ANKIT SHARMA
Advocate
Reg. No.- UP-04517/19
Ch. No.-L-19, Lawyers Chamber
Tehsil Compound, Ghaziabad
Mobile No.- 9811161341

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

IN-UP77595917819415X

3840

Name: RAJNEESH KUMAR
License Number 207
Signature:
Chamber No.72
Tehsil Compound,
Gandhi Nagar, Ghaziabad

Certificate No.	:	IN-UP77595917819415X
Certificate Issued Date	:	04-Apr-2025 02:39 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14077104/ GHAZIABAD SADAR/ UP-GZB
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14077104508597324634 97X
Purchased by	:	AIH REALTY PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	AGRICULTURE LAND IN KHASRA NO. 957 VILLAGE MEHRAULI GHAZIABAD
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	VIRESH KUMAR
Second Party	:	AIH REALTY PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	AIH REALTY PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	3,82,200 (Three Lakh Eighty Two Thousand Two Hundred only)

DOCUMENT SCANNED

सत्यमेव जयते

Verified By
R.C.
Sadar - Ist, Ghaziabad

Locked By
Sub-Registrar
Sadar - Ist, Ghaziabad

IN-UP77595917819415X

Please write or type below this line

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED
Auth. Signatory

PF 0001940775

VOID VOID VOID

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.

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

विक्रय पत्र अंकन–**54,60,000**/– रूपये

स्टाम्प अंकन–**3,82,200**/– रूपये

स्टाम्प जिलाधिकारी महोदय द्वारा निर्धारित दर से अंकन **54,60,000**/–रूपये पर **7** प्रतिशत की दर से **3,82,200**/– रूपये का अदा किया है।

सरकारी रेट लिस्ट के अनुसार वी0कोर्ड नं0 **1110** पर अंकित है।

लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण

1. भूमि का प्रकार–आबादी से सटी हुई कृषि भूमि
2. परगना डासना
3. ग्राम महरौली
4. सम्पत्ति का विवरण खाता नं0 **01136** सम्बन्धित खसरा नं0 **957**,
5. मापन की इकाई (हेक्टेयर/वर्गमीटर) **0.030333**हैक्टेयर
8. अन्य विवरण (9 मीटर रोड/कार्नर इत्यादि) नही
9. सम्पत्ति का प्रकारः– आबादी से सटी हुई कृषि भूमि
10. पेडो का मूल्यांकन नही है।
11. उक्त भूमि में बोरिंग निर्मित है, नही

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

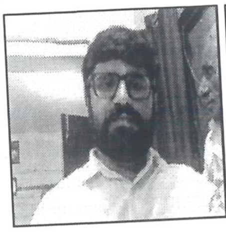
आवेदन सं०: 202500739028975

विक्रय पत्र

वर्ष: 2025

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 3850

प्रतिफल- 5460000 स्टाम्प शुल्क- 382200 बाजारी मूल्य - 5460000 पंजीकरण शुल्क - 54600 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 80 योग : 54680



श्री ए आई एच रियलटी प्राईवेट लिमिटेड द्वारा
अविनाश बैसोया अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री सुभाष बैसोया
व्यवसाय : अन्य
निवासी: ग्राम सादोपुर जिला गौतमबुद्धनगर।

श्री, ए आई एच रियलटी प्राईवेट लिमिटेड द्वारा अविनाश बैसोया अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक 04/04/2025 एवं 04:29:57 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वन्दना . चौधरी
उप निबंधक :सदर प्रथम
गाजियाबाद
04/04/2025

भीम . रतन
निबंधक लिपिक
04/04/2025

12. सहकारी आवासीय समिति के सदस्य से सम्बन्धित है–हॉ/नही (नही)
13. प्रतिफल की धनराशि **54,60,000**/–रूपये
14. सरकारी दर **8,09,60,000**/–रूपये प्रति हैक्टैयर
15. चौहद्दी संलग्न मानचित्र अनुसार
16. यूनिक कोड 2169860957000012

विक्रय भूमि ग्राम समाज पटटे की नही है।
क्रेता व विक्रेता अनुसुचित जाति व जन जाति से नही है।
विक्रय भूमि के 200 मीटर के अर्न्तगत वर्तमान में कोई कृषि इतर गतिविधियां विद्यमान नही है। विक्रय भूमि मात्र कृषि भूमि है, जिसमें कृषि हो रही है।
विक्रय भूमि के विषय मे पक्षकारो के मध्य कोई इकरारनामा महायदाबय पंजीकृत नही हुआ है।
विक्रय भूमि कृषि भूमि है, जिसे विक्रय किया जा रही है ग्रामीण क्षेत्र मे है।
विक्रय भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्यस्तरीय मार्ग/जनपदीय मार्ग, सम्पर्क (लिंक मार्ग) पर स्थित नही है, सालिम खसरा नं0 **957**, की भौगोलिक स्थिति स्पष्ट करता हुआ, मानचित्र इस प्रलेख के साथ संलग्न है, जो कि इस प्रलेख का एक भाग है।

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

आवेदन सं०: 202500739028975

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 3850 वर्ष: 2025

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

विक्रेता: 1

श्री विरेश कुमार, पुत्र श्री आशाराम

निवासी: ग्राम महरौली परगना डासना तहसील व जिला गाजियाबाद।

व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1

श्री ए आई एच रियलटी प्राईवेट लिमिटेड के द्वारा अविनाश बैसोया, पुत्र श्री सुभाष बैसोया

निवासी: ग्राम सादोपुर जिला गौतमबुद्धनगर।

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री नितेश शर्मा, पुत्र श्री नरेश कुमार शर्मा

निवासी: तहसील कम्पाउण्ड जिला गाजियाबाद।

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री सौरभ शर्मा, पुत्र श्री भागीरथ शर्मा

निवासी: तहसील कम्पाउण्ड जिला गाजियाबाद।

व्यवसाय: अन्य

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वन्दना . चौधरी
उप निबंधक : सदर प्रथम
गाजियाबाद
04/04/2025

भीम . रतन
निबंधक लिपिक गाजियाबाद
04/04/2025

ने की। प्रत्यक्षत:भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है।
टिप्पणी :

प्रथम पक्ष की संख्या (एक)

विक्रेता का विवरण

आधार नं० XXXX XXXX 8662 व पैन नं० GTNPK7381G

विरेश कुमार पुत्र श्री आशाराम निवासी ग्राम महरौली परगना डासना तहसील व जिला गाजियाबाद।

व्यवसाय ....

विरेश कुमार

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

ANKIT SHARMA
Advoc
Regn. No.- UP/04517/
Ch. No.- 19, Lawyers Chamb
Tehsil Compound, Ghaziabad
Mobile No.- 9811161541

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद • उत्तर प्रदेश •

सत्यमेव जयते

द्वितीय पक्ष की संख्या (एक)

क्रेता का विवरण फर्म का पैन नं0 ABBCA2256M

ए0आई0एच0 रियलटी प्राईवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय एफ–205, ग्राण्ड अजनारा हेरिट, प्लाट नं0–जी0एच0–01 / बी, नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर, द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी **श्री अविनाश बैसोया** पुत्र श्री सुभाष बैसोया निवासी ग्राम सादोपुर जिला गौतमबुद्धनगर।

आधार नं0 XXXX XXXX 2528

व्यवसाय ....

इस विक्रय पत्र मे विक्रेता वारसान विक्रेता स्थानापन्नं वैधानिक प्रतिनिधिगण आदि भी समल्लित समझे जावेगे।

विदित हो कि एक किता आबादी से सटी हुई कृषि भूमि खाता नं0 **01136** सम्बन्धित खसरा नं0 **957**, कुल रकबा **0.4550है0**, में से विक्रित **रकबई 0.030333हैक्टेयर,** जोकि उक्त खसरा नम्बर में मुझ प्रथम पक्ष का सम्पूर्ण बकदर भाग है, अब उक्त खसरा नम्बर में मुझ प्रथम पक्ष का कोई रकबा शेष नही रहा है, को विक्रय किया जा रहा है, निम्न सीमा स्थित **ग्राम महरौली** परगना डासना

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

ANKIT SHARMA
Advocate
Reg. No.- UP-04517/19
Ch. No.-L-19, Lawyers Chamber
Tehsil Compound, Ghaziabad
Mobile No.- 9811161541

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद • उत्तर प्रदेश •

सत्यमेव जयते

तहसील व जिला गाजियाबाद, का मै प्रथम पक्ष संक्रमणीय भूमिधर मालिक, काबिज व स्वामी हूँ। आराजी आज दिन तक हर प्रकार से पाक व साफ है। उपरोक्त आराजी को विक्रय करने मे कोई वैधानिक त्रुटि नही है, विक्रय करने का पूर्ण अधिकार है। उपरोक्त आराजी आज दिन तक हर प्रकार के भार बन्धक से मुक्त है, अन्य कही आड, रहन, बय, हिबै, महायदबय, जमानत, आदि में ग्रस्त नही है। हर प्रकार के वाद विवाद से मुक्त है। मुझ प्रथम पक्ष विक्रेता को उपरोक्त आराजी को विक्रय करने का पुर्ण अधिकार प्राप्त है। अतः अब मुझ प्रथम पक्ष ने उपरोक्त आराजी को अपनी खुशी,रजामन्दी समस्त स्वस्थ इन्द्रियो की दशा मे मय तमामी हकूक, मालिकाना, दाखली व खारजी हर किस्म मय कब्जा आदि–आदि सहित गर्ज कि जो कुछ भी अधिकार विक्रेता को उपरोक्त आराजी के सम्बन्ध मे प्राप्त है, उन समस्त अधिकारो को आज की तिथि मे बदले अंकन 54,60,000/–रूपये (चव्वन लाख साठ हजार रूपये) जिसके आधे अंकन 27,30,000/–रूपये में हाथ द्वितीय पक्ष क्रेता उपरोक्त को विक्रय कर दी है यानि बेच दी है और कुल धनराशि निम्न प्रकार प्राप्त कर ली है, बाबत कीमत कुछ बाकी नही रहा है। अब इकरार यह है कि उपरोक्त आराजी की मिलकियत उसके मूल्य धन तथा किसी अंग से विक्रेता का कोई सम्बन्ध नही रहा है, ओर ना आईन्दा होगा। कब्जा मौके पर पूर्ण व वास्तविक रूप से द्वितीय पक्ष क्रेता को करा दिया है। अब क्रेता उक्त आराजी का पूर्ण रूप से मालिक व काबिज हो गया है। वह उसे अपने प्रयोग मालिकाना मे लाकर चाहे जिस प्रकार लाभ

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

उठावे, इसमें विक्रेता व वारसान विक्रेता को कोई आपत्ति किसी प्रकार कि नही होगी। विक्रीत भूमि में कोई नलकूप या वृक्ष आदि नही है। बेची आराजी पर क्रेता का नाम दर्ज करा देंगे, या क्रेता बजरिये बैनामे के आधार पर राजस्व अभिलेखो मे दर्ज कराले तो कोई आपत्ति नही होगी। कृषि भूमि खाली है। कृषि हेतु बय है। आराजी जो विक्रय की गयी है, जिसपर क्रेता ने नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी अदा की है। अगर बेवजह बेइस्तहकाकी, से या मुझ प्रथम पक्ष को आराजी उपरोक्त को विक्रय करने के अधिकार न होने के कारण या विक्रेता के बदावेदारी से या विक्रेता के किसी सहिम व शरीक के विक्रय आराजी कब्जे या अधिकार क्रेता से निकल जावेगी, तो हर ऐसी दशा के उपस्थित होने पर मै प्रथम पक्ष समस्त विक्रय धन की वापसी का मय हर्जे–खर्चे सूद कानूनी से हिसाब से जिम्मेदार रहूँगा। बैनामे का समस्त खर्चा क्रेता ने अदा किया है।

विवरण वसूली आवीः–

कुल बिक्रीधन अंकन रूपये 54,60,000/–रूपये मुझ प्रथम पक्ष विक्रेता ने द्वितीय पक्ष क्रेता से इस प्रकार प्राप्त किये कि अंकन 49,05,400/–रूपये द्वारा चैक नं0 000734 दिनांक 04/01/2026 द्वारा व अंकन 5,00,000/–रूपये द्वारा चैक नं0 000732 दिनांक 04/04/2025 द्वारा दोनो चैक आई.सी.आई.सी.आई. बैंक शाखा सै0 66, नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर द्वारा व अंकन 54,600/–रूपये क्रेता द्वारा विक्रेता का टी0डी0एस0 चालान नं0 08745 दिनांक 04/04/2025 द्वारा अदा कर दिया है द्वारा प्राप्त कर लियें है। कोई पैसा बकाया नही रहा है।

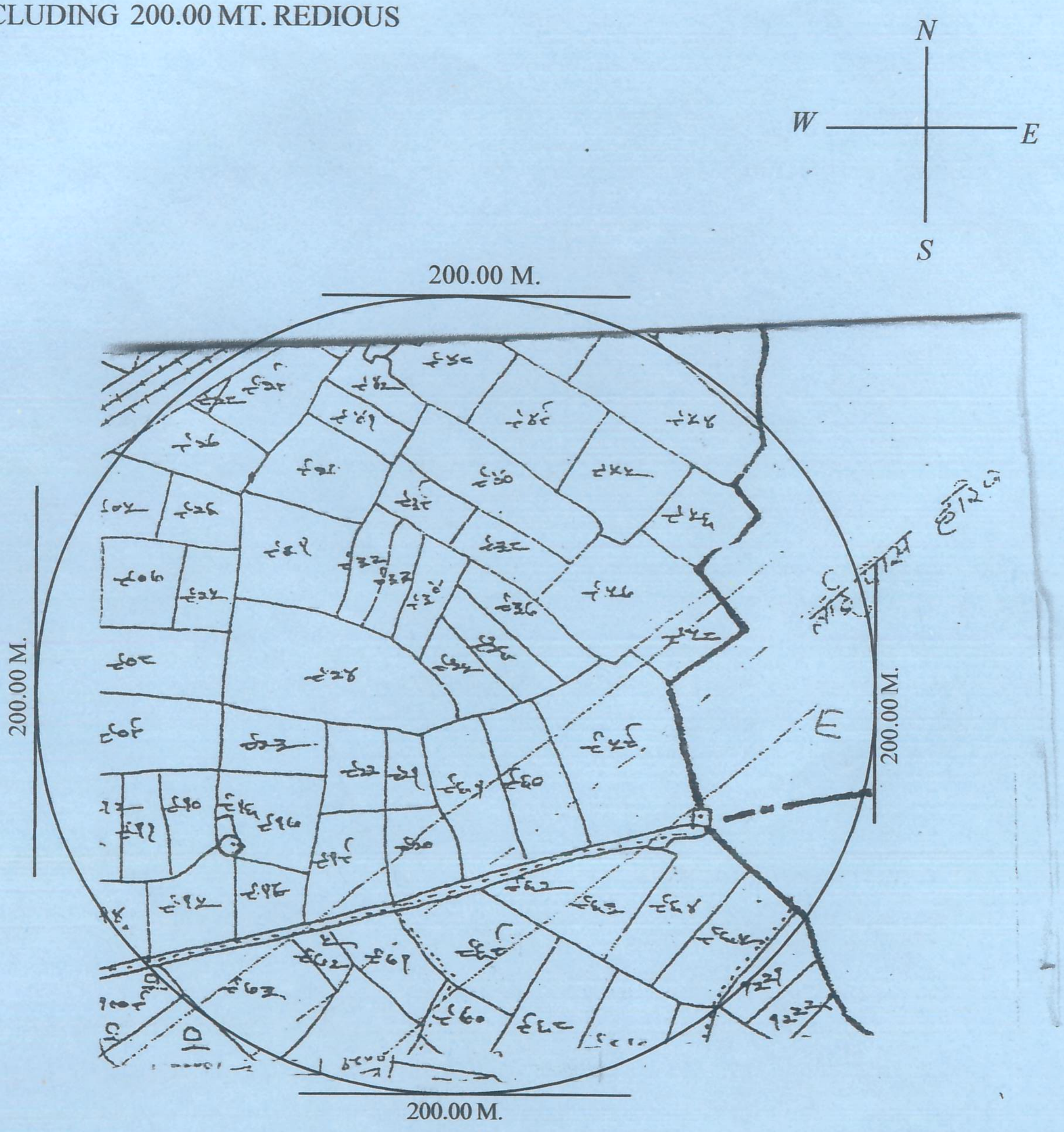
For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

SITE PLAN OF AGGRICULTURE LAND ON KHATA NO-01136 , KHASRA NO-957, AREA=0.030333. HECT. VILLAGE- MEHRAULI, PARGANA DASNA TEHSIL AND DISTRICT - GHAZIABAD. (U.P)

INCLUDING 200.00 MT. REDIOUS



For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

RAM GOPAL
ARCHITECT ENGINEER
PLANNER VALUER'S
LIC.No. 83, 3-Nagar Nigam Flat
New Gandhi Nagar, Ghaziabad

FIRST PARTY

SECOND PARTY

BASED ON DRG, SUPPLIED BY OWNER

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Reg Office: F-205, Grand Ajnara Hertage, Plot No. Gh-01/B, Sector-74, Noida, Gautam Buddha Nagar, U.P-201301
CIN: U68200UP2024PTC207962
Tel No. 0120-3117597, Email Id: amit131agg@gmail.com

EXTRACTS OF MINUTES OF THE MEETING OF BOARD OF DIRECTORS OF KARYAN BUILDCON PRIVATE LIMITED HELD ON 9 DAY OF SEPTEMBER, 2024 AT THE REGISTERED OFFICE F-205, GRAND AJNARA HERTAGE, PLOT NO. GH-01/B, SECTOR-74, NOIDA, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P-201301 AT 12:45 P.M.

SUBJECT: APPOINTMENT OF AUTHORIZED SIGNATORY FOR PURCHASE OF KHASRA NO. 957

RESOLVED THAT, The Company intends to purchase land located in Khasra no. 957 (Area- 4550 sq.mtr.) within Revenue Village Mehrauli, District Ghaziabad, for the purpose of furthering its business operations and to facilitate the smooth acquisition process, the Board hereby appoints **Mr. Avinash Baisoya** (Aadhaar no. 3534 1058 2528) S/O Mr. Subhash Baisoya, R/O: Village Sadopur, Gautam Buddha Nagar, U.P-203207. as the '**Authorized Signatory**' empowered to represent and act on behalf of **AIH Realty Private Limited** in all matters related to the purchase of land in the aforementioned area.

RESOLVED FURTHER THAT Mr. Avinash Baisoya is hereby authorized to negotiate, finalize agreements, execute necessary documents, make payments, and undertake any other actions required for the successful completion of the land acquisition process within the specified area and shall have the full authority to sign all relevant documents, including but not limited to purchase agreements, deeds, title documents, and any other legal instruments necessary for the acquisition of land in Revenue Village Mehrauli, District Ghaziabad.

RESOLVED FURTHER THAT the Board of Directors authorizes Mr. Avinash Baisoya to represent the Company before any government or private authority, and to do all such acts, deeds, and things as may be necessary or required for the implementation of the above resolution.

Specimen Signature of Mr. Avinash Baisoya

(Authorised Signatory)

//Certified True Copy//

For and on behalf of
AIH REALTY PRIVATE LIMITED

(Director)
Mr. Amit Aggarwal
DIN: 08866893

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाज़ियाबाद • उत्तर प्रदेश •
सत्यमेव जयते

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

....

गवाहः– नितेश शर्मा पुत्र श्री नरेश कुमार शर्मा
निवासी तहसील कम्पाउण्ड जिला गाजियाबाद।
आधार कार्ड नं0 XXXX XXXX 4635

गवाहः– सौरभ शर्मा पुत्र श्री भागीरथ शर्मा
निवासी तहसील कम्पाउण्ड जिला गाजियाबाद।
आधार कार्ड नं0 XXXX XXXX 1364

Advocate
Reg. No.- UP-04517/19
Ch. No.-L-19, Lawyers Chamber
Tehsil Compound, Ghaziabad
Mobile No.- 9811161541

GPS Map Camer
Ghaziabad, Uttar Pradesh, India
MF9M+7FC, NH-24, Avantika Extension, Mahagunpuram, Ghaziabad, Uttar Pradesh 201002, India
Lat 28.668336°
Long 77.483344°
12/09/24 02:59 PM GMT +05:30
oogle

अतः यह विक्रय पत्र आज दिनांक 04-April-2025 को स्थान गाजियाबाद मे हम पक्षकारान ने अपनी अपनी समस्त शुद्ध बुद्धि व स्थिर चित्त की दशा मे खुब सोच समझ कर बिना किसी दबाव व बहकाव के रूबरू हाशिया गवाहान तहरीर व तकमील करके पंजीकृत करा दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे इति, बैनामे का मसविदा पक्षकारान् के निर्देशानुसार तैयार कराया गया है।

For AIH REALTY PRIVATE LIMITED

Auth. Signatory

....

ANKIT SHARMA
Advocate
Reg. No.- UP-04517/19
Ch. No.-L-19, Lawyers Chamber
Tehsil Compound, Ghaziabad
Mobile No.- 9811161541

मसौदा दिनांक 04-April-2025 **अंकित शर्मा**, एडवोकेट, लायर्स चैम्बर नं0 L-19, तहसील कम्पाउण्ड गाजियाबाद, ने मौका देखा नही है। मसौदाकर्ता किसी भी पक्षकार को व्यक्तिगत रूप से नही जानता है। मसौदाकर्ता ने मौका मुआयना नही किया है तथा पक्षकारो के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज, आई0डी0 एवं गवाहो के बयान के आधार पर कागजात तैयार कर पंजीकृत कराये है, जिसकी समस्त जिम्मेदारी पक्षकारान एवं गवाहो की होगी।

आवेदन सं०: 202500739028975

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 21979 के पृष्ठ 301 से 330 तक क्रमांक 3850 पर दिनाँक 04/04/2025 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वन्दना . चौधरी
उप निबंधक : सदर प्रथम
गाजियाबाद
04/04/2025

दफ्तर सब रजिस्ट्रार प्रथम गाजियाबाद
उत्तर प्रदेश

स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग उत्तर प्रदेश

KARYAN BUILDCON PRIVATE LIMITED
D-49, SECOND FLOOR, DEFENCE COLONY, NEW DELHI 110024
011-49055003, 011 24336670
info@jpggroup.com
CIN No.: U45309DL2020PTC361289

CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED AT THE MEETING OF THE DIRECTORS OF KARYAN BUILDCON PRIVATE LIMITED HELD ON 15 OF SEMPTEMBER 2024, AT D-49, SECOND FLOOR, DEFENCE COLONY SOUTH DELHI, DELHI, INDIA,110024. AT 12.00 P.M.

RESOLVED THAT the consent of the directors is agreed to transfer the property on behalf of the company at Uttar Pradesh under the applicable provisions, and the rules made thereunder.

FURTHER RESOLVED THAT the Directors do hereby appoint **Mr. Piyush Gupta (Aadhar No. 6653 4130 9250) and Mr. Sahil Sadhna (Aadhar No. 9008 1114 4606) (anyone),** as Authorized Signatory for purchasing the property from M/s Uppal Chaddha Hi- Tech Developers Private Limited and submit various documents electronically and/or physically and to make applications, communications, representations, modifications or alterations on behalf of the company authorities as and when required.

FURTHER RESOLVED THAT Mr. Piyush Gupta (Aadhar No. 6653 4130 9250) and Mr. Sahil Sadhna (Aadhar No. 9008 1114 4606) (anyone) , is hereby authorized by the property purchasing from M/s Uppal Chaddha Hi- Tech Developers Private Limited including but not limited to presenting documents/records etc., on behalf of the company for transfer the property and also to make any alterations, additions, corrections, to the documents, papers, forms, etc., filed with Government authorities as and when required.

FURTHER RESOLVED THAT Mr. Piyush Gupta (Aadhar No. 6653 4130 9250) and Mr. Sahil Sadhna (Aadhar No. 9008 1114 4606) (anyone), is hereby authorized on behalf of the company to sign the documents, letters, correspondence etc. and to represent, on behalf of the company, for assessments, appeals or other authorities as and when required.

FURTHER RESOLVED THAT this resolution have been replaced with earlier board of resolution passed on 10 of September 2024.

For and on behalf of
KARYAN BUILDCON PRIVATE LIMITED

Amit Aggarwal
Director
DIN: 08866893