकार का कोई दोष पाया जाता है तो उसका निराकरण विक्रेतापक्ष अपने स्वयं के व्यय से करेंगे।

(12) यह कि, विक्रेतापक्ष एतद द्वारा यह घोषित एवं निश्चित करते हैं कि, विक्रीत भूखण्ड को विक्रेतापक्ष ने आप क्रेतापक्ष के अलावा पूर्व में अन्य किसी को, किसी भी रीति से विक्रय, गिरवी, दान, बंधीस, अन्तरण, हस्तांतरण अथवा कर्ज के पेटे रेहन आदि किया हुआ नहीं है तथा ना ही विक्रीत भूखण्ड के स्वामित्व, स्वत्व एवं मालकी बाबद वर्तमान में किसी भी प्रकार का कोई पारिवारिक, न्यायिक या अन्य किसी भी प्रकार का कोई विवाद आदि ही लंबित है। संक्षेप में विक्रीत भूखण्ड समस्त प्रकार के ऋण, चार्ज, भार, बोझों से पूर्णतया मुक्त होकर विक्रेतापक्ष द्वारा आप क्रेतापक्ष को विक्रय/अन्तरण की जाने योग्य शुद्ध भूखण्ड है।

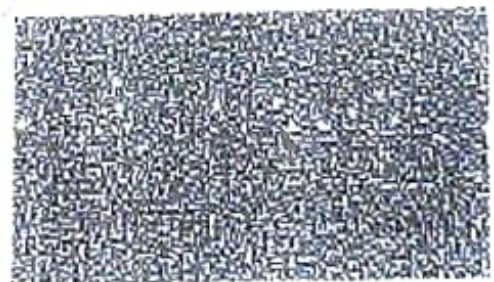
(13) यह कि, क्रेतापक्ष उक्त विक्रीत भूखण्ड पर सभी शासकीय, अशासकीय या अर्द्धशासकीय कार्यालयों के अभिलेख में अपना नाम बतौर स्वामी एवं आधिपत्यधारी होने के नाते दर्ज करवा सकेगा, इसमें होने वाले समस्त व्यय क्रेतापक्ष को वहन करना होंगे। विक्रेतापक्ष के हस्ताक्षर की क्रेतापक्ष को नामांतरण हेतु जहा-जहा आवश्यकता होगी विक्रेतापक्ष उसमें पूर्ण सहयोग प्रदान करेंगे।

(14) यह कि, सी.एन.जी. (घरेलु गैस लाईन), जल व्यवस्था, नर्मदा लाईन, नर्मदा कनेक्शन एवं पानी की पूर्ति की व्यवस्था एवं खर्चों के भार का दायित्व क्रेतापक्ष एवं रहवासी संघ का रहेगा।

(15) यह कि, क्रेतापक्ष अपने भूखण्ड पर अथवा उस पर निर्मित भवन में घास-फूस, लकड़ी, कोयला, पेट्रोल, डीजल, घासलेट या इसी प्रकार की अन्य कोई भी ज्वलनशील या विस्फोटक वस्तुएँ सग्रह करके नहीं रखेगा कि पास-पड़ोस के रहवासियों को खतरा उत्पन्न हो, जिन भूखण्डों का उपयोग आवासीय है, उन पर किसी भी प्रकार की वैध-अवैध, व्यवसायिक, सार्वजनिक, गतिविधि/कार्य नहीं किए जा सकेंगे।

(16) यह कि, इस विक्रय-पत्र का समस्त व्यय क्रेतापक्ष के द्वारा वहन किया गया है।

(17) यह कि, उक्त भूखण्ड विक्रेतापक्ष के द्वारा क्रेतापक्ष को भूमि स्वामी हक सहित अन्तरित किया है। उक्त भूखण्ड के स्वत्व के संबंध में किसी प्रकार का कोई दोष पाया जाता है तो उसका निराकरण विक्रेतापक्ष अपने स्वयं के व्यय से करेंगे।



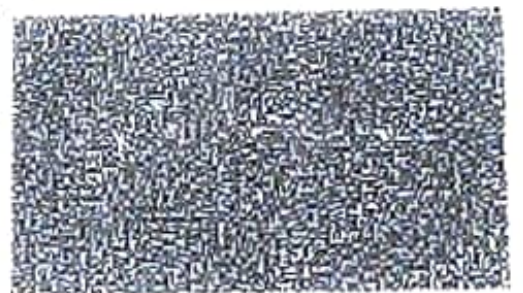


रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

the deed), have not gone through the facts of the deed viz. Identity of the parties, ownership (title) of the owner(s), site photographs (if any), all the facts and recitals of the deed etc. So they (Advocate and Service Provider of this deed) will not take any responsibility whether criminal, civil, or taxation specially laws related to registration Act, 1908 Section 82 and all provision regarding any offence, penalty imprisonment under registration Act, rules, manuals, circulars etc, Indian Stamp Act 1899 and its rules, cyber law and all other acts, rules, circulars, and instructions of various officers/Authorities acts regarding above, i.e. Advocate(s) and Service Provider disowned all the legal, factual, criminal and all other responsibilities which are not mentioned in this Disclaimer.

SANJEEV LADDHA ADVOCATE

-----Please turn over/कृपया पृष्ठ पलटिये।-----





रजिस्ट्रीकरण एवं स्टाम्प विभाग
मध्य प्रदेश

(18) यह कि, इस विक्रय लेख द्वारा केतापक्ष को विक्रीत भूखण्ड का स्वामी घोषित किया गया है। केतापक्ष मकान बनाने हेतु आवश्यक ऋण लेने के लिये भूखण्ड को किसी भी विधीय संस्थान में गिरवी रख सकता है, यह विक्रय पत्र ही विक्रेतापक्ष की सहमति माना जावेगा।

(19) यह कि, उपरोक्त कालोनी के मानचित्र में भविष्य में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करना पड़ा तो केतापक्ष की मौखिक सहमति होगी।

(20) यह कि, भविष्य में शासकीय, अर्द्धशासकीय विभाग या प्राधिकारी की ओर से कोई नया कर तत्समय या भूतलसी रूप से या कोई नई शर्त लागू की जाती है तो उसे सभी भूखण्ड स्वामियों को आनुपातिक रूप से चुकाना होगा।

(21) यह कि, उक्त कॉलोनी रियल ईस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी मध्यप्रदेश RERA के अंतर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक P-IND-21-3091 दिनांक 29.12.2021 है।

(22) यह कि, विक्रेतापक्ष क्रमांक 02 एक भागीदारी फर्म है तथा फर्म में उपस्थित भागीदार की परस्पर सहमति से उक्त कालोनी के संबंध में समस्त कार्य करने हेतु श्री मनाप खजांची पिता श्री कल्याणमलजी खजांची को अधिकृत किया है।

(23) यह कि, केतापक्ष ने उक्त भूखण्ड सभी दृष्टिकोणों से देखकर, समझकर एवं भलीभांती संतुष्ट होकर क्रय किया है।

(24) यह कि, इस विक्रय पत्र द्वारा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 22(क) के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है।

(25) यह कि विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 ने एक प्रमाणिकरण मुख्तयारनामा दिनांक 03.02.2022 को दस्तावेज क्रमांक MP179132022A4114550 द्वारा श्री विकासचन्द्र पिता श्री रजनीकांत झा, निवासी- 159, पिक सिटी, 94 एक्स. रिगरोड, इन्दौर के हित में विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 द्वारा निष्पादित दस्तावेज को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत कर विक्रेतापक्ष क्रमांक 01 के हस्ताक्षर को प्रमाणित कर अंगुष्ठ चिन्ह लगाने बाबद् दिया है।

उपरोक्तानुसार भूखण्ड का यह विक्रय लेख विक्रेतापक्ष ने स्वस्थ शारीरिक एवं मानसिक स्थिति में केतापक्ष के हित में निष्पादित किया गया होकर निम्न लिखित साक्षियों के समक्ष अपने हस्ताक्षर कर दिये सो सही। इति.
This deed has been prepared, drafted and uploaded as per instructions, information and facts provided by the parties of the deed. Advocate(s), who drafted this deed, and Service Provider, who has only booked the slot (and not involved in any activity of the viz. Drafting, typing of the deed, validity of the identity of the parties. Site photographs and entire facts, recitals and data of

