

LEGAL NEXUS

Advocates & Solicitors

Delhi High Court

Office Add:-Plot No.-828,Sector-5,Vaishali,Ghaziabad -201019

e.mail-legal.nexus.delhi@gmail.com

9717307337;9540739256

Reference No.LR/GRENO/ 014/24

DATED: 03/07/2024

To,

M/s.Sam India Abhimanyu Housing,
Office at Plot No. GH- 02 Sec 16C
Greater Noida(West), Gautam Buddha Nagar
UP- 210308

Dear Sir,

SUBJECT:Legal Report/Opinion and Non Encumbrance Certificate in respect of the property(Plot) No.-GH-02,Sector-16C,Greater Noida, Distt- Gautam Buddha Nagar, U.P,owned by M/s.Sam India Abhimanyu Housing, having its office at Plot No.GH-02,Sector-16C,Greater Noida(West),Gautam Buddha Nagar,UP-210308.

I have scrutinized the Title document pertaining to aforesaid property in detail and discussed herein below. My report is as under:-

Part I - DESCRIPTION OF PROPERTY:-

Residential Group Housing Plot bearing No. Plot No. GH-02,Sector-16C,Greater Noida, Distt-Gautam Buddha Nagar,U.P,admeasuring 101264.00 sq. mtr., bounded as under:

EAST -PLOT NO.-GH-03.

NORTH- PLOT NO.-GH-03

WEST-60 MTR WIDE ROAD

SOUTH- PLOT NO.-GH-01

Part II - DESCRIPTION OF DOCUMENTS SCRUTINIZED:-

- Lease Deed dated 25.11.2010 duly registered with the Sub Registrar,Sadar,Greater Noida,District-Gautam Buddha Nagar,U.P as Document No.23733,Vol. No.7589, Book No.1,Page No.135to172on 25.11.2010, executed by Greater Noida Industrial Development Authority in favour of M/s.Sam India Abhimanyu Housing



(hereinafter referred to as the 'Firm') for an area admeasuring 101264.00 sq.mtr in Plot No. GH-02, Sector-16C, Greater Noida, Distt- Gautam Buddha Nagar, U.P.

- Map sanctioned by Greater Noida Industrial Development Authority vide letter no. PLG/BP SM-15-OCT-2020:9110 dated 01/05/2023.
- Letter No. UPFS/2021/27595/GBN/GAUTAM BUDDH NAGAR/8128/JD dated 06-02-2021 issued by Deputy Director, Fire Service, and Meerut Zone with respect to NOC for the project.
- No objection certificate Ref. No-580/Parya/SEAC/5900/5771/2019 dated 31 DECEMBER 2020 issued by State Level Environmental Impact Assessment Authority, Uttar Pradesh.
- No objection Certificate having no. AAI/RHQ/NR/ATM/NOC/2020/333/1325-1328 dated 27-10-2020 issued by Airport Authority.

Part III- FLOW OF TITLE :-

- WHEREAS a consortium consisting of 5(Five) developers namely- M/s.Sam India Infrastructure Pvt.Ltd (Lead Member) , M/s.Abhimanyu Housing Pvt.Ltd(Relevant Member),M/s.Sam India BuiltwellPvt.Ltd(Relevant Member),M/s.Mag Associates Pvt.Ltd(Relevant Member) and M/s.Prashant Enterprises (Relevant Member) was allotted Plot No.GH-02, Sector 16C, Greater Noida, measuring 101264.00sq. meters on lease hold basis under the Scheme Code PROP/BRS-03/2010 in Greater Noida, District Gautam Buddha Nagar, U.P by Greater Noida Industrial Development Authority (GNIDA), a body corporate constituted under the U.P.Industrial Development Area Act, 1976, vide Allotment Letter No.-PROP/BRS-03/2010/1728, dated 18.08.2010 for the development and marketing of Group Housing Pockets/ Flats on the terms and conditions set out in the said allotment letter.
- AND WHEREAS a Lease Deed dated 25.11.2010 duly registered with the Sub Registrar, Sadar, Greater Noida, District-Gautam Buddha Nagar, U.P as Document No.23733, Vol. No.7589, Book No.1, Page No.135 to 172 on 25.11.2010.
- AND WHEREAS on the request of the consortium members in accordance with the Clause C-8(e) of the brochure/Bid documents of the Scheme, the name of registered partnership firm M/s.Sam India Abhimanyu Housing was approved by Greater Noida Industrial Development Authority (GNIDA) to develop and market the project on the said allotted land-GH-02, Sector-16C, Greater Noida, Distt- Gautam Buddha Nagar, U.P.



- That the Developer/Firm has obtained NOC for Height, Structure, Fire, Pollution and Environment from various Government Departments and also got the lay out Plan sanctioned from Greater Noida Industrial Development Authority for raising Group Housing Flats/commercial shops in Phase-II of the project as per the bye laws of the Authority.

I hereby certify that the registration particulars-number, date and page particulars etc.,as shown in the copy of Title/Lease deed and contents thereof tally with the information as stated in the records of office of concerned Sub-Registrar/Registrar of assurances at Dadri and Sadar, Greater Noida, Gautam Buddha Nagar, U.P. I further certify that the photographs of representatives of GNIDA and of M/s. Sam India Abhimanyu Housing affixed / seen in the Title/Lease deed tally with records of registration office as well as certified copy of the Title/Lease deed. The inspection receipts dated 28.06.2024 and 03.07.2024 issued by the offices of Sub-Registrar, Dadri and Sadar, Greater Noida, U.P respectively towards the inspection fee are enclosed here with.

Part IV - ENCUMBRANCE :-

This is to certify that on 25.06.2024, I have made the search in the records of Sub-Registrar, Dadri, Greater Noida, G.B. Nagar, U.P for the years 2020 to 2024 and have also obtained Search Certificate (Form No.29) from the office of the Sub-Registrar, Dadri, Greater Noida, U.P. Thereafter a search in the records of Sub-Registrar, Sadar, Greater Noida, G.B. Nagar, U.P for the years 2009 to 2020 was done on 03.07.2024 and Search Certificate (Form No.29) from the office of the Sub-Registrar, Sadar, Greater Noida, U.P was obtained for that period. On the basis of the search, it is certified that the property mentioned in Part I of the report/opinion is free from all encumbrances, lien, charge and mortgage etc. The Non Encumbrance Certificates dated 25.06.2024 and 03.07.2024 issued by the offices of Sub-Registrar, Dadri and Sadar, Greater Noida, U.P respectively are enclosed here with.

Part IV A - SEARCH IN REVENUE RECORDS:-

That the State of Uttar Pradesh acquired land at District -Gautam Buddha Nagar and gave it to Greater Noida Industrial Development Authority for planned development of residential project/complex over the said plot of land and Greater Noida Industrial



Development Authority, in turn, allotted/leased out the demised property/land to M/s. Sam India Abhimanyu Housing without any recourse to revenue records, thus inspection in revenue records is not possible.

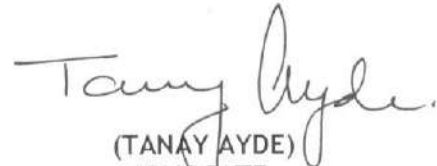
Part IV B - SEARCH IN MUNICIPAL RECORDS:-

That the undersigned has not searched the Municipal records at Greater Noida as no Municipal Authority exists at Greater Noida, U.P.

Conclusion:-

Based on the scrutiny of the above mentioned relevant documents, I am of the view that the current owner firm i.e M/s. Sam India Abhimanyu Housing holds a valid leasehold rights over the said project land and is in its lawful possession subject to compliance of terms and conditions of the Lease Deed and rules and regulations of Greater Noida Industrial Development Authority. The current owner firm has a valid and marketable title to the said project land and the same is free from encumbrances.

This is end of my Report


(TANAY AYDE)
ADVOCATE
Regn.No.-D-1842/02.

Enclosure:-

- Receipt No-2024149061583 dated 28.06.2024 for search/inspection for Years 2020 to 2024 issued by Sub-Registrar, Dadri, Greater Noida, G.B. Nagar.
- Receipt No-2024145044568 dated 03.07.2024 for search/inspection for Years 2009 to 2020 issued by Sub-Registrar, Sadar, Greater Noida, G.B. Nagar.
- Non Encumbrance Certificate No-22024149000422 dated 25.06.2024 for Years 2020 to 2024 issued by Sub-Registrar, Dadri, Greater Noida, G.B. Nagar, U.P.
- Non Encumbrance Certificate No-169/2024 dated 03.07.2024 for Years 2009 to 2020 issued by Sub-Registrar, Sadar, Greater Noida, G.B. Nagar, U.P.
- Advocate's Registration Certificate dated 17.12.2002 issued by Bar Council of Delhi.



भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक दादरी
गौतम बुद्ध नगर

क्रम संख्या 2024149061583

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 28/06/2024

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम तनय आयडे एड

लेख का प्रकार: मुआयना 2020 वर्ष से 2024 वर्ष तक

61583

प्रतिफल की धनराशि

1. रजिस्ट्रीकरण शुल्क
2. प्रतिलिपिकरण शुल्क
3. निरीक्षण या तलाश शुल्क
4. मुद्दतार के अधिप्रमाणीकरण लिए शुल्क
5. कमीशन शुल्क
6. विविध
7. यात्रिक भत्ता

1 से 6 तक का योग

50

शुल्क वसूल करने का दिनांक

28/06/2024

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

28/06/2024

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सदर ग्रेटर नोएडा
गौतम बुद्ध नगर

क्रम संख्या 2024145044568

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 03/07/2024

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम तनय आयडे एडवोकेट

लेख का प्रकार: भार प्रमाण 2009 वर्ष से 2020 वर्ष तक

प्रतिफल की धनराशि

1. रजिस्ट्रीकरण शुल्क
2. प्रतिलिपिकरण शुल्क
3. निरीक्षण या तलाश शुल्क
4. मुख्तार के अधिप्रमाणीकरण लिए शुल्क
5. कमीशन शुल्क
6. विविध
7. यात्रिक भत्ता

1 से 6 तक का योग 150

शुल्क बसूल करने का दिनांक 03/07/2024

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश 03/07/2024

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

सब-रजिस्ट्रार

(ग्रेटर नोएडा)

गौतमबुद्धनगर (उ०प्र०)

कार्यालय उपनिबन्धक दादरी दादरी जनपद गौतम बुद्ध नगर

आवेदन संख्या :2202414900468

प्रमाण संख्या :22024149000422

भार मुक्त प्रमाण-पत्र
(रजि० मैनुअल के नियम 328)

श्री- तनय आयडे एडवोकेट पुत्र- - तहसील दादरी जिला गौतम बुद्ध नगर ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - सैक्टर-16 सी ग्रेटर नोएडा, वार्ड/परगना- दादरी, आवासीय- मैसर्स सेम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग।, स्थित सैक्टर 16 सी ग्रेटर नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर प्लॉट न० जीएच-02 क्षेत्रफल 101264.00 वर्गमीटर।, प्लॉट न० जीएच-02 मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 14/09/2020 से दिनांक 23/06/2024 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक :25-06-2024

- नोट - 1. इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्यौरे के आधार पर दूँडे गए हैं। यदि रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र में संपत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गए वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित किया गया हो तो ऐसे लेखपत्रों से प्राप्त सूचना को प्रमाण पत्र में दर्ज नहीं किया जायेगा।
- वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।
- इस प्रमाण-पत्र में उन लेखपत्रों से सम्बंधित सूचना शामिल नहीं है जो प्रस्तुत हो चुके हैं, परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण नहीं हुआ है।
- यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: लोकेश गुप्ता।
मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक: लोकेश गुप्ता।

प्रिंट करे

उपनिबन्धक दादरी
गौतम बुद्ध नगर

VIKAS
GAUTAM

Digitally signed by
VIKAS GAUTAM
Date: 2024.06.25
12:37:25 +05'30'

(नियम 327)

कार्यालय उपनिबन्धक गौतमबुद्धनगर, सदर जनपद गौतमबुद्धनगर।

तलाश का प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र संख्या 169 वर्ष 2024
आवेदन संख्या 169 वर्ष 2024

श्री तनय आयड़े एडवोकेट द्वारा निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित, रजिस्ट्रीकृत कृत्यों और वारों का विवरण का प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किये जाने पर प्लॉट नं० जीएच-02 क्षेत्रफल 1012264 वर्ग मीटर सैक्टर-16सी ग्रेटर नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर (सम्पत्ति मालिक का नाम आवेदन पत्र के अनुसार) मै० सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग।

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि कार्यालय के कम्प्यूटर में उपलब्ध इण्डैक्स संख्या-2 की वर्ष 2009 से 2020 तक की तलाश की गई और उपरोक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाला कोई कृत्य या वार नहीं पाया गया।

क्रमांक	सम्पत्ति का ब्यौरा	लेखपत्र के निष्पादन की तारीख	प्रकार और मूल्यांकन	पक्षकारों के नाम		लेखपत्र का क्रमांक और वर्ष
				निष्पादनकर्ता	दावेदार	
-	-	-	-	-	-	-

नोट

1. इस प्रमाण पत्र में वो वार या कृत्य दिखाये जायेंगे जो आवेदक द्वारा दिये गये सम्पत्ति के ब्यौरे के आधार पर ढूँढे गये। यदि रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र में सम्पत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गये वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णीत किया गया हो तो ऐसे लेखपत्रों से प्राप्त सूचना को प्रमाणपत्र में दर्ज नहीं किया जायेगा। यह तलाश प्रमाणपत्र कम्प्यूटर में उपलब्ध डाटाबेस के इण्डैक्स के अनुसार तैयार किया गया है।
2. वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासम्भव सावधानी के साथ की गई है और विभाग प्रमाण पत्र में शामिल सूचना के लिये उत्तरदायी न होगा।
3. इस प्रमाणपत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं है जो प्रस्तुत हो चुके हैं परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण नहीं हुआ है।

This Certificate only for search not ownership certificate.

दिनांक 03 जुलाई 2024

प्रमाणपत्र तैयार कर्ता

हस्ताक्षर

प्रमाणपत्र का परीक्षा किया

हस्ताक्षर

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी
का हस्ताक्षर

सब-रजिस्ट्रार
(ग्रेटर नोएडा)
गौतमबुद्धनगर (उ०प्र०)

BAR COUNCIL OF DELHI

No.: 033301



Certificate of Enrolment

AS

ADVOCATE

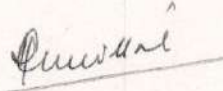
Under the Advocates Act, 1961

Number on the Roll D/1841/2902

This is to certify that *Shri/Miss/Smt.* Tanay Rao Ayde
son/daughter/wife of Shri Shivaji Rao Ayde *has this day*
been admitted to be an Advocate of the Bar Council of Delhi
and that his/her name has been entered in the Roll of Advocates
maintained by this Council.

Given under my hand and the seal of the Bar Council
this 17th day of December 2002




(K.C. Mittal)
CHAIRMAN
Bar Council of Delhi