



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL  
Government of Uttar Pradesh  
e-Stamp

SIMMI PANDEY  
Executive  
SHCIL-AGRA



Certificate No. : IN-UP07144827663816S  
Certificate Issued Date : 14-Jan-2020 04:56 PM  
Account Reference : SHCIL (FI)/ upshcil01/ AGRA1/ UP-AGR  
Unique Doc. Reference : SUBIN-UPUPSHCIL0108495241764096S  
Purchased by : PRAMOD GUPTA  
Description of Document : Article 23 Conveyance  
Property Description : PART OF PLOT NO.R-6 SITUATED AT SECTOR-D  
SHASTRIPURAM AGRA  
Consideration Price (Rs.) :  
First Party : PRAMOD GUPTA  
Second Party : PAWAN KUMAR AGARWAL  
Stamp Duty Paid By : PRAMOD GUPTA  
Stamp Duty Amount(Rs.) : 14,50,000  
(Fourteen Lakh Fifty Thousand only)



E-STAMP  
CHECKED BY:-R. C.  
LOCKED BY:-S. R.

Please write or type below this line

*[Signature]*

*[Signature]*

SR 0003840476

14-01-2020

1. स्व. करेने का प्रयोजन

स्व. करेने का नाम व पता

स्व. करेने की धरणी

50000 रु. 5/0 अर्द्धशतक 144 मासिक

50000 रु.

20000 रु. 5/0 अर्द्धशतक

जगदलसहि

साइसेन्स नं 76

साइसेन्स की अवधि 31-3-2020

पटर नदमील, आगरा

15000

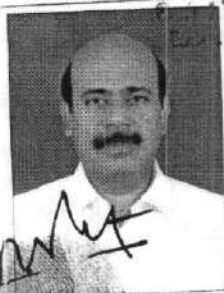




उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH  
आविद मो 0 र  
सहायक कोषाधिकार  
- 6 JAN 2020  
कोषागार, आगरा

Sanjeev Agarwal  
Advocate (2)

Tehsil. AGR.  
283729095



*[Handwritten signature of Sanjeev Agarwal]*

Sanjeev Agarwal DB 815587  
Advocate



*[Handwritten signature of Sanjeev Agarwal]*

“ओउम्”

विक्रय पत्र तादादी :- 2,10,00,000/- रुपया  
सरकारी स्टाम्प :- 2,10,00,000/- रुपया की मालियत पर 7  
प्रतिशत के अनुसार 14,70,000/- रुपया का इस तौर पर कि 14,50,000/- रुपया  
का ई-स्टाम्प सर्टिफिकेट नम्बर IN-UP07144827663816S दिनांक 14.01.2020 व  
शेष 20,000/- रुपया का नॉन जुडिशियल स्टाम्प पेपर के माध्यम से अदा किया गया  
है।

*[Handwritten signature]*  
*[Fingerprint]*

*[Handwritten signature: Sanjeev Agarwal]*  
*[Fingerprint]*

30  
बिबिता की तिथि 14-01-2020  
इस कार्य करने का प्रयोजन  
बिबिता का नाम व तारा  
नाम की घनराशि

जगरुपसहि  
लाइसेन्स नं० 76  
लाइसेन्स की अवधि 31-3-2020  
पदर नदमील, आगरा

आवेदन सं०: 202000766002168

विक्रय पत्र

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 379

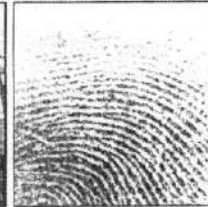
वर्ष: 2020

प्रतिफल- 21000000 स्टाम्प शुल्क- 1470000 बाजारी मूल्य - 21000000 पंजीकरण शुल्क - 20000 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 20060

श्री पवन कुमार अग्रवाल,  
पुत्र श्री स्व० श्री विधी चन्द अग्रवाल  
व्यवसाय : अन्य  
निवासी: 01 विश्वकर्मा एन्कलेव सिकन्दरा आगरा।

*Pawan Agrawal*

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 15/01/2020 एवं 12:27:11 PM बजे  
निबन्धन हेतु पेश किया।



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अशोक कुमार सिंह  
उप निबंधक : सदर हिन्दी  
आगरा  
15/01/2020

अशोक कुमार शर्मा  
निबंधक लिपिक



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

DB 815588

(3)

आविद मो० खं  
तहसील कोषाधिकारी

- 0 JAN 2020

लोहामण्डी, आगरा

सर्किल रेट :- माननीय जिलाधिकारी महोदय द्वारा जारी सर्किल रेट प्रारूप 3 पृष्ठ संख्या 64 क्रम संख्या 43 "चर्चित प्रोपर्टी से 175 फुट सुनारी तक" कॉलम नम्बर 05 जमीन की दर रुपया 30,000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित है जिसके अनुसार विक्रीत जमीन क्षेत्रफल 700 वर्गमीटर की मालियत 2,10,00,000/- रुपया होती है।

वार्ड/परगना :- लोहामण्डी वार्ड, आगरा।  
मौहल्ला :- शास्त्रीपुरम सेक्टर-डी, लोहामण्डी वार्ड, आगरा।

विक्रीत जमीन का विवरण :- एक किता प्लॉट संख्या आर-6 सेक्टर-डी स्थित शास्त्रीपुरम आगरा का जुज भाग तरफ उत्तर क्षेत्रफल 700 वर्गमीटर पैमाइशी तरफ पूरब 10 मीटर व तरफ पश्चिम 10 मीटर व तरफ उत्तर 70 मीटर व तरफ दक्षिण 70 मीटर कि जो साथ लगे मानचित्र में व रंग लाल से दिखलाया गया है जिस पर कोई निर्माण नहीं है। खाली जमीन है। एक से अधिक रास्ता व पार्क फेस नहीं है।

मापन की इकाई :- वर्गमीटर  
सम्पत्ति का प्रकार :- खाली जमीन  
सम्पत्ति का क्षेत्रफल :- 700 वर्गमीटर  
सड़क की स्थिति :- 100 फीट चौड़ी

बिबद्धता की तिथि 14-01-2020  
2188 क्रय करने का प्रयोजन  
दाखल होता का नाम व पता  
दाखल की धनराशि

जगरूपता आवेदन सं०: 202000766002168

लाइसेंस न० 76

लाइसेंस की अवधि 31-3-2020

पदर नदभील, आगरा

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 379

वर्ष: 2020

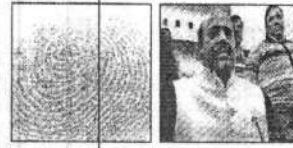
निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त  
विक्रेता: 1

श्री प्रमोद गुप्ता, पुत्र श्री जगदीश प्रसाद गुप्ता

निवासी: वर्तमान निवासी बी-71 ग्रेटर नोएडा अल्फा-1 रामपुर जागीर गौतम  
बुध्द नगर उ०प्र०

व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1



श्री पवन कुमार अग्रवाल, पुत्र श्री स्व० श्री विधी चन्द अग्रवाल

निवासी: 01 विश्वकर्मा एन्कलेव सिकन्दरा आगरा।

व्यवसाय: अन्य



ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान  
पहचानकर्ता: 1

Signature of Pawan Agrawal

श्री राज वाष्णेय, पुत्र श्री भिकारी दास वाष्णेय

निवासी: 311 आर एन बागला टॉवर सेक्टर-13 आवास विकास कॉलोनी आगरा।

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता: 2



श्री सुरेन्द्र कुमार अग्रवाल, पुत्र श्री स्व० श्री चन्द्रभान अग्रवाल

निवासी: 203 तोष ग्रीन कमला नगर आगरा।

व्यवसाय: अन्य



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

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

अशोक कुमार सिंह  
उप निबंधक : सदर द्वितीय  
आगरा  
अशोक कुमार शर्मा  
निबंधक लिपिक





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

DB 815589

(4)

आविर् मो० र  
सहायक कोषाधिकारी

- 6 JAN 2020

कोषागार, आगरा

चौहददी :-

पूरब	:-	प्लॉट संख्या आर-7
पश्चिम	:-	प्लॉट संख्या आर-5
उत्तर	:-	सडक 100 फीट चौडी
दक्षिण	:-	प्लॉट संख्या आर-6 का बकिया भाग

विक्रेता की संख्या (एक) प्रथमपक्ष

प्रमोद गुप्ता पुत्र श्री जगदीश प्रसाद गुप्ता निवासी 144 पाण्डव नगर शाहगंज आगरा  
हाल निवासी बी-71 ग्रेटर नोएडा अल्फा-1 रामपुर जागीर गौतम बुद्ध नगर उ०प्र०  
पेन- ADBPG2094A  
मोबाइल- 9899971060

क्रेता की संख्या (एक) द्वितीयपक्ष

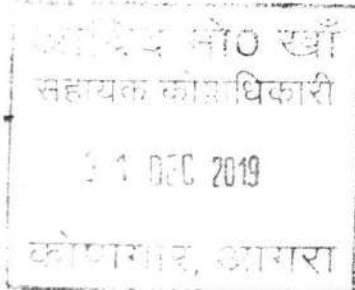
पवन कुमार अग्रवाल पुत्र स्व० श्री विधी चन्द अग्रवाल निवासी 01 विश्वकर्मा एन्कलेव  
सिकन्दरा आगरा।  
पेन- ABJPA0678C  
मोबाइल- 9897075020



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BL 034727

(5)



विदित हो कि विक्रेता प्रथम पक्ष के हक में आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा अपनी योजना शास्त्रीपुरम डी-ब्लाक आगरा का एक प्लॉट संख्या आर-6 श्रेणी बल्क सेल आवंटित किया गया और जिसका अनुबंध पत्र आगरा विकास प्राधिकरण आगरा व उक्त आवंटी प्रथम पक्ष प्रमोद गुप्ता के बीच तहरीर व तकमील होकर कार्यालय उप निबंधक पंचम आगरा दिनांक 18.07.2002 जिसकी रजिस्ट्री बही नं. 1 फोटोस्टेट खण्ड 630 सफा 91/184 नम्बर 2919 हुयी है पंजीकृत हुआ। बाद इसके उक्त आवंटी यानी प्रथम पक्ष प्रमोद गुप्ता द्वारा सरायत अनुबंध के अनुसार कुल रुपया आगरा विकास प्राधिकरण आगरा को अदा किये जाने के पश्चात् आगरा विकास प्राधिकरण आगरा व प्रमोद गुप्ता उक्त के बीच उक्त भूखण्ड संख्या आर-6 क्षेत्रफल 11900 वर्गमीटर का विक्रय पत्र दिनांक 02.03.2005 तहरीर व तकमील हुआ कि जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उप निबंधक पंचम आगरा बही नं. 1 जिल्द 1291 सफा 1/60 नम्बर 1354 पर व तारीख 02.03.2005 दर्ज रजिस्टर्ड हुयी। इस तरीके पर विक्रेता प्रथम पक्ष ऊपर लिखे भूखण्ड संख्या आर-6 क्षेत्रफल 11900 वर्गमीटर के एकमात्र पूर्ण स्वामी व अधिकारी चले आते हैं कि जो प्रथमपक्ष के स्वयं के दखल व कब्जे में चला आता है जिसमें सिवाये विक्रेता प्रथमपक्ष के अन्य कोई साझीदार व भागीदार विक्रेता प्रथमपक्ष का नहीं है कि जो विक्रेता प्रथमपक्ष के किसी काम में किसी प्रकार की बाधा या रुकावट उत्पन्न कर सकें बल्कि विक्रेता प्रथमपक्ष को अपने उक्त प्लॉट की बावत समस्त अधिकार स्वामित्व विक्रय आदि हर प्रकार के प्राप्त हैं। विक्रेता प्रथमपक्ष का ऊपर लिखा प्लॉट आज तक हर प्रकार के कर्जे व वार व इंतकाल व चार्ज

*Suman Aggarwal*





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BL 034728

(6)

उत्तर प्रदेश न्यायाधीश  
31-05-2019

जमानत व कुर्की व हुक्म नीलाम व मुआहिदा वैय व एक्यूटेबिल मोर्गेज आदि से पूर्ण सुरक्षित है। कोई सरकारी या गैर सरकारी अथवा बैंक आदि का लोन नहीं है एवं किसी वित्तीय संस्थान के लोन की देनदारी में नहीं है न किसी टैक्स की देनदारी में है एवं नजूल व राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है और न ही सीलिंग विभाग द्वारा अधिगृहित किया गया है और न ही कोई मुआवजा प्राप्त किया है एवं उक्त प्लॉट की बावत किसी भी प्रकार का कोई विवाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है एवं हर तरीके से पाक साफ व निर्विवादित है।

विक्रेता प्रथमपक्ष ने अपने ऊपर लिखा प्लॉट संख्या आर-6 का जुज भाग तरफ उत्तर क्षेत्रफल 700 वर्गमीटर को मय समस्त मालिकाना अधिकार व आधिपत्य सहित मय नामांकन अधिकारों के स्वेच्छा एवं प्रसन्नता पूर्वक विला किसी दबाव नाजायज के खूब सोच समझकर अपना व अपने परिवारीजनों का हित व लाभ देखते हुये बाजारी कीमत से व एकज 2,10,00,000/- रुपया (दो करोड दस लाख रुपया) कि आधे जिसके 1,05,00,000/- रुपया (एक करोड पाँच लाख रुपया) होते हैं बदस्त पवन कुमार अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री विधी चन्द अग्रवाल क्रेता द्वितीयपक्ष उक्त को कतई वैय कर दिया और बेच दिया।

*Sawan Aggarwal*



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BL 034729

(7)

कीमत के कुल 2,10,00,000/- रुपया विक्रेता प्रथमपक्ष क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त किये:-

1- 1,50,00,000/-रुपया जरिये RTGS दिनांक 14.01.2020 UTR No- HDFCR52020011464245957

2- 57,90,000/-रुपया जरिये RTGS दिनांक 14.01.2020 UTR No- HDFCR52020011464364361

3- 2,10,000/-रुपया नियमानुसार TDS जमा ।

कुल योग:- 2,10,00,000/-रुपया।

उक्त प्राप्ति का इकबाल विक्रेता प्रथम पक्ष वक्त रजिस्ट्री समक्ष निबन्धन अधिकारी करते हैं। अब बावत कीमत विक्रेता प्रथमपक्ष का व जिम्मे क्रेता द्वितीयपक्ष से कुछ पाना बाकी नहीं रहा और न आयंदा होगा।

विक्रेता प्रथम पक्ष ने कब्जा व दखल विक्रीत भाग प्लॉट पर वाकई खाली पर क्रेता को देते हुये व क्रेता का कराते हुए क्रेता को विक्रीत भाग प्लॉट का पूर्ण स्वामी व अधिकारी बना दिया। अब विक्रीत भाग प्लॉट में कोई हक व अधिकार विक्रेता प्रथमपक्ष व उनके उत्तराधिकारियों का बाकी नहीं रहा। आज से समस्त अधिकार स्वामित्व विक्रेता प्रथमपक्ष की ओर से विक्रय होकर क्रेता द्वितीयपक्ष को प्राप्त हो गये। क्रेता चाहे जैसे लाभ उठावे और जो चाहे सो करे। हस्व मर्जी अपने तामीरात आदि करावे, नल बिजली कनेक्शन प्राप्त करे, स्वयं आबाद रहे या किराये पर उठावे आवश्यकतानुसार रहन व वैय आदि जो चाहे सो करें या जिस प्रकार मुनासिब समझे विक्रीत भाग प्लॉट से लाभान्वित हों। विक्रेता प्रथमपक्ष द्वारा क्रेता को विक्रीत भाग प्लॉट की बावत गुडटाईटिल की पूरी गारन्टी दी जाती है।

*[Handwritten signature and stamp]*

*[Handwritten signature]*



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BL 034730

(8)

अगर विक्रीत भाग प्लॉट विक्रेता प्रथमपक्ष के किसी साझीदार या भागीदार या वारिस या विधिक प्रतिनिधि के दावा व झगड़ा करने के कारण कब्जा कुल या उसका कोई अंश किसी प्रकार क्रेता के अधिकार व आधिपत्य व स्वामित्व या कब्जे से निकल जावे या विक्रेता प्रथमपक्ष की मिल्कियत में कोई कानूनी कमी पायी जावे या कोई वार या चार्ज पाये जाने के कारण किसी को कुछ देना या खर्च करना पड़े तो उस कुल की जबाबदेही व जिम्मेदारी व अदा करना जरेसमन मय लागत हर्जा व खर्चा मय सूद कानूनी के जिम्मे विक्रेता प्रथमपक्ष व उनके उत्तराधिकारियों के है और आयन्दा होगी। ऐसी प्रत्येक दशा में क्रेता अपना तमाम रुपया जिस प्रकार चाहे वसूल कर लेवे जिसमें विक्रेता प्रथमपक्ष व उनके उत्तराधिकारियों को कुछ उजर व एतराज न होगा।

क्रेता अपने नाम का नामांकन समस्त सरकारी विभागों में वहैसियत स्वामी अंकित करा लेंगे। विक्रेता अपनी सहमति प्रदान करते हैं। इस विक्रय पत्र के सम्बन्ध में भविष्य में किसी शपथ पत्र या पूरक पत्र या अन्य किसी विलेख की आवश्यकता होगी तो विक्रेता प्रथमपक्ष क्रेता द्वितीयपक्ष के मांग व खर्च पर निष्पादित करने व निबन्धित कराने के लिये पाबन्द रहेंगे।

इस विक्रय पत्र का स्टाम्प शुल्क विक्रेता प्रथमपक्ष ने वहन किये हैं।



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BL 034731

(9)

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे।  
तहरीर दिनांक 15.01.2020 दस्तावेज मुकियान के कथनानुसार तहरीर किया गया कोई  
तथ्य छिपाया नहीं गया है। पक्षकारान की पहचान निम्न गवाहान ने की है व मसौदा  
संजीव अग्रवाल एडवोकेट सदर तहसील आगरा।

गवाह- राज वार्णोय पुत्र श्री भिकारी दास वार्णोय निवासी 311 आर एन बागला टॉवर  
सेक्टर-13 आवास विकास कॉलोनी आगरा। मोबाइल-9837236664

गवाह- सुरेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र स्व० श्री चन्द्रभान अग्रवाल निवासी 203  
तोष ग्रीन कमला नगर आगरा। मोबाइल- 9520152462



41  
स्टाम्प विक्रेता का तिथि 13-1-2020  
स्टाम्प क्रय करने का प्रयोजन छ  
स्टाम्प फ्रेता का नाम ब पूरा पत्ता जसोद 268  
स्टाम्प की धनराशि 1022/-  
बुकबंद अथवा  
स्टाम्प विक्रेता  
वा. सं. 130, वा. सं. 31-3-2020  
पञ्जाब सरकार का कार्यालय

आवेदन सं०: 202000766002168

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 14706 के पृष्ठ 341 से 360 तक क्रमांक 379 पर दिनांक 15/01/2020 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अशोक कुमार सिंह  
उप निबंधक : सचर द्वितीय  
आगरा  
15/01/2020

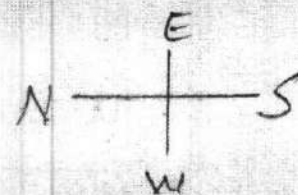
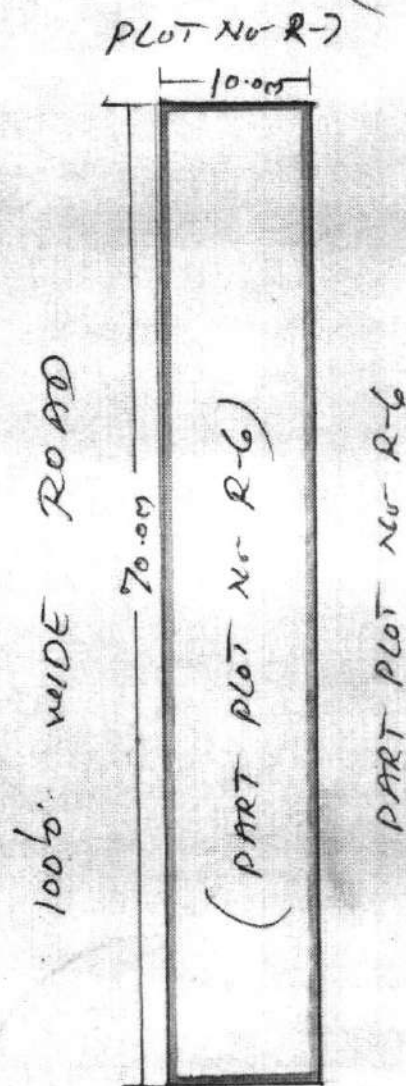


SITE PLAN OF PART OF PLOT No- R-6 SITUATED  
AT SECTOR-D SHANTRI PURAM AGRA

SELLER: SRI PRAMOD GUPTA

PURCHASER: SRI PAWAN KUMAR AGARWAL

AREA = 700.0 Sq. mts  
(SHOWN BY RED COLOUR)



*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

D. K. SHARMA  
D/M/N





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

AD 913669



Pawan Agarwal



R. Krishna Bhu Vikas LLP  
Designated Partner

ARTICLES OF AGREEMENT made at AGRA this 18<sup>th</sup> day of AUGUST 2020 between (1) Pawan Kumar Agarwal S/o Late Shri Bidhi Chand Agarwal, Resident of 01, Vishwakarma Enclave, Sikandra, Agra, having PAN No. ABJPA0678C (Indian Resident) hereinafter called "First Party-Owner" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to include their respective heirs, executors and administrators) of the One Part and M/s KRISHNA BHU VIKAS LLP (a Limited Liability Partnership Firm, as per Section 23(4) of The LLP ACT-2008. This Partnership is formed on 31st December 2019 with registration no. AAR-4830)), through its partner cum authorized signatory Sh. Rakesh Kumar Gupta S/o Late. Shri Om Prakash Gupta, Resident of 02, Vishwakarma Green Paschimpuri, Sikandra, Agra having PAN No AAVFK5755F hereinafter called "Second Party -Developer" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereon be deemed to include his heirs, executors, administrators and assigns) of the Other Part:

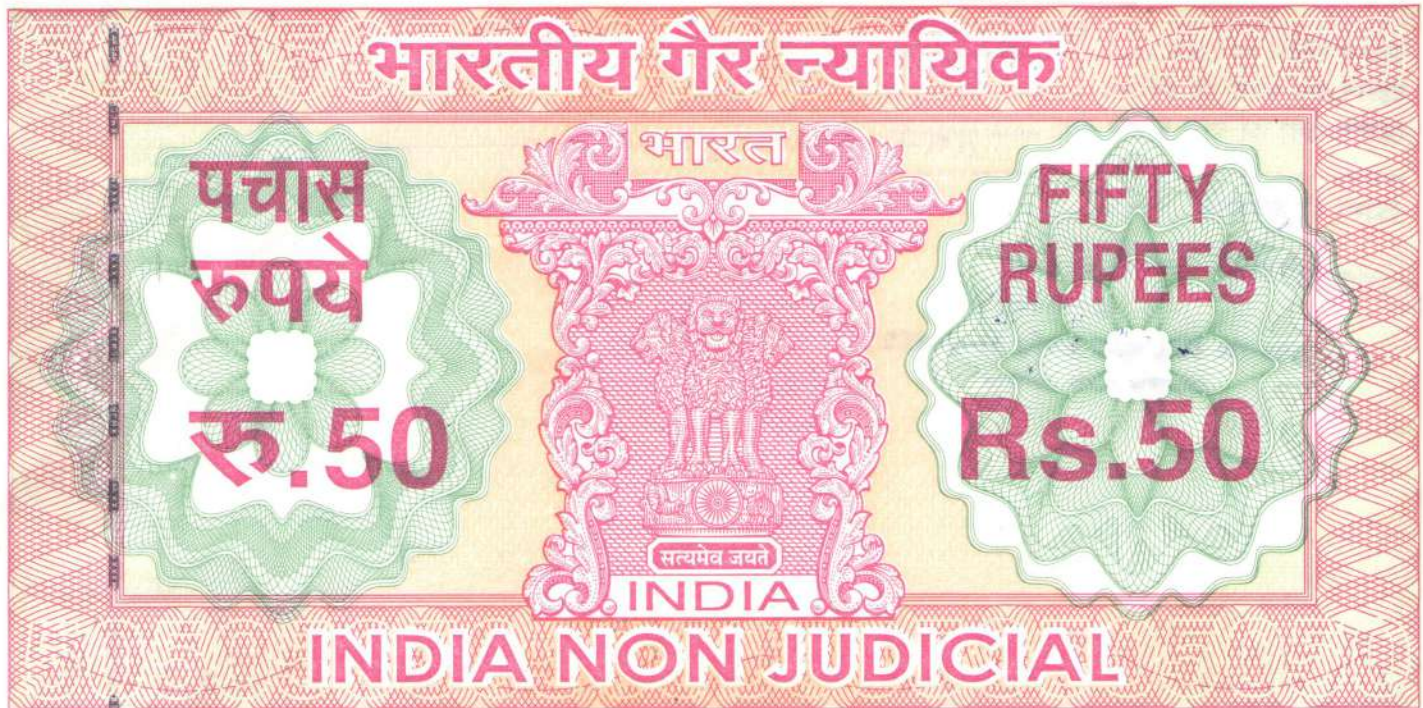
Pawan Agarwal

Krishna Bhu Vikas LLP

R. Gupta  
Designated Partner







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546933

(2)

Whereas the Owner is absolutely seized and possessed of or otherwise well and sufficiently entitled to all those pieces or parcels of land or ground situate lying and being a North Part of Plot No. R6, Sector -D, Shastripuram Agra of area 700 square meters.

And whereas the said property is vacant save and of which fact the Developer is aware, he is having inspected the said property prior to the execution of these presents.

And whereas the Owner has agreed to grant to the Developer and the Developer has agreed to accept from the Owner exclusive rights of development of the said property upon the terms and subject to the conditions herein recorded.

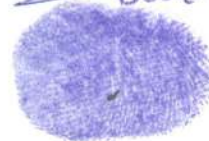
The owner and the developer on their respective shares of land have got the combined Residential Project Sanctioned through a Map No20200109223333560 Dated 21-03-2020 and have entered into an agreement with Agra development Authority dated 21<sup>st</sup> March 2020. The Project is sanctioned with the Name "KRISHNA VALLEY"

*Kawar Agamal,*



Krishna Bhu Vikas LLP

*[Signature]*  
Designated Partner



ब्रह्म की धनराशि ५०१-

कृष्णमय चित्रकला

Page No. 120, Date 31-8-2021

संस्कृत-विभाग, दिल्ली विश्वविद्यालय

अनुबंध विलेख(सामान्य)

रजिस्ट्रेशन स०: 4411

वर्ष: 2020

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 1000 बाजारी मूल्य - 0 पंजीकरण शुल्क - 100 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 80 योग : 180

निवासी: 01 विश्वकर्मा एन्कलेव सिकन्दरा आगरा।



ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 21/08/2020 एवं 12:00:34 PM बजे  
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अशोक कुमार सिंह

उप निबंधक : सदर द्वितीय

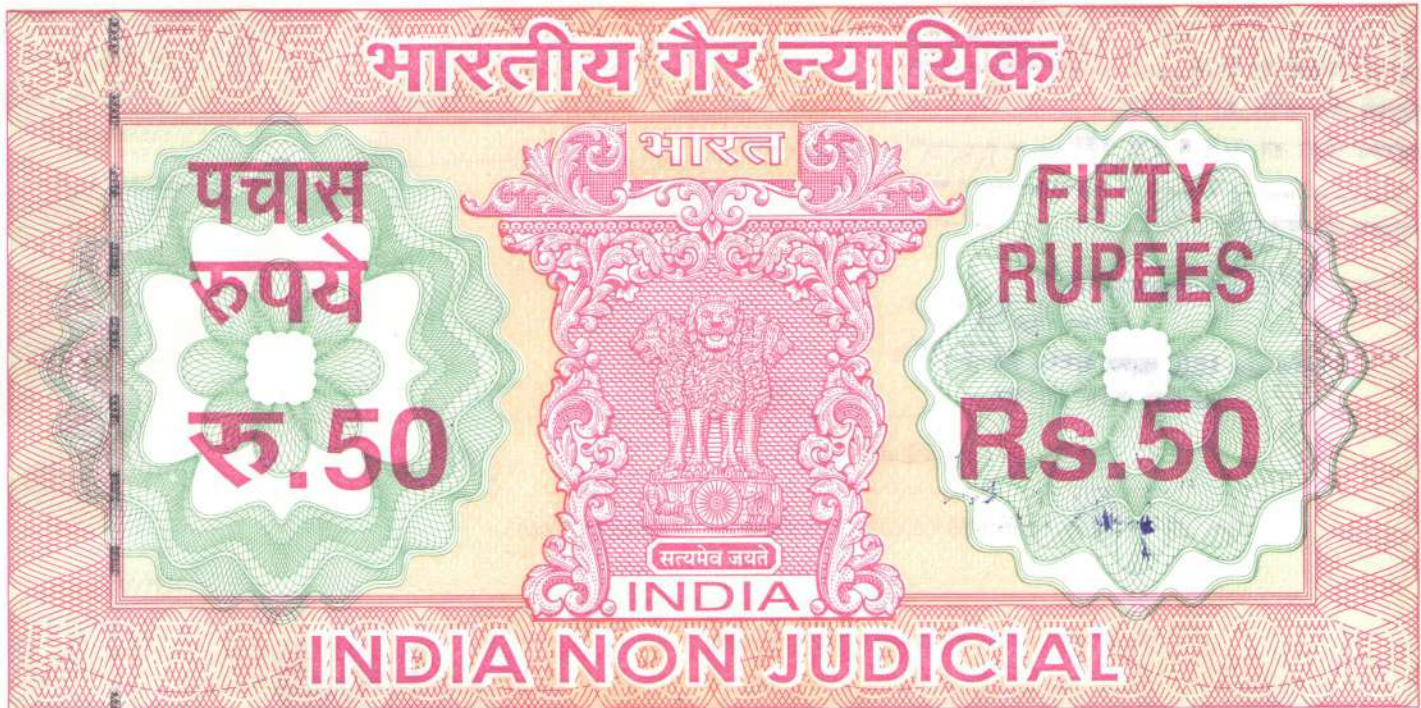
आगरा

21/08/2020

योगेन्द्र कुमार ,

निबंधक लिपिक





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546934

(3)

The primary details of project sanction, respective land share that are mandatory to know the detailed legality of the Agreement are as follows

- A. Land covered under the sanctioned project "KRISHNA VALLEY" with sanctioned Map No. 2020010922333560 Dated 21-03-2020. The development work needs to be completed between 1<sup>st</sup> April 2020 and 31<sup>st</sup> March 2025, as per agreement with Agra Development Authority.
- B. The land for the above project is owned by the First Party and the second party as detailed below
  - i. First Party (Sh. Pawan Kumar Agarwal) owns the legal title of North Part of Plot No. R-6, Sector-D, Shastrapuram, Agra, admeasuring 700 Sq.m, purchased through registry No. 1/14706 from page 341-360 at Sr. No. 379 Dated 15/01/2020 from Sh. Pramod Gupta So Sh. Jagdish Prasad Gupta R/o 144 Pandav Nagar, Shahganj Agra (PAN-ADBPG2094A)
  - ii. Second Party (Krishna BhuVikas LLP) owns the legal title of South Part of Plot No. R-6, Sector-D, Shastrapuram, Agra, admeasuring 11200Sq.m, purchased through registry No. 1/14729 from page 99-122 at Sr. No. 737 Dated 24/01/2020 from Sh. Pramod Gupta So Sh. Jagdish Prasad Gupta R/o 144 Pandav Nagar, Shahganj Agra (PAN-ADBPG2094A)

*Pawan Agarwal*



*Krishna Bhu Vikas LLP*  
*[Signature]*  
Designated Partner





46  
आवेदन सं: 202000766024471  
आवेदन करने का प्रयोजन  
आवेदन केता का नाम व पृष्ठ संख्या  
आवेदन की प्रतिलिपि

आवेदन सं: 202000766024471  
आवेदन करने का प्रयोजन  
आवेदन केता का नाम व पृष्ठ संख्या  
आवेदन की प्रतिलिपि

बही सं: 1

रजिस्ट्रेशन सं: 4411

वर्ष: 2020

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

विक्रेता: 1

श्री पवन कुमार अग्रवाल, पुत्र श्री स्व० श्री विधि चन्द अग्रवाल

निवासी: 01 विश्वकर्मा एन्कलेव सिकन्दरा आगरा।

व्यवसाय: व्यापार

क्रेता: 1



श्री कृष्णा भू विकास एलएलपी के द्वारा राकेश कुमार गुप्ता, पुत्र श्री स्व० श्री ओम प्रकाश गुप्ता

निवासी: 02 विश्वकर्मा ग्रीन्स सिकन्दरा आगरा।

व्यवसाय: व्यापार



ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता: 1

श्री मनोज कुमार वर्मा, पुत्र श्री मुन्ना बाबू वर्मा

निवासी: संजय कॉलोनी सासनी हाथरस।

व्यवसाय: नौकरी

पहचानकर्ता: 2



श्री संजीव अग्रवाल एडवोकेट, पुत्र श्री लक्ष्मण प्रसाद अग्रवाल

निवासी: सदर तहसील आगरा।

व्यवसाय: वकालत



रजिस्ट्रेशन अधिकारी के हस्ताक्षर

अशोक कुमार सिंह

उप निबंधक: सदर द्वितीय

आगरा

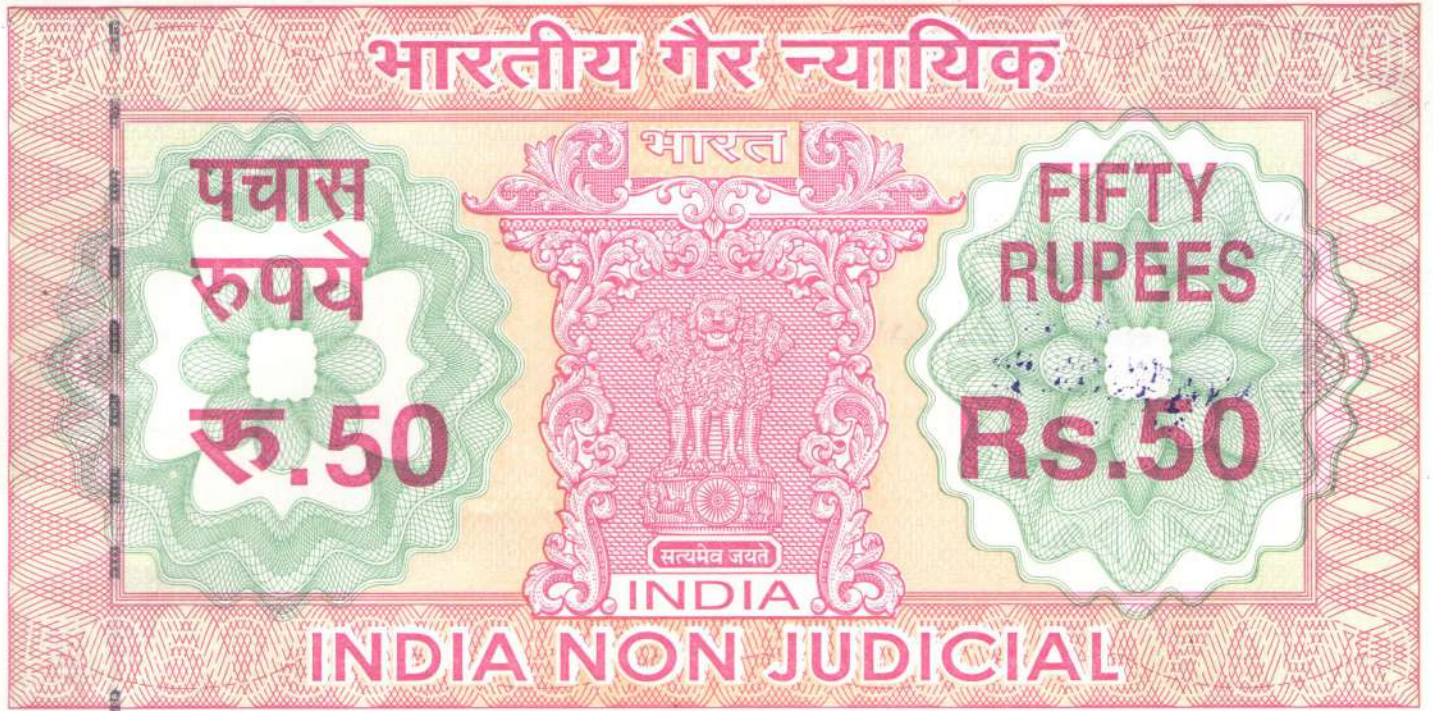
योगेन्द्र कुमार

निबंधक लिपिक

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







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546935

(4)

1. NOW IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO as follows:
  - a. As the owner is busy with his other agreements and finds the developer better equipped and competent to execute the project in consideration The Owner hereby grants exclusive right of his part of land to the Developer for development of the said property on what is known as "as is where is basis" and the Developer accepts the same for the consideration and subject to the terms and conditions herein provided.
  - b. It is specifically agreed that the Developer shall through its Architects submit plans for sanctioning of lay out for construction of buildings and/or other structures on the said property or any part or portion thereof.
  - c. The owner as co-promoter of the project will provide all the documents as and when required to meet the compliance as per all government statutes prevailing. For example, Agra development Authority, UP-RERA and other government departments
  - d. Soon after the execution of this agreement, if so required, the Owner shall execute a Power of Attorney in favor of the Developer or any other person nominated by the Developer to approach all public authorities and to submit and obtain sanction of plans of lay-out and the buildings and structure/s to be constructed on the said property or any portion thereof from the Municipal Corporation and all other concerned authorities.

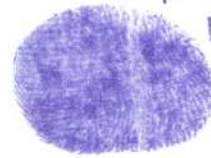
*Ranar Agarwal*



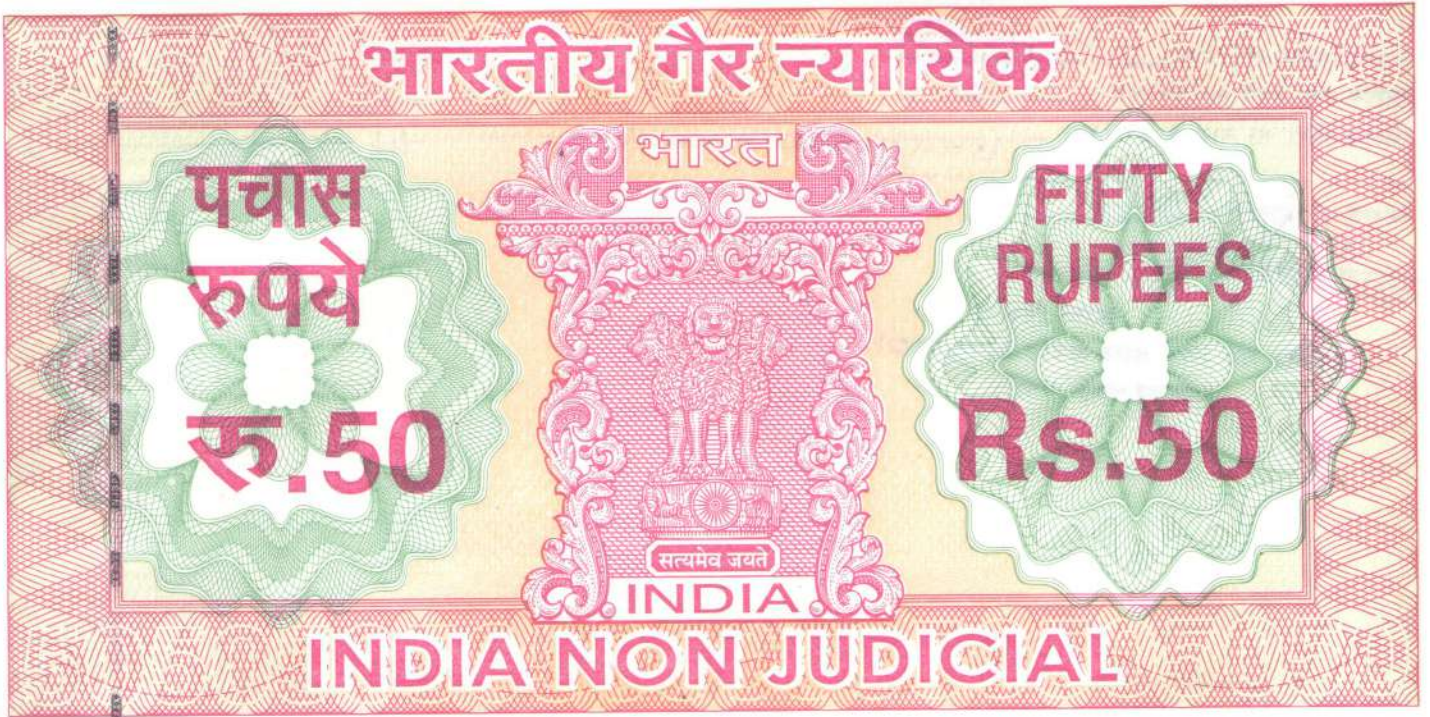
Krishna Bhu Vikas LLP

*[Signature]*

Designated Partner







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546936

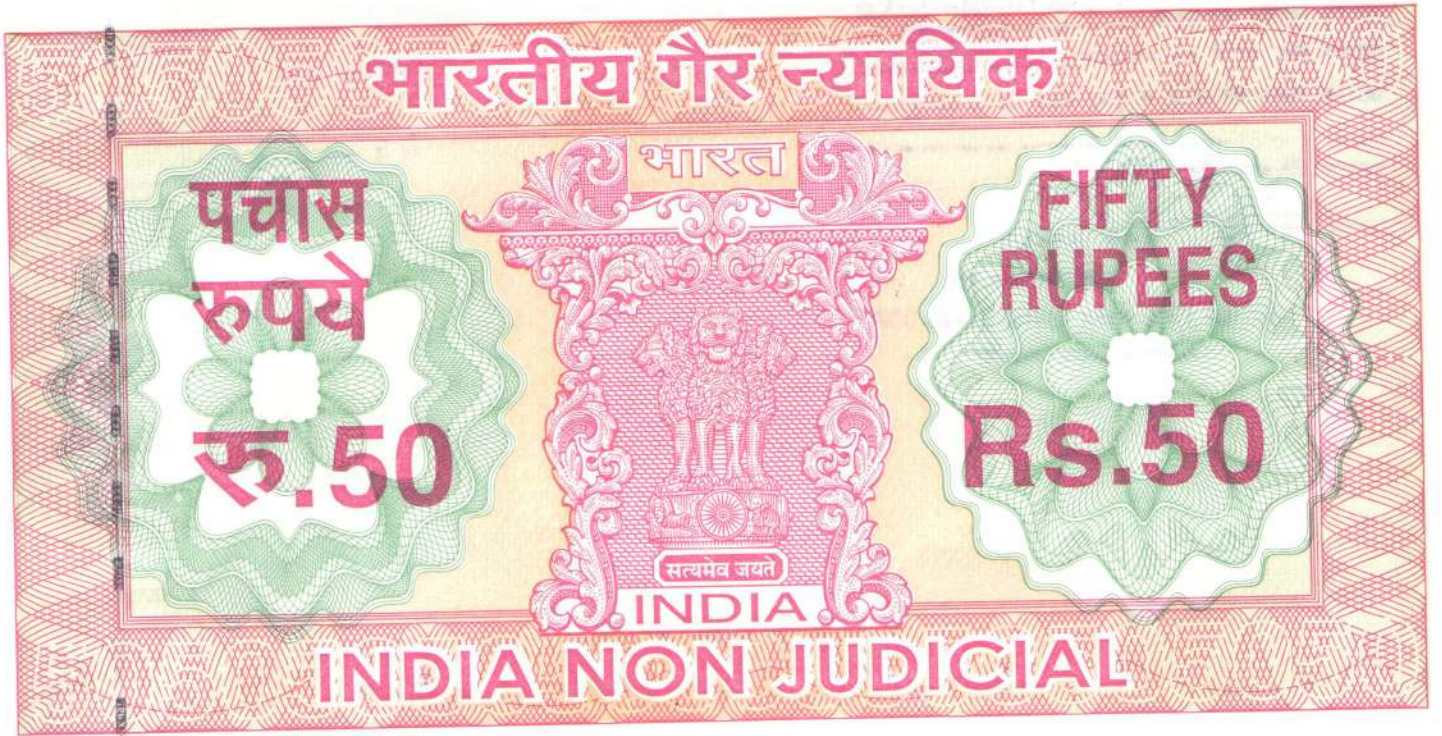
(5)

- e. In consideration of the Owner granting exclusive rights of development to the Developer under this Agreement, the allottees shall pay to the Owner directly, the sum total of sale of owner's land under the plots and the Developer shall receive consideration against the development directly through the allottees along with share of land under the plot. As per the approved plan, the plot No's C1 to C7, 71 & 72 (Total 9 Plots) are on owners share of 700sq.m land. Once these plots are sold/ registered in the name of allottees by the owner and sale proceeds are received directly by him, he will have no further role in the project, and it will be developer's responsibility thereafter. All the compliances with respect to government and social bodies including the compliances of project As per Real Estate (Regulation and development) Act-2017, completion of project within the duration for which map is sanctioned and cost related to it will be borne and done by the developer. Owner will share no cost of development of project.
2. Consideration which shall be paid by the Developer to the Owner on the compliance of the following:
- a. The Owner making out the marketable title to the said property free from all encumbrances and reasonable doubts.


  
  
Krishna Bhu Vikas LLP  
Designated Partner





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546937

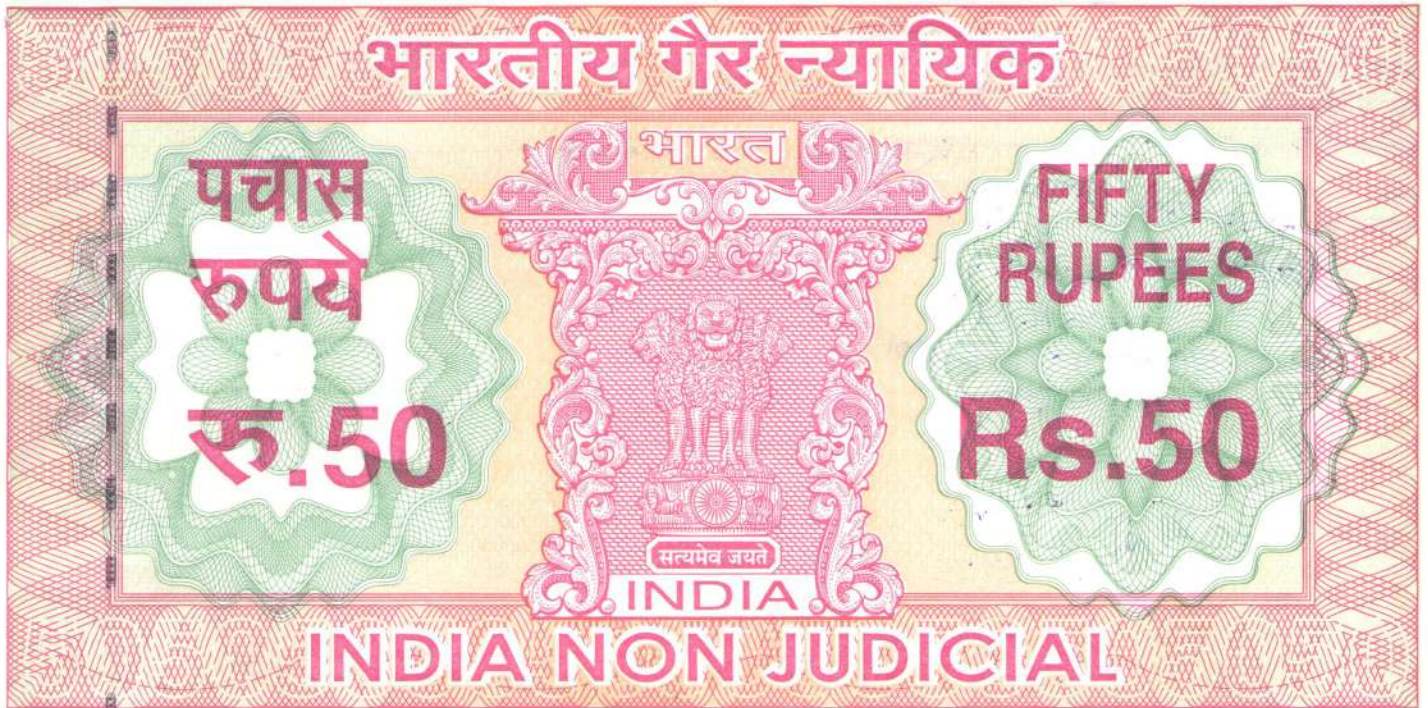
(6)

- b. The Owner handing over complete vacant possession of the said property to the Developer under an irrevocable license.
- c. Notwithstanding anything contained in the preceding clause it is specifically agreed by and between the parties hereto that after execution hereof the Developer shall be entitled to put up fencing around the said property or any portion or portions thereof, for the purposes of preventing further encroachments but subject to the existing encroachments, and shall also be entitled to put up fencing around the portions of the property in occupation of the unauthorized occupation as hereinabove provided. The Developer shall also make arrangements for guarding the said property and preventing any further encumbrance or encroachment by trespassers or unauthorized persons upon the said property or any part or portions thereof. All costs, charges and expenses in respect of the above shall be borne and paid by the Developer alone. The Owner shall not be liable to remove and/or vacate the encroachments or unauthorized occupants who are already occupying portions of the said property nor shall they be liable in respect of any further encroachment or unauthorized occupation on the said property.

*Laxmi Agam.*  


Krishna Bhu Vikas LLP  
*[Signature]*  
Designated Partner  



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546938

(7)

- d. As from the date hereof, the Developer shall be solely entitled at his own risk to deal and/or negotiate with the unauthorized occupants and/or trespassers on the said property and to take any proceedings against them and/or to arrive at any arrangement or agreement with them at the costs, charges and expenses of the Developer alone. However, the Owner shall empower and authorize the Developer and/or his nominees under the Power of Attorney to be executed as aforesaid to effectively deal and/or negotiate with the trespassers or unauthorized occupants and to receive the possession of the respective area occupied by such trespassers or unauthorized occupants subject to the consideration having been paid to the Owner for the said property as mentioned hereinabove. The Developer shall also be entitled to hand over, on behalf of the Owner, any area of the said property, which falls under reservation and/or set-back and/or requisition or acquisition to the relevant authorities in the event the same becomes necessary on receiving proper notice from the authorities and for that purpose, the Owner shall grant suitable powers and authorities in the said Power of Attorney to be granted to the Developer and/or his nominee.

*Laxman Agarwal*

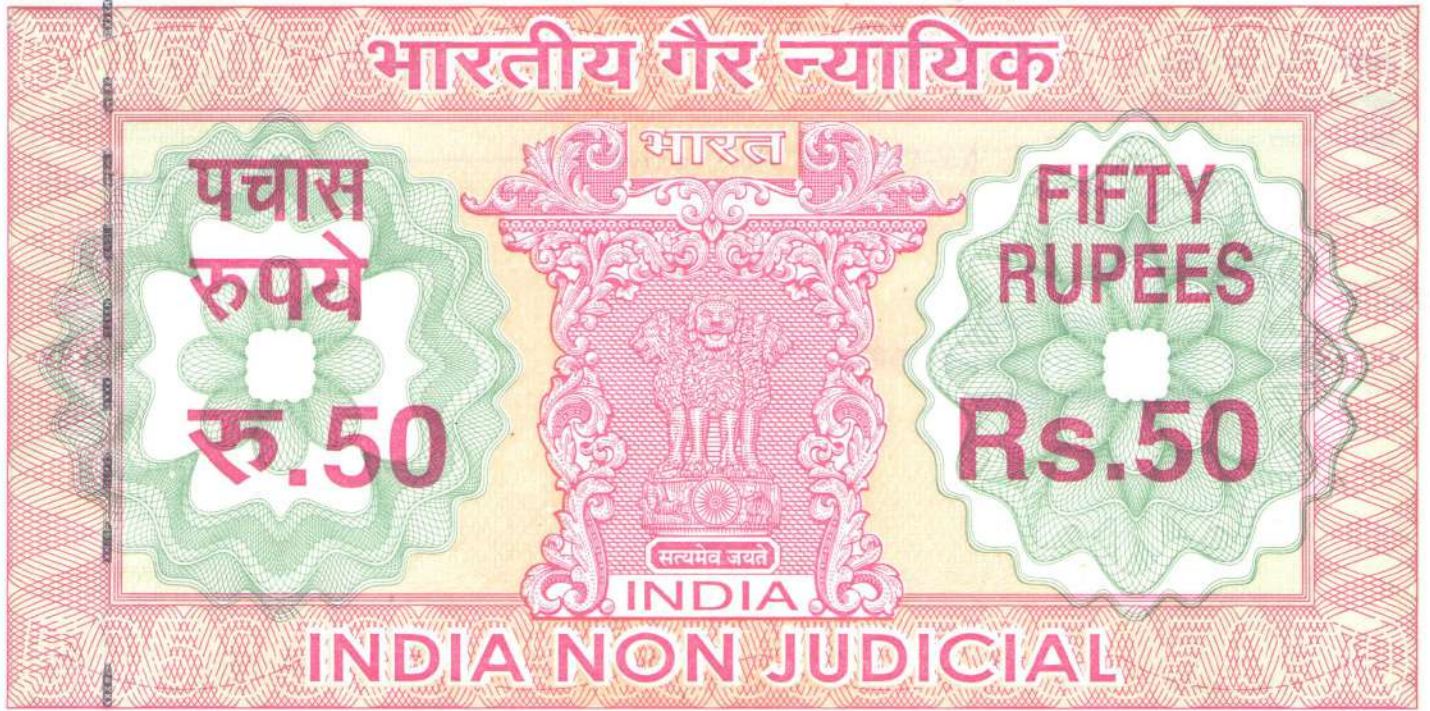


Krishna Bhu Vikas LLP,

*P. S. S. S.*  
Designated Partner







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546939

(8)

- e. The Owner declares that:
- The Owner is the absolute owner of the said property described in the Schedule hereunder written which is also shown on the plan hereto annexed and marked "A" and thereon shown surrounded by a red colored boundary line and that the said property is vacant save and except the portions thereof, which are at present occupied and/or encroached upon by the unauthorized occupants and portions whereof are under reservations as aforesaid.
  - Subject to the Competent Authority granting permission and/or sanction under the prevailing provisions, the Owner has good right, full power and absolute authority to grant exclusive rights to develop the said property described in the Schedule hereunder written to the Developer and the Developer shall be entitled to develop the said property subject to the terms and conditions herein contained.
  - They have not created prior to the date hereof nor shall they create hereafter during the pendency of the Agreement any right or encumbrance of any nature whatsoever in respect of the said property or any part thereof.

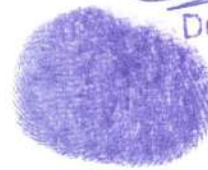
*Lawan Agamul.*



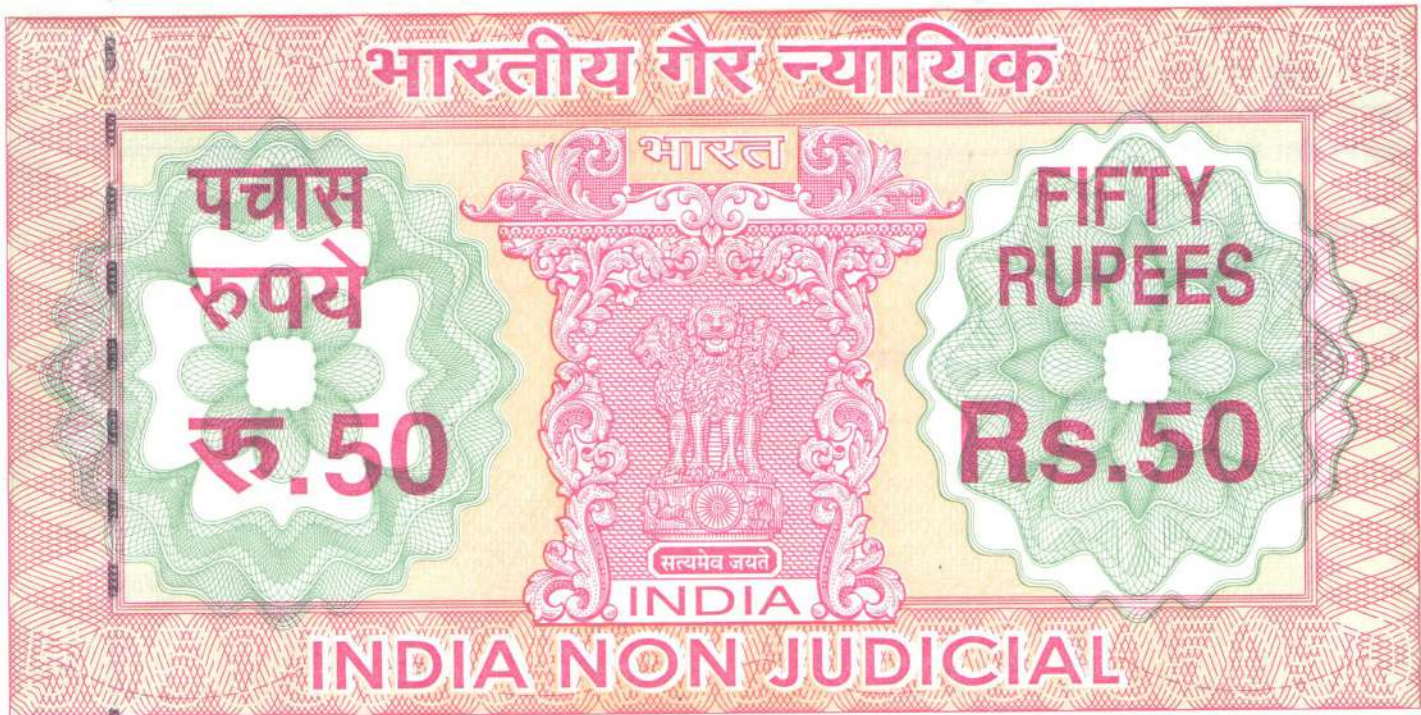
Krishna Bhu Vikas LLP

*[Signature]*

Designated Partner







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546940

(9)

- f. The Owner shall pay and discharge all assessments, outgoings, taxes, etc. payable in respect of the said property up to the date the possession of the said property is handed over by them to the Developer. Thereafter, the same shall be paid and borne by the Developer alone. The Developer shall pay and discharge all outgoings, assessments, taxes, etc. for the entire property after possession of the same whether whole or in part is handed over to the Developer. If necessary, the same shall be apportioned between the parties hereto.
- g. The Owner declares that no notice of acquisition or requisition issued by the Municipal Corporation of Agra or under the Epidemic Diseases Act or any other statute has been served upon them or anyone on their behalf. If however, any notice or requisition of the Municipal Corporation or other public body is issued in respect of the said property after the date of execution of these presents but before the completion of the transaction the Owner shall comply with the same at their costs and expenses. The Owner hereby declares that at present no notice or requisition has been served by the Government or Municipal Corporation for requisition or acquisition or set-back in respect of the said property or any part thereof and that so far as they are aware no such requisition or acquisition or set-back is contemplated. Provided always that if the Owner has concealed any such notice issued, inter alia, under any of the Acts as aforesaid, the Developer will be entitled to cancel this Agreement and on such cancellation to receive forthwith the earnest money and all other payments made, if any.

*Lawan Agam*



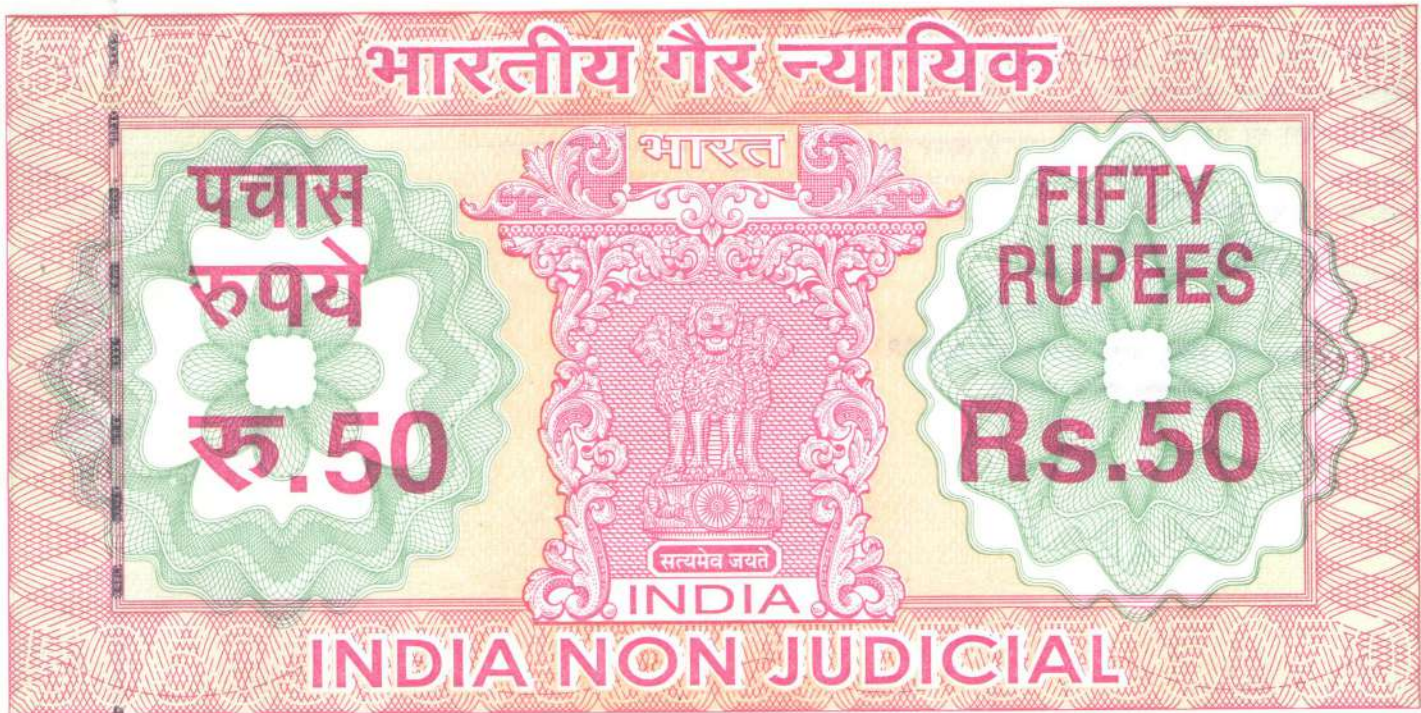
Krishna Bhu Vikas LLP

*[Signature]*

Designated Partner







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546941

(10)

- h. All disputes and differences that may arise between the parties hereto relating to or in connection with the matter of this agreement or between the parties or their representatives shall be referred to the sole and final arbitration of Mr. Mohak Mahrara or failing him Mr. Vijay Singh as the sole Arbitrator whose decision shall be final and binding on both the parties. The Arbitrator shall have summary powers.
- i. All out-of-pocket expenses of and incidental to this agreement including the expenses for Deed/s of Conveyance and other documents and writings including stamp duty and registration charges shall be borne and paid by the Developer alone. The parties shall bear and pay their respective Advocates' professional costs.
- j. The Developer shall be entitled to develop the said property either by himself and/or through his nominees including a firm, wherein he is a partner or a company wherein he is a Director, provided however, all the obligations and liabilities undertaken by the Developer under this Agreement shall remain in full force and be personally binding upon the Developer, and in particular his liability for payment of all amounts under this Agreement to the Owner.
- k. The Owner hereby declares that he has not entered into with any person or persons Agreement to Sale or Lease or created any third-party rights in favor of any person or persons in respect of the said property.

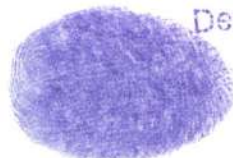
*Sanjay Agarwal*



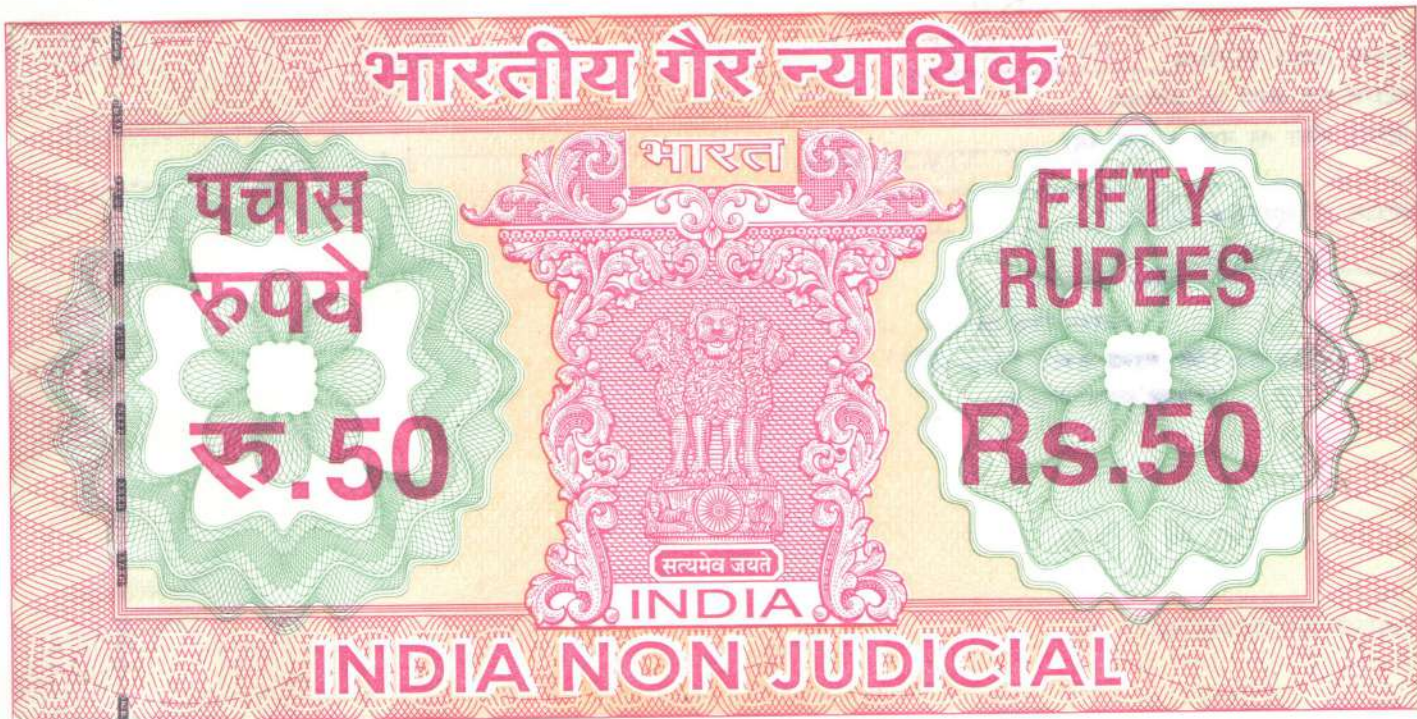
Krishna Bhu Vikas LLP

*K. B. Vikas*

Designated Partner







उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BZ 546942

(11)

In Witness whereof the parties hereto have hereunto set and subscribed their respective hands the day and the year first hereinabove written.

SIGNED AND DELIVERED by) the within named "OWNER") Mr.Pawan Kumar Agarwal.

*Pawan Agarwal*

SIGNED AND DELIVERED by) the within named "DEVELOPER" M/s Krishna Bhu Vikas LLP through its Partner Sh. Rakesh Kumar Gupta

**Krishna Bhu Vikas LLP**

*Rakesh Kumar Gupta*

Designated Partner

Witnesses:

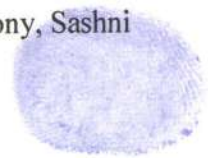
1) Manoj Kumar Verma S/o Shri Munna Babu Verma R/o Sanjay Colony, Sashni Hathras.

*Manoj*



2) Sanjeev Agarwal Advocate Sadar Tehsil Agra.

*Sanjeev Agarwal*





54  
स्टाम्प विक्रय का तिथि 10-8-2020  
स्टाम्प क्रय करने का प्रयोजन  
स्टाम्प केला का नाम व पृष्ठ पन्ना 44  
स्टाम्प की वस्तुस्थिति 501

बुद्धि जयवान  
स्टाम्प विक्रेता  
पान सं० 188, पान विक्रेता 31-3-2021  
पान विक्रेता का नाम

आवेदन सं०: 202000766024471

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 14956 के पृष्ठ 1 से 22 तक क्रमांक 4411 पर दिनांक  
21/08/2020 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अशोक कुमार सिंह  
उप निबंधक : सदर द्वितीय  
आगरा  
21/08/2020

