



INDIA NON JUDICIAL



IN-UP60048991024307X

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

32176/25

Certificate No. :

IN-UP60048991024307X

Certificate Issued Date :

24-Sep-2025 11:06 AM

Account Reference :

NEWIMPACC (SV)/ up14176304/ MOHANLALGANJ/ UP-LKN

Unique Doc. Reference :

SUBIN-UPUP1417630413856256785271X

Purchased by :

AGRASHEEL INFRATECH PVT LTD

Description of Document :

Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement

Property Description :

GATA NO-299 AND ETC VILLAGE-BELI TEH-MLG LKO

Consideration Price (Rs.) :

2,36,200

First Party :

SUSHIL KUMAR AND ETC

Second Party :

AGRASHEEL INFRATECH PVT LTD

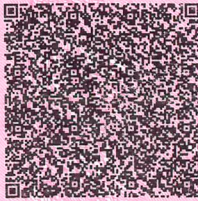
Stamp Duty Paid By :

AGRASHEEL INFRATECH PVT LTD

Stamp Duty Amount(Rs.) :

2,36,200

(Two Lakh Thirty Six Thousand Two Hundred only)



Please write or type below this line



For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.

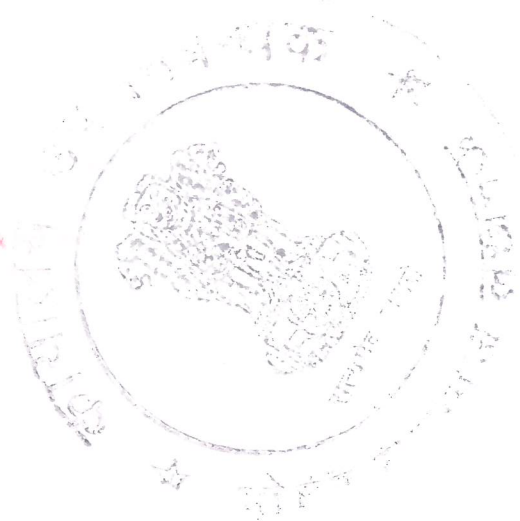
Authorised Signatory

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App 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.

PF 0017192046

SHCIL



001135046

मालियत -24,46,000/- रु०

स्टाम्प- 2,36,200 /- रु०

ई- स्टाम्प प्रमाण पत्र- में - IN-UP60048991024307X

दिनांक - 24/ 09/2025

दर- 37,00,000/- प्रति हे०

Joint Developers Agreement

यह Joint Developers Agreement 24/09/2025 को किया गया है 24 /09/2025 से प्रभावी है, इनके द्वारा और इनके बीच:

प्रथम पक्ष

-

द्वितीयपक्ष

श्री सुशील कुमार,
श्री कुलदीप सिंह,
श्री बुद्धीलाल

अधिकृत हस्ताक्षर: श्री कुलदीप सिंह, श्री सुशील
कुमार, श्री बुद्धीलाल

मो० न०- 9838075417

मे० अग्रशील इन्फ्राटेक प्र० लि०

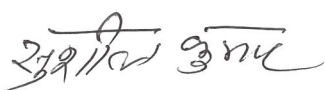
पता: 910, 9th फ्लोर मेकान्टिल हाउस, के. जी.
मार्ग. न्यू देल्ही- 110001

अधिकृत हस्ताक्षर: श्री समरेन्द्र प्रताप सिंह पुत्र
चंद्रभान प्रताप सिंह, ग्राम- 6/18, राम विहार
शिवाजीपुरम, विक्रमादित्य स्कूल के सामने, सेक्टर
11, इंद्रा नगर, लखनऊ- 226016

1- द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य में दक्ष है एवं विभिन्न आवासीय एवं व्यावसायिक परियोजनाओं का कार्य कर रही है। उपरोक्त दक्षता को ध्यान में रखते हुए प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को विकास कार्य, क्रय - विक्रय, प्रकाशन, प्रचार प्रसार, प्राधिकरण एवं अन्य संगठनों से अनुमोदन की कार्यवाही इत्यादि का अधिकार अनुसूची ए में दिए गये भूमि पर दिया जा रहा है।

2- द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को उनके भूमि श्री सुशील कुमार -0.247 हे०, श्री कुलदीप सिंह - 0.188 हे०, के प्रतिफल शेयर के रूप में श्री सुशील कुमार - 0.0617 हे०, श्री कुलदीप सिंह - 0.047 हे० एवं श्री बुद्धीलाल- 0.2260 हे० के प्रतिफल शेयर के रूप में आपसी समझौते के अनुसार उक्त गाटे के अन्तर्गत आधा हिस्सा विकसित भू खण्ड परियोजना के द्वितीय चरण में आवंटित किया जायेगा।

3- प्रथम पक्ष इस समझौते के तहत विकास के उद्देश्य से विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि चिन्हित करने के लिए अनुसूची 'ए' संपत्ति के अनुसार भूमि का भौतिक कब्जा दूसरे पक्ष को सौंप देगा। यह समझौता परियोजना के पूर्ण होने तक खण्डित नहीं किया जा सकेगा।

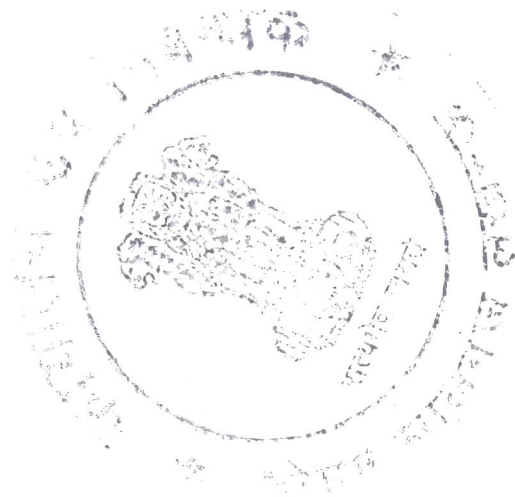






For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.


Authorised Signatory



4- प्रथम पक्ष प्रतिफल के रूप में विकसित क्षेत्र के अतिरिक्त किसी भी राशि का दावा नहीं करेगा और बिना किसी विरोध के इसे स्वीकार करेगा।

5- दूसरा पक्ष इस समझौते की शर्तों के अनुसार सीमाओं को बदलने, विकास करने और परियोजना क्षेत्र में अपेक्षित परिवर्तन करने में सक्षम होगा।

6- प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को भूमि के योगदान के बदले में, द्वितीय पक्ष इस परियोजना के तहत न्यायसंगत तरीके से वर्ग मीटर मापने वाले विकसित भूखंड प्रदान करेगा, अर्थात् हिस्सेदारी का वितरण/आवंटन संख्या के अनुरूप क्षेत्र का विकास किया जाएगा। आनुपातिक हिस्सेदारी का कब्जा संबंधित चरण की सीसी (पूर्णता प्रमाण पत्र)/ओसी (अधिकृत प्रमाण पत्र) प्राप्त होने के 15 दिनों की अवधि के भीतर किया जाएगा।

7- प्रथम पक्ष एतद्वारा घोषणा करता है और दूसरे पक्ष को आश्वस्त करता है कि आज की तारीख में अनुसूची 'ए' संपत्ति पर कोई बाधा, पूर्व समझौते, संयुक्त परिवार के हित, पट्टे/लाइसेंस, ऋण, शुल्क या कुर्की नहीं है और उनके पास है। यदि कोई तीसरे पक्ष का दावा है, तो पहला पक्ष अकेले ही अपनी लागत पर इसे निपटाने के लिए उत्तरदायी होगा और यदि वे उचित समय के भीतर इसे निपटाने में विफल रहते हैं, तो दूसरा पक्ष, बिना बाध्य हुए, ऐसे दावों को निपटाने का हकदार होगा। ऐसी शर्तों पर जिन्हें दूसरा पक्ष उचित और समीचीन समझे और पहले पक्ष की कीमत पर, जो पहले पक्ष पर बाध्यकारी होगा। पहली पार्टी अकेले ही अनुसूची 'ए' संपत्ति के संबंध में सभी जानकारी और दस्तावेज प्रस्तुत करने और शीर्षक की जांच या सीमाओं के सीमांकन आदि के लिए आवश्यक प्रश्नों का उत्तर देने के लिए उत्तरदायी होगी। भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में, प्रथम पक्ष आगे यह वचन देता है कि शीर्षक या किसी तीसरे पक्ष के दावे या संस्था के दावे, बैंक के दावे या किसी अन्य दावे या किसी पूर्व समझौते में दोष, यदि कोई हो, के लिए वह अकेला जिम्मेदार होगा। यदि कोई हो, तो तीसरे पक्ष द्वारा और उनके दावों या किसी मुकदमे की भरपाई भी की जाएगी यह उसकी अपनी लागत के बराबर होगा और दूसरा पक्ष इसके लिए जिम्मेदार नहीं होगा।

8- प्रथम पक्ष इसके द्वारा इस भूमि/परिसर की, दूसरे पक्ष को परियोजना के विकास के उद्देश्य से भौतिक सर्वेक्षण करने की अनुमति देता है

9- इस समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद प्रथम पक्ष के पास अनुसूची 'ए' संपत्ति के शीर्षक को बेचने/बदलने का कोई अधिकार नहीं है।

10- दूसरा पक्ष अनुसूची 'ए' संपत्ति के साथ परियोजना विकसित करने के उद्देश्य से किसी भी अन्य व्यक्ति से यदि कोई अतिरिक्त भूमि परियोजना में शामिल की जाती है तो उसका अलग से अनुबन्ध पत्र पंजीकृत कराया जायेगा।

11- दूसरा पक्ष किसी भी अन्य भूमि के साथ अनुसूची 'ए' संपत्ति विकसित करेगा (इस समझौते के हिस्से के रूप में विकसित करने के उद्देश्य से) और इसे नियोजित विकास के लिए उपयुक्त तरीके से पुनर्गठित और नया आकार दिया जा सकता है।

12- प्रथम पक्ष इस बात से सहमत है कि दूसरे पक्ष के पास परियोजना के सह-डेवलपर्स के रूप में अन्य कंपनी/कंपनियों को शामिल करने का विशेष अधिकार है और उनके साथ अलग समझौता करने का अधिकार है।

13- दूसरा पक्ष विकास कार्य हेतु (अनुसूची ए एवं अन्य भूमि) किसी भी अनुमति, अनुदान, सेवा कनेक्शन आदि के लिए सरकार, राज्य, केंद्र या स्थानीय या अन्य प्राधिकरणों/संगठनों से संपर्क करने के लिए अधिकृत है।

14- भूमि प्रत्येक मूल भूखंड से विनियोजित की जाएगी और लागू भवन उपनियमों के मानदंडों के अनुसार विकास के विभिन्न घटकों को विकसित करने के लिए उपयोग की जाएगी, बशर्ते कि आंतरिक और बाह्य रूप से विकसित पुनर्गठित भूखंडों के रूप में प्रथम पक्ष का न्यूनतम हिस्सा उसकी मूल भूमि/प्लॉट क्षेत्र का बिन्दू - 2 में दिए गये प्रतिफल के अनुसार विकसित भूखंड होगा। योजना के तहत विकसित भूखंड, यथा संभव सीमा तक, भू-स्वामियों को उसी योजना में आवंटित किए जा सकते हैं, जिसके लिए भू-स्वामी ने अपनी भूमि एकत्रित की है।

सुरेश कुमार

अग्रशील

For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.

Authorised Signatory



15- लेआउट योजना अनुसूची बी के अनुसार सजरा योजना पर अधिरोपित की जाएगी।

16- प्रथम पक्ष उन्हें आवंटित/आवंटित किये जाने वाले पुनर्गठित भूखंडों के बदले किसी भी विकास शुल्क या अन्य शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

17- द्वितीय पक्ष परियोजना का RERA पंजीकरण प्राप्त करने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि और 6 महीने की अतिरिक्त छूट अवधि के भीतर परियोजना के विकास कार्यों को पूरा करेगा। परियोजना अवधि में विस्तार, मानदंडों और/या पार्टियों के बीच आपसी समझौते के अनुसार होगा, अप्रत्याशित घटना की स्थिति में अवधि को अप्रत्याशित घटना की स्थिति जारी रहने तक बढ़ाया जाएगा। "अप्रत्याशित घटना" का अर्थ सीधे निम्नलिखित घटनाओं या स्थितियों में से कोई है, किसी पार्टी द्वारा उसके किसी भी प्रदर्शन को अप्रत्यक्ष रूप से बाधित करना, सीमित करना/असंभव बनाना इस समझौते के तहत दायित्व, जिनमें दैवीय कृत्य, युद्ध शामिल हैं, लेकिन इन्हीं तक सीमित नहीं हैं (घोषित और अघोषित), आतंकवादी हमले, दंगे, नागरिक अशांति, हड़ताल, आग, भूकंप, विस्फोट, बाढ़, तोड़फोड़ या पार्टी के नियंत्रण से परे कोई अन्य घटना (प्रत्येक "अप्रत्याशित घटना") अनुबंध के तहत जिसे उसके दायित्वों के प्रदर्शन से रोका गया है।

18- विकसित भूमि का लागत मूल्यांकन दूसरे पक्ष द्वारा मौजूदा लागत दिशानिर्देशों (समय-समय पर संशोधित) के आधार पर किया जाएगा। विकसित भूखंडों के लिए आवंटन दर भी, जैसा लागू हो, द्वितीय पक्ष द्वारा तय की जाएगी। पुनर्गठित भूखंडों का 'अंतर मूल्य निर्धारण' द्वितीय पक्ष द्वारा बनाई गई नीति के अनुसार किया जाएगा।

19- दूसरा पक्ष अपने हिस्से की भूमि का उपयोग भविष्य में वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग, समूह आवास और अन्य के लिए कर सकता है ताकि बुनियादी ढांचे के विकास की लागत और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए क्रॉस-सब्सिडी को सक्षम किया जा सके।

20- पुनर्गठित/विकसित भूखंडों का आवंटन भूमि स्वामियों के पक्ष में निःशुल्क किया जायेगा।

21- परियोजना के सभी प्रकार से पूरा होने के बाद, दूसरा पक्ष पुनर्गठित/विकसित भूखंडों की सूचना प्रथम पक्ष को देगा और कब्जा देगा, जो आवंटन पत्र/संवहन विलेख/या दूसरे पक्ष द्वारा तय किए गए किसी अन्य तरीके के तहत प्रथम पक्ष को आवंटित किए गए हैं।

22- पुनर्गठित/विकसित भूखंड को सौंपने के बाद, प्रथम पक्ष हस्तांतरण विलेख के लिए दूसरे पक्ष द्वारा बनाए गए प्रचलित नियमों और विनियमों के अनुसार, भूखंडों के अपने हिस्से को हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र होगा।

23- दूसरा पक्ष अपने हिस्से को तीसरे पक्ष को हस्तांतरण विलेख के लिए विज्ञापन देने और समझौतों में प्रवेश करने, विचार प्राप्त करने, रसीदें जारी करने, आय का विनियोग करने, ऐसे तीसरे पक्ष के खरीदारों को एटीएस/बिक्री विलेख/पंजीकरण/अन्य हस्तांतरण निष्पादित करने और प्रस्तुत करने का हकदार होगा और प्रथम पक्ष को इस संबंध में कोई आपत्ति नहीं होगी। दूसरे पक्ष को प्रथम पक्ष की ओर से ऐसे दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने का अधिकार होगा।

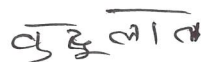
24- राजस्व उक्त परियोजना के लिए खोले गए एस्क्रो खाते/रेरा खाते के तहत जमा किया जाएगा और रेरा अधिनियम के तहत निर्धारित मानदंडों के अनुसार निकाला जाएगा।

25- यदि दूसरा पक्ष किसी वित्तीय संस्थान से परियोजना के लिए ऋण लेता है तो पहला पक्ष ऋण लेने के लिए भूमि के अपने हिस्से के स्वामित्व के कागजात भी प्रदान करेगा और दूसरा पक्ष किसी भी दायित्व के खिलाफ पहले पक्ष को क्षतिपूर्ति देगा जो ऋण संबंध में उत्पन्न हो सकती है।

26- शेयर का आवंटन परियोजना के विकास के लिए निर्धारित द्वितीय चरण में, प्राधिकरण से स्वीकृत के बाद किया जाएगा।

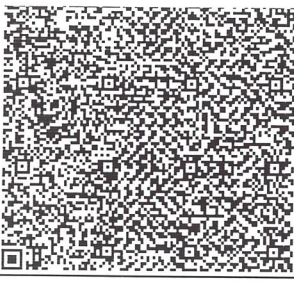
27- दूसरा पक्ष निर्माण एवं विकास और /समग्र प्रबंधन के लिए बाहरी ठेकेदार/उप-ठेकेदार/एजेंसियों/सह-विकासकर्ता नियुक्त कर सकता है।


सुशील कुमार


उद्धाल

For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.


Authorised Signatory



आवेदन सं०: 202500822043877

विक्रय अनुबंध विलेख (बिल्डर)

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 32776

वर्ष: 2025

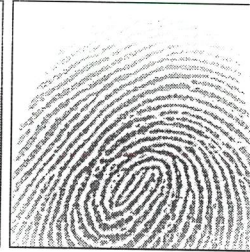
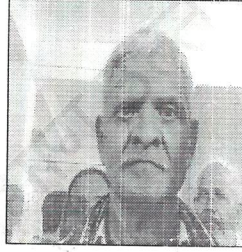
प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 236200 बाजारी मूल्य - 2446000 पंजीकरण शुल्क - 24460 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 24520

श्री सुशील कुमार,
पुत्र श्री सुन्दल लाल

सुशील कुमार

व्यवसाय : अन्य

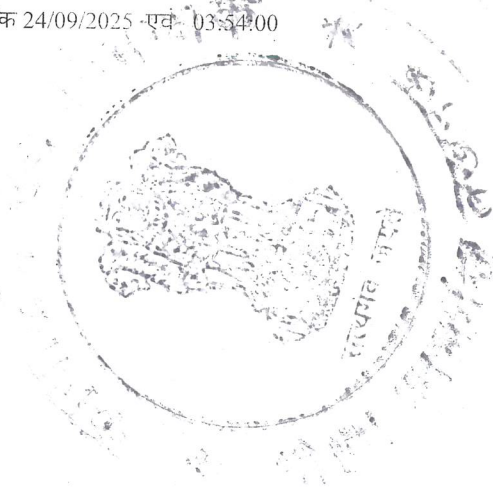
निवासी: बेलीखुर्द पोस्ट सठवारा परगना व तहसील मोहनलालगंज
लखनऊ



ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 24/09/2025 -एवं- 03:54:00

PM बजे

निबंधन हेतु पेश किया।



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

(Signature)

वीरेन्द्र कुमार वर्मा प्रभारी

उप निबंधक :मोहनलालगंज

लखनऊ

24/09/2025

संजय कुमार गौतम

निबंधक लिपिक

24/09/2025

प्रथम पक्ष – श्री सुशील कुमार

(आधार संख्या- 3238457942973)

पता – पुत्र सुन्दर लाल, बेली खुर्द, पोस्ट - सट्वारा. लखनऊ- उ० प्र० – 227125

चौहददी: (खसरा संख्या- 299)

पूर्व	-	भूमि गाटा संख्या- 274
पश्चिम	-	भूमि गाटा संख्या- 299 का शेष भाग
उत्तर	-	भूमि गाटा संख्या- 298
दक्षिण	-	भूमि गाटा संख्या- 302

प्रथम पक्ष – श्री कुलदीप सिंह

(आधार संख्या-643278106535)

(पैन संख्या- AVTPS3370B)

पता – S/O जी. एस. धलिवाल, हाउस संख्या- 17, सेक्टर-29, नोएडा सेक्टर-37, गौतमबुद्ध नगर, ऊ० प्र० – 201303

चौहददी: (खसरा संख्या- 299)

पूर्व	-	भूमि गाटा संख्या- 299 का शेष भाग
पश्चिम	-	भूमि गाटा संख्या- 299 का शेष भाग
उत्तर	-	भूमि गाटा संख्या- 297
दक्षिण	-	भूमि गाटा संख्या- 300 एवं 301

प्रथम पक्ष – श्री बुद्धलाल

(आधार संख्या- 7982 0421 9892)

(पैन संख्या- CAHPB8814J)

पता – S/O नन्हे, निवासी – ग्राम बेली, तहसील व परगना- मोहनलालगंज, लखनऊ ऊ० प्र०- 227125

चौहददी: (खसरा संख्या- 293)

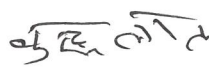
पूर्व	-	भूमि खसरा संख्या- 292
पश्चिम	-	भूमि खसरा संख्या- 309
उत्तर	-	भूमि खसरा संख्या- 310 व 291
दक्षिण	-	भूमि खसरा संख्या- 294 व 295

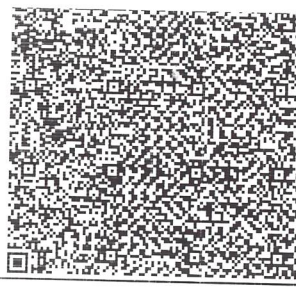
For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.


Authorised Signatory









ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

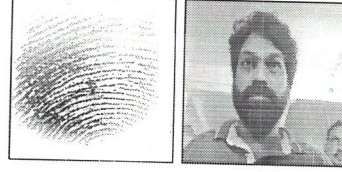
पहचानकर्ता : 1

श्री संदीप कुमार सिंह, पुत्र श्री राजेंद्र प्रसाद

निवासी: 447/57 मिल्लत नगर के०डी०ए० कालोनी गल्लामंडी
नौबस्ता कानपुर

व्यवसाय: अन्य

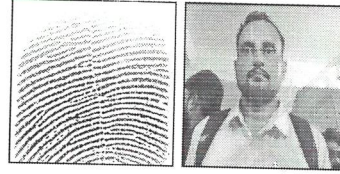
पहचानकर्ता : 2



श्री अखिलेश कुमार सिंह, पुत्र श्री कृष्णा कुमार सिंह

निवासी: रैबिगो सुल्तानपुर उ०प्र०

व्यवसाय: अन्य



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वीरेन्द्र कुमार वर्मा प्रभारी

उप निबंधक : मोहनलालगंज

लखनऊ

24/09/2025

संजय कुमार गौतम

निबंधक लिपिक लखनऊ

24/09/2025

ने की। प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए हैं।

टिप्पणी :

अनुसूची (ए)-

ग्राम-बेली, तहसील- मोहन लाल गंज

क्रम सं०	भूमिधर	खसरा सं०	भूमि क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	श्री सुशील कुमार	299	0.247
2	श्री कुलदीप सिंह	299	0.188
3	श्री बुद्धूलाल	293	0.2260
		कुल	0.661

इसके साक्ष्य में, पार्टियों ने यहां और इसके समकक्षों के लिए निर्धारित किया है और निम्नलिखित गवाहों की उपस्थिति में अपने-अपने हस्ताक्षर किए लखनऊ में नीचे उल्लिखित दिन, महीना और वर्ष

लखनऊ

दिनांक: 24 /09 /2025

गवाह :-



श्री संदीप कुमार सिंह (7985241526)

पुत्र श्री राजेंद्र प्रसाद,
447/57, मिल्लत नगर, के० डी० ए० कालोनी,
गल्लामंडी, नौबस्ता, कानपुर- (208021)

बुद्धूलाल

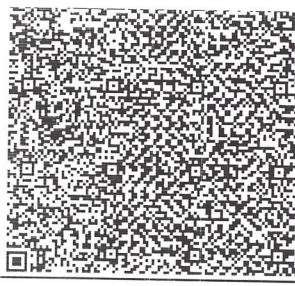
For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.

Authorised Signatory



2. श्री अखिलेश कुमार सिंह (9953875279)

पुत्र श्री कृष्णा कुमार सिंह,
रैबिगो, सुल्तानपुर ऊ०प्र० (228145)



आवेदन सं०: 202500822043877

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 32776

वर्ष: 2025

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री सुशील कुमार,

[SUSHIL KUMAR]

पुत्र श्री सुन्दल लाल

निवासी: बेलीखुर्द पोस्ट सठवारा परगना व तहसील मोहनलालगंज
लखनऊ

व्यवसाय: अन्य

विक्रेता: 2

श्री कुलदीप सिंह,

[KULDIP SINGH]

पुत्र श्री जी०एस० धलिवाल

निवासी: म०न० 17 सेक्टर 29, नोएडा सेक्टर 37 गौतमबुद्धनगर
उ०प्र०

व्यवसाय: अन्य

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन् XXXXXX 370B

विक्रेता: 3

श्री बुद्धलाल,

[BUDDHLAL]

पुत्र श्री नन्हे

निवासी: बेलीखुर्द पोस्ट सठवारा परगना व तहसील मोहनलालगंज
लखनऊ

व्यवसाय: अन्य

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन् XXXXXX 814J

क्रेता: 1

श्री मे० अग्रशील इन्फ्राटेक

प्रा०लि० के द्वारा समरेन्द्र प्रताप
सिंह,

[AGRASHEEL INFRATECH
PRIVATE LIMITED]

पुत्र श्री चंद्रभान प्रताप सिंह

निवासी: कार्यालय पता 910, 9 फ्लोर मर्केटाइल हाउस के०जी० मार्ग
कॉनॉत प्लेस सेन्ट्रल देलही नई दिल्ली

व्यवसाय: अन्य

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन् XXXXXX 568N

प्रथम पक्ष/मालिक

 सुशील कुमार

श्री सुशील कुमार

 श्री कुलदीप सिंह

श्री कुलदीप सिंह

 श्री बुद्धलाल

दूसरा पक्ष/ डेवलपर

मे० अग्रशील इन्फ्राटेक प्र० लि०

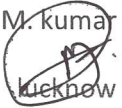
For M/s. Agrasheel Infratech Pvt.Ltd.

 
Authorised Signatory

Drafted by : Rishi Mohan Diwedi Advocate

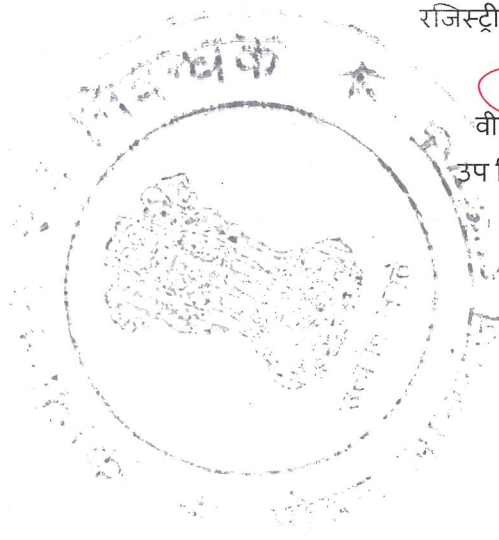
Mohanlalganj, Lucknow

Typed By: M. Kumar


Lucknow

आवेदन सं०: 202500822043877

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 18945 के पृष्ठ 291 से 302 तक क्रमांक
32776 पर दिनांक 24/09/2025 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वीरेन्द्र कुमार वर्मा प्रभारी

उप निबंधक : मोहनलालगंज

लखनऊ

24/09/2025