

1920



क्रमांक: A

51737

विक्रय पत्र हेतु वांछित विवरण

1. दस्तावेज का नाम : आवासीय विक्रय पत्र
2. मालियत विक्रयपत्र : रु. 16,00,000.00
3. बाजारी मूल्य जिस पर स्टाम्प दिया गया : रु. 16,00,000.00
4. देय स्टाम्प शुल्क : रु. 80,000.00
5. मुख्य क्षेत्र : मौजा पित्थूवाला, देहरादून।
6. सम्पत्ति : भूमिधरी भूमि खाता खतीनी संख्या 138 (फसली वर्ष 1420 से 1425) खसरा संख्या 149क (पुराना खसरा संख्या 288 मिन) रकबा 2047.5 वर्गफिट अर्थात् 192.28 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून
7. विक्रीत भूमि पर स्थित सड़क का ब्यौरा : एक तरफ
8. विक्रय प्रतिफल माध्यम : चैक
9. सम्पत्ति का प्रकार : आवासीय भूमि
10. मुख्य मार्ग से दूरी : विक्रीत भूमि मुख्य शिमला बाईपास रोड से 350 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।
11. सर्किल रेट : रु. 8,000/- प्रति वर्गमीटर
12. विक्रेता का नाम व पता : श्री आजाद खान पुत्र श्री अख्तर खान निवासी 239, मुस्लिम कालोनी, लक्खी बाग, देहरादून (PAN-AWAPK9746P)
13. क्रेतागण का नाम व पता : (1) श्री योगेश कुमार शर्मा (PAN-BDZPS4486H) पुत्र श्री नाथूराम शर्मा एवं (2) श्रीमती भावना शर्मा (PAN-JPLPS1346G) पत्नी श्री योगेश कुमार शर्मा निवासी गण 17, प्रकाश लोक, शिमला बाईपास, सेवला कलां, देहरादून
14. स्टाम्प : ई-स्टाम्प
15. रचयिता : श्री प्रीतम सिंह राठौर, एडवोकेट, देहरादून।

श्री प्रीतम सिंह राठौर



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Uttarakhand

e-Stamp

Certificate No. : IN-UK30682296953931T
Certificate Issued Date : 08-Jul-2021 03:23 PM
Account Reference : NONACC (SV) uk1202704/ DEHRADUN/ UK-DH
Unique Doc. Reference : SUBIN-UKUK120270464988505111761T
Purchased by : YOGESH KUMAR SHARMA AND BHAWNA SHARMA
Description of Document : Article 23 Conveyance
Property Description : MAUZA PITTHUWALA DEHRADUN
Consideration Price (Rs.) : 16,00,000
(Sixteen Lakh only)
First Party : AZAD KHAN
Second Party : YOGESH KUMAR SHARMA AND BHAWNA SHARMA
Stamp Duty Paid By : YOGESH KUMAR SHARMA AND BHAWNA SHARMA
Stamp Duty Amount(Rs.) : 80,000
(Eighty Thousand only)



Approved By
Prakash Sharma
Stamp Duty
Court Compound, D.D.

Please write or type below this line

31/07/2021

[Signature]

[Signature]

LB0011838468

Statutory Alert:

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



विक्रय पत्र

श्री आजाद खान पुत्र श्री अख्तर खान निवासी 239, मुस्लिम कालोनी, लक्खी बाग, देहरादून (कि जिन्हें आगे इस विक्रय विलेख में "विक्रेता" कहकर सम्बोधित किया गया है)

.....विक्रेता

एवं

(1) श्री योगेश कुमार शर्मा पुत्र श्री नाथूराम शर्मा एवं (2) श्रीमती भावना शर्मा पत्नी श्री योगेश कुमार शर्मा निवासी गण 17, प्रकाश लोक, शिमला बाईपास, सेवला कलां, देहरादून (कि जिसे आगे इस विक्रय विलेख में "क्रेतागण" कहकर सम्बोधित किया गया है)

.....क्रेतागण

यह कि विक्रेता इस विलेख की सूची में वर्णित भूमि का एकमात्र पूर्ण स्वामी, भूमिधर मालिक कायजि है, जिसका कि पूर्ण विवरण इस विक्रय पत्र के अन्त में सूची सम्पत्ति में दिया गया है। विक्रेता ने भूमि खसरा संख्या 149क रकबा 134.66 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून बजरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28-11-2016 के द्वारा श्री अनुराग जैन पुत्र श्री बलबीर चन्द जैन से क्रय की थी, जो कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय-तृतीय, देहरादून में बही संख्या 1, जिल्द 1508 के पृष्ठ 85 से 106 में नं० 5951 पर दिनांक 28-11-2016 को विधिवत रूप से दर्ज व पंजीकृत है। उपरोक्त विक्रय पत्र में त्रुटिवश एक सीमा की नाप गलत अंकित हो गयी थी, जिसकी बाबत विक्रेता एवं पूर्व विक्रेता के मध्य एक शुद्धिपत्र दिनांक 13-10-2017 को अंकित व निष्पादित हुआ, जो कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय-तृतीय, देहरादून में बही संख्या 1, जिल्द 1849 के पृष्ठ 297 से 310 में नं० 5386 पर दिनांक 13-10-2017 को विधिवत रूप से दर्ज व पंजीकृत है। विक्रेता ने भूमि खसरा संख्या 149क रकबा 55.62 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून बजरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28-11-2016 के द्वारा श्री अनुराग जैन पुत्र श्री बलबीर चन्द जैन से क्रय की थी, जो कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय-तृतीय, देहरादून में बही संख्या 1, जिल्द 1508 के पृष्ठ 63 से 84 में नं० 5950 पर दिनांक 28-11-2016 को विधिवत रूप से दर्ज व पंजीकृत है। विक्रेता का नाम राजस्व अभिलेखों में बतौर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज व अंकित है। इस प्रकार विक्रेता को सूची में वर्णित भूमि को विक्रीत करने, हस्तान्तरण करने, अन्तरण करने आदि के सम्पूर्ण अधिकार प्राप्त हैं।

31.11.2017

(3)

यह कि इस विक्रय विलेख के अन्त में दी गई सूची में वर्णित भूमि हर प्रकार के भार, अधिभार, बन्धन, बन्धक, ऋण, आइप्टि, कुर्की, वाद-विवाद, कर्जा सरकारी, गैर सरकारी आदि से पूर्णतः मुक्त है तथा विक्रेता को विक्रीत भूमि को हर प्रकार से प्रयोग उपयोग, उपभोग, विक्रीत, अन्तरित एवं हस्तांतरित आदि करने का अधिकार प्राप्त है। सूची में वर्णित भूमि विक्रय किये जाने में कोई विधिक अड़चन नहीं है।

यह कि विक्रेता इस विक्रय विलेख की सूची में वर्णित भूमि क्रेतागण को मु० 16,00,000/- (सोलह लाख रुपये मात्र) की एवज में विक्रय करने को सहमत है तथा क्रेतागण भी इसी कीमत में सूची में वर्णित भूमि क्रय करने को सहमत है, इस कारण यह विक्रय विलेख अंकित किया जा रहा है।

अतः यह विक्रय विलेख निम्न साक्ष्यांकित करता है:-

1. यह कि विक्रेता ने इस विक्रय विलेख की सूची में वर्णित भूमि तथा उसमें निहित अपने समस्त अधिकार, सुखाधिकार जिनमें हवा, पानी, रास्ता, नाली आदि के अधिकार सम्मिलित है तथा वह अधिकार जो विक्रेता को वर्तमान में प्राप्त है तथा वह अधिकार जो विक्रेता को भविष्य में प्राप्त हो सकते हैं, सहित स्थायी रूप से सदैव हेतु क्रेतागण को मुबलिग 16,00,000/- (सोलह लाख रुपये मात्र) की एवज में विक्रीत, अन्तरित, हस्तांतरित कर दी है तथा सूची में वर्णित भूमि से अपना कब्जा हटाकर व उठाकर क्रेता को अपने समतुल्य सूची में वर्णित भूमि पर बतौर मालिक, स्वामी, काबिज व अध्यासित करा दिया है।
 2. यह कि क्रेतागण ने उपरोक्त वर्णित इकरार के अन्तर्गत विक्रेता को विक्रय प्रतिफल राशि रुपये 16,00,000/- (सोलह लाख रुपये मात्र) निम्नानुसार अदा कर दी है:-
क मु० 5,00,000/- रुपये द्वारा चैक संख्या 601972 दिनांकित 24-03-2021 वास्ते केनरा बैंक, घण्टाघर, देहरादून
ख मु० 11,00,000/- रुपये द्वारा चैक संख्या 601975 दिनांकित 09-07-2021 वास्ते केनरा बैंक, घण्टाघर, देहरादून
- उपरोक्त धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि विक्रेता उप निबन्धक, देहरादून के समक्ष करता है।
3. यह कि आज से विक्रेता का सूची में वर्णित भूमि पर कोई हक व अधिकार नहीं रह गया है। आज से क्रेतागण सूची में वर्णित भूमि के संयुक्त मालिक, स्वामी, काबिज, अध्यासी हो गये हैं। क्रेतागण को अधिकार होगा कि वह सूची में वर्णित भूमि का जिस प्रकार चाहे प्रयोग करे, उपयोग करे, उपभोग करे, जल संयोग, विद्युत संयोग, सीवर संयोग, दूरभाष संयोग प्राप्त करे, मानचित्र स्वीकृत कराये, भवन निर्माण करे, अन्य किसी व्यक्ति को विक्रीत, अन्तरित, हस्तांतरित करे, इसमें विक्रेता किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकारी नहीं होगा।
 4. यह कि सूची में वर्णित भूमि के बाबत आज तक जो भी देय आदि वाजिब होंगे उनको अदा करने की पूर्ण जिम्मेदारी विक्रेता की होगी। आज के पश्चात अदा करने की जिम्मेदारी क्रेतागण की होगी।
 5. यह कि क्रेतागण को अधिकार होगा कि वह सम्बन्धित अभिलेखों से विक्रेता का नाम खारिज करवाकर अपना नाम बतौर मालिक, स्वामी, दर्ज व अंकित कराये।

(4)

31/07/2021

- नामांकन कार्यवाही में विक्रेता, क्रेतागण को पूर्ण सहयोग देगा।
6. यह कि यदि भविष्य में क्रेतागण को विक्रेता से सूची में वर्णित भूमि की वास्तविक किसी प्रकार का कोई दरतावेज अंकित कराने अथवा बयान दिलाने की आवश्यकता पड़ती है तो ऐसी कार्यवाही विक्रेता, क्रेतागण के व्यय व अनुरोध पर करने के लिये बाध्य होगा।
 7. यह कि भविष्य में यदि विक्रीत की जा रही भूमि या उसका कोई भाग विक्रेता के किसी दोष के कारण क्रेतागण के स्वामित्व व अध्यासन से निकल जाता है तो उस दशा में होने वाली हानि की क्षतिपूर्ति क्रेतागण, विक्रेता से अथवा उसकी बल-अबल सम्पत्ति से प्राप्त करने के अधिकारी होंगे।
 8. यह कि इस विक्रय विलेख में शब्द विक्रेता व क्रेतागण में उनके वारिसान, उत्तराधिकारी, हित प्रतिनिधि आदि आदि समान रूप से सम्मिलित समझे जायेंगे।

बांछित विवरण

- (1) विक्रेता एवं क्रेतागण के मध्य पूर्व में कोई विक्रय अनुबन्ध पत्र अंकित नहीं है।
- (2) विक्रेता एवं क्रेतागण अनुसूचित जाति अथवा अनुसूचित जनजाति से नहीं है तथा विक्रेता एवं क्रेता दोनों भारतीय नागरिक हैं।
- (3) विक्रीत सम्पत्ति सीलिंग के प्रावधानों से मुक्त है तथा विक्रीत भूमि की वास्तविक कोई सीलिंग विवाद लम्बित नहीं है।
- (4) विक्रीत भूमि में कोई पेड़, बाग, बाउण्ड्रीवाल, निर्माण, बोरिंग आदि नहीं हैं।
- (5) विक्रीत भूमि मुख्य शिमला बाईपास रोड से 350 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।
- (6) विक्रीत भूमि नगर निगम देहरादून की सीमा के अन्दर स्थित है।
- (7) विक्रीत भूमि औद्योगिक क्षेत्र में स्थित नहीं है तथा विक्रीत भूमि गोल्डन फोरेस्ट एवं उसकी सहभागी कम्पनियों से सम्बन्धित नहीं है।
- (8) सूची में वर्णित भूमि कलेक्टर महोदय, देहरादून द्वारा जारी सर्किल रेट में उल्लेखित मौहल्ले/कालोनी में स्थित नहीं है।
- (9) सूची में वर्णित भूमि के एक तरफ सड़क स्थित है।
- (10) यह कि विक्रीत की जा रही भूमि का मूल्य कलेक्टर देहरादून द्वारा निर्धारित सर्किल रेट मु0 रुपये 8,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से मु0 रु0 15,22,240/- आती है। चूंकि सूची में वर्णित भूमि में 20 फिट चौड़ा अर्थात् 6 मीटर चौड़ा रास्ता है इस कारण भूमि के सम्पूर्ण अगंणीत मूल्यांकन पर 5 प्रतिशत की वृद्धि की जानी है जो कि मु0 76,112/- रुपये होती है। मूल्यांकन में 5 प्रतिशत की वृद्धि करने के उपरान्त भूमि की कुल कीमत मु0 15,98,352/- रुपये होती है। परन्तु स्टाम्प शुल्क विक्रय मूल्य मु0 16,00,000/- रुपये पर 5 प्रतिशत की दर से नियमानुसार मु0 80,000/- रुपये का अदा किया जा रहा है।
- (11) यह कि सूची में वर्णित भूमि नगर निगम देहरादून की सीमा के अन्दर मौजा पित्थूवाला, देहरादून में स्थित है, जिस पर अधिनियम संख्या 29 वर्ष 2003 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं।
- (12) यह कि प्रश्नगत भूमि Real Estate Act, 2016 एवं यथा प्रख्यापित Uttarakhand Real Estate (Regulation and Development) (General Rules, 2017 में परिभाषित 'Real Estate Project (Group Housing, Mixed Development Projects (Residential, Commercial तथा Industrial Projects, Commercial Projects अथवा Plotted Development

31.08.2017 (5)

[Signature]

[Signature]

- Projects) के अन्तर्गत नहीं है। पक्षकार द्वारा उक्त वर्णित अधिनियम का किसी भी प्रकार से उल्लंघन नहीं किया जा रहा है।
- (13) यह कि भूमि का Latitude & Longitude No. 30.294826, 77.988284 है।

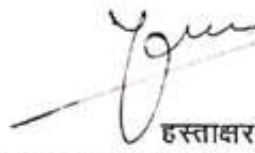
सूची सम्पत्ति

भूमिधारी भूमि खाता खतौनी संख्या 138 (फसली वर्ष 1420 से 1425) खसरा संख्या 149क (पुराना खसरा संख्या 288 गिन) रकबा 2047.5 वर्गफिट अर्थात् 192.28 वर्गमीटर स्थित मौजा पिल्थूवाला, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून, जिसे संलग्न मानचित्र में पूर्ण रूप से दर्शाया गया है तथा जिसकी सीमाये व नाप निम्न प्रकार है:-

पूरब	:	भूमि अन्य, सीमा में नाप 63 फिट
पश्चिम	:	भूमि श्री उमेश अग्रवाल, सीमा में नाप 63 फिट
उत्तर	:	20 फिट चौड़ा रास्ता, सीमा में नाप 31 फिट
दक्षिण	:	भूमि अन्य, सीमा में नाप 34 फिट

अतः यह विक्रय विलेख विक्रेता एवं क्रेतागण ने आज दिनांक 08-07-2021 को स्थान देहरादून में साक्षीगण के समक्ष अंकित व निष्पादित किया ताकि समयानुसार काम आवे व सनद रहे।

31/07/2021

हस्ताक्षर विक्रेता

हस्ताक्षर क्रेतागण

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंट्स

विक्रेता का नाम एवं पता:- श्री आजाद खान पुत्र श्री अख्तर खान निवासी 239, मुस्लिम कालोनी, लक्खी बाग, देहरादून

बाये हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

अंगुष्ठ

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

अंगुष्ठ

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठिका



31/07/2021

विक्रेता के हस्ताक्षर

क्रेतागण का नाम एवं पता— (1) श्री योगेश कुमार शर्मा पुत्र श्री नाथूराम शर्मा एवं
(2) श्रीमती भावना शर्मा पत्नी श्री योगेश कुमार शर्मा निवासीगण 17, प्रकाश
लोक, शिमला बाईपास, रोवला कलां, देहरादून
क्रेता संख्या 1 के बाये हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह



क्रेता संख्या 1 के दाये हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह



क्रेता संख्या 2 के बाये हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह



क्रेता संख्या 2 के दाये हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह



गवाह— *Singh Sharma*
1. श्री सुशील कुमार शर्मा
पुत्र श्री नाथूराम शर्मा
नि० कुतुबपुर आहट
कुतुबपुर, सहारनपुर
(Adhar No. 9982 0979 0654)

Rohit
2. श्री रोहित राठौर
पुत्र श्री मगन सिंह
नि० देहराबास,
देहरादून
(Adhar No. 7511 9230 3477)

रचयिता श्री प्रीतम सिंह राठौर एडवोकेट, देहरादून
फोटो सत्यापितकर्ता पक्षकार स्वयं।

पक्षकारों द्वारा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों के आधार पर इस विलेख की रचना की गयी है

21.11.2017 (7)

you

Bhain

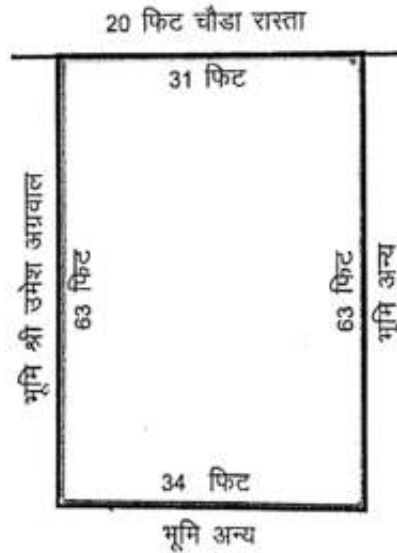
मानचित्र भूमिधरी भूमि खाता खतौनी संख्या 138 (फसली वर्ष 1420 से 1425)
खसरा संख्या 149क (पुराना खसरा संख्या 288 गिन) रकबा 2047.5 वर्गफिट
अर्थात् 192.28 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना केन्द्रीयदून, जिला
देहरादून

विक्रेता - श्री आजाद खान
क्रेतागण - (1) श्री योगेश कुमार शर्मा एवं (2) श्रीमती भावना शर्मा

विक्रीत भाग को लाल रंग की रेखाओं से घिरा दर्शाया गया है।

NOT TO SCALE

N



31.11.2021

ह0 विक्रेता

ह0 क्रेतागण



ate No.
ate Issue
t Refer
3 Doc.
aser
ip
y

वही संख्या 1 जिल्द 8277 के पृष्ठ 333 से 356 पर क्रमांक 1920

पर आज दिनांक 09 Jul 2021 को रजिस्ट्रीकरण किया गया।

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी /
उप-निबंधक, देहरादून, प्रथम
09 Jul-2021

01/07/2021

