

बार कौंसिल ऑफ उत्तर प्रदेश



एडवोकेट पंजीकरण प्रमाण-पत्र

एडवोकेट्स अधिनियम, १९६१ की

धारा २२ (१) के अंतर्गत प्रदत्त

क्रमांक उत्तर प्रदेश ५०६२ सन् २००६

प्रमाणित किया जाता है कि

श्रीमती/कुमारी/श्री प्रमाल कुमारी शर्मा

पत्नी/आत्मजा/आत्मज श्री तेजपाल शर्मा

जिला गोरखियाबाद आज की तिथि से उत्तर प्रदेश बार कौंसिल के अन्तर्गत एडवोकेट स्वीकृत किए गए तथा उनका नाम एडवोकेट्स अधिनियम, १९६१ की धारा १७ के अधीन बार कौंसिल द्वारा अनुरक्षित एडवोकेट पंजिका में अंकित कर लिया गया।

यह प्रमाण-पत्र आज दिनांक ११ नवम्बर २००६ को

बार कौंसिल द्वारा मुद्रांकित तथा हमारे हस्ताक्षर द्वारा प्रदान किया गया।

इलाहाबाद

इस प्रमाण-पत्र के अंगस्वरूप मुद्रांक शुल्क

रु० ५००/- का मुद्रांक पत्र एतदाह संलग्न है

प्रे-11-2112

सचिव

बार कौंसिल ऑफ उत्तर प्रदेश

Ais yach

अध्यक्ष/उपाध्यक्ष

बार कौंसिल ऑफ उत्तर प्रदेश

13th APRIL, 2024**TITLE SEARCH REPORT**

**SUB: LEGAL OPINION IN THE MATTER OF LEASE-HOLD PROPERTY I.E.,
M/S KVIR TOWERS PRIVATE LIMITED (FORMERLY KNOWN AS RG
PRIDE TOWERS PVT. LTD.) PLOT NO. GH-14B, ADMEASURING
33,000.00 SQ. MTRS., SITUATED AT SECTOR-1, GREATER NOIDA
WEST, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P.**

Dear Sir/Madam,

That the aforementioned property is owned by **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)**, having its Regd. office at G-06, Ground Floor, Plot No. SU LSC B-Block RG City Centre, Lawrence Road, New Delhi 110035 through it's the then Authorized Signatory/Director Mr. Aman Gupta, S/o Mr. Umesh Kumar Gupta, R/o 21/40, Shakti Nagar, Delhi-110007, I have carefully examined the Xerox copy(ies) of the documents submitted and provided to me and have also inspected the records of the Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar, from the period of 2009 to 2020 vide receipt No 2024145024693 dated 12/04/2024 and obtained the Certificate NO. 105/2024 dated 01/05/2024 and also inspected the records of the Sub-Registrar Dadri, from the period of 2020 to 2024 vide receipt No 2024149033600 dated 06/04/2024 and obtained the Certificate No. 22024149000247 dated 12/04/2024 in relation to the above said property. I am submitting herein below detailed legal opinion in the matter: -

1. **NAME AND ADDRESS OF TITLE HOLDER/LESSEE**

M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.), having its Regd. office at G-06, Ground Floor, Plot No. SU LSC B-Block RG City Centre, Lawrence Road, New Delhi 110035 through its then



Authorized Signatory/Director Mr. Aman Gupta, S/o Mr. Umesh Kumar Gupta, R/o 21/40, Shakti Nagar, Delhi-110007

2. **DESCRIPTION OF THE PROPERTY**

In respect of Lease-hold property i.e., PLOT NO. GH-14B, ADMEASURING 33,000.00 SQ. MTRS., SITUATED AT SECTOR-1, GREATER NOIDA, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P., bounded as per Lease Plan.

3. **DETAILS OF DOCUMENTS STUDIED AND SCRUTINISED:**

S.NO.	Date of Document	Name of Document	Whether original/ Certified/true copy/ Photostat
1.	15/07/2014	Allotment Letter PROP/BRS-01/2014-15/1470	Photocopy
2.	28/07/2014	Certificate of Incorporation pursuant to change of name. (DIMENSION INFRADEVELOPERS PRIVATE LIMITED to RG PRIDE TOWERS PRIVATE LIMITED)	Photocopy
3.	07/08/2014 (Registered on 07/08/2014)	Lease Deed.	Certified copy
4.	27/08/2014	Possession Letter No. PROP/BRS/2014/1652	Photocopy
5.	28/01/2015	Certificate of Incorporation pursuant to change of name. (RG PRIDE TOWERS PRIVATE LIMITED to KVIR TOWERS PRIVATE LIMITED)	Photocopy
6.	24/06/2015	Correction Deed	Certified Copy
7.	19/07/2017	Mortgage Deed	Certified Copy



4. **TRACING OF TITLE**

Brief history of the property and how the owner has derived the title: -

Whereas **GREATER NOIDA INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY** through a sealed two bid tender system awarded a PLOT NO. GH-14B, ADMEASURING 33,000.00 SQ. MTRS., SITUATED AT SECTOR-1, GREATER NOIDA, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P. to **M/s RG PRIDE TOWERS PVT. LTD** (the SPC of M/s Crystalshape Developers Pvt. Ltd. and ATS Infrastructure Ltd. relevant members of consortium), vide allotment-cum-reservation letter No. PROP/BRS-01/2014-15/1470 dated 15/07/2014.

After that a Lease Deed dated 07/08/2014 was executed between **Greater Noida Industrial Development Authority (Lessor)**, and **M/s RG PRIDE TOWERS PVT. LTD** (the SPC of M/s Crystalshape Developers Pvt. Ltd. and ATS Infrastructure Ltd. relevant members of consortium) (**Lessee**) in respect of above said PLOT NO. GH-14B, ADMEASURING 33,000.00 SQ. MTRS., SITUATED AT SECTOR-1, GREATER NOIDA, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P. to develop a residential and group housing project in accordance with the relevant provisions for development of project. The said Lease Deed is duly registered in the office of Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar, as Regd. Document No. 26335, in Book No. I, Volume No. 16613, at page No. 355 to 386, on 07/08/2014.

After that a Correction Deed dated 22/06/2015 was executed between **Greater Noida Industrial Development Authority (LESSOR)** and **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd.** (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.) (**LESSEE**) in respect of the above said plot which is duly registered in the office of Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar, as Regd. Document No. 13407, in Book No. I, Volume No. 18305, at page No. 121 to 130, on 24/06/2015.



After that a Mortgage Deed dated 19/07/2017 was made between **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd.** (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.) (**Mortgagor**) and **M/s ECL Finance Limited (Mortgagee)** in respect of above said PLOT NO. GH-14B, ADMEASURING 33,000.00 SQ. MTRS., SITUATED AT SECTOR-1, GREATER NOIDA, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P., which is duly registered in the office of Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar, as Regd. Document No. 21401, in Book No. I, Volume No. 24501, at page nos. 1 to 154, on 19/07/2017 to mortgage the said plot to secure the credit facility of Rs. 1,70,00,00,000/- (Rs. One hundred seventy crore only) availed by M/s R. G. Residency Pvt. Ltd.

Thus, by virtue of the said Lease Deed dated 07/08/2014, **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)** through it's the then Authorized Signatory/Director Mr. Aman Gupta has got clear and marketable title over the above said property.

5. **MINOR'S CLAIM/INTEREST, IF ANY, IN THE PROPERTY.**

There is no minor's claim in respect of said property.

7. **ENCUMBRANCE CERTIFICATE**

I have inspected the records of the said property in the office of Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar from the period of 2009 to 2020. The inspection of the records by Encumbrance Certificate No. 105 of 2024 from the office of Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar revealed the creation of a mortgage deed dated 19/07/2017 and in favour of **M/s ECL Finance Limited** in respect to the said Property.

8. **POSSESSION**

The possession of the property in question is with the title holder/Lessee. The Bank or Financial Institute is advised to inspect the land of plot by site visit and ensure that the land is exist there and is in possession of the Lessee/title holder



9. **DOCUMENTS REQUIRED TO BE TAKEN**

- a. Copy of the Allotment cum Reservation Letter dated 15/07/2014.
- b. Copy of Certificate of Incorporation pursuant to change of name dated 28/07/2014. (From Dimension infra developers Pvt Ltd to RG Pride Towers Pvt. Ltd.)
- c. Certified copy of Lease Deed dated 07/08/2014 in favour of **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)**
- d. Photocopy of possession letter dated 27/08/2014.
- e. Copy of Certificate of Incorporation pursuant to change of name dated 28/01/2015. (From RG Pride Towers Pvt. Ltd. to KVIR Towers Pvt. Ltd.)
- f. Certified copy of Correction Deed dated 24/06/2015 in favour of **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)**.
- g. Certified Copy of Mortgage Deed dated 19/07/2017 in favour of **M/s ECL Finance Limited**
- h. Original Certificate of Search 105 of 2024 vide receipt No. 2024145028559.
- i. Original Certificate of Search 22024149000247 vide receipt No. 2024145028559.



10. **FINAL CERTIFICATE**

In view of the above, I am of the considered view that **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)** is the owner of Lease-hold property i.e. PLOT NO. GH-14B, ADMEASURING 33,000.00 SQ. MTRS., SITUATED AT SECTOR-1, GREATER NOIDA, GAUTAM BUDDHA NAGAR, U.P. on the basis of Xerox copy of the documents as supplied and provided to me. Thus, **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)** has acquired clear, legal, valid and marketable title, ownership rights and interest on the subject property by virtue of the Lease Deed dated 07/08/2014 executed in its favour by GNIDA. Thus, **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)** has all the rights to create equitable mortgage of the said property in favour of the Bank or any Financial Institute. I have seen the copy of Lease Deed dated 07/08/2014 (registered on 07/08/2014) in favour of **M/s KVIR Towers Pvt. Ltd. (Formerly known as RG Pride Towers Pvt. Ltd.)** which is registered in the office of Sub-Registrar Sadar, Gautam Budh Nagar and the Mortgage Deed dated 19/07/2017 in favour of **M/s ECL Finance Limited**. However, the original documents pertaining to this land may be verified by the bank or any financial Institute at the time of equitable mortgage.


PRABHAT KUMAR SHARMA
ADVOCATE
REG. NO. UP5093/2006

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

पंजीकरण सदर ग्रेटर नोएडा

क्रम संख्या 2024145028559

गौतम बुद्ध नगर

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 01/05/2024

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम प्रभात कुमार शर्मा
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. मुह्तार के अधिप्रमाणी करण लिए शुल्क
5. कमीशन शुल्क
6. विविध
7. यात्रिक भत्ता

1 से 6 तक का योग 150

शुल्क वसूल करने का दिनांक 01/05/2024

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश 01/05/2024

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

सब-रजिस्ट्रार
(ग्रेटर नोएडा)
गौतमबुद्धनगर (उ०प्र०)

105
105

(नियम 327)

कार्यालय उपनिबन्धक गौतमबुद्धनगर, सदर जनपद गौतमबुद्धनगर।

तलाश का प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र संख्या 105 वर्ष 2024
आवेदन संख्या 105 वर्ष 2024

श्री प्रभात कुमार शर्मा एडवोकेट द्वारा निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित, रजिस्ट्रीकृत कृत्यों और वारों का विवरण का प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किये जाने पर प्लॉट नं० जीएच-14बी क्षेत्रफल 33000 वर्ग मीटर सैक्टर-01 ग्रेटर नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर (सम्पत्ति मालिक का नाम आवेदन पत्र के अनुसार) मै० के वी आई आर टावर्स प्रा०लि०।

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 निम्नलिखित कृत्य या वार पाया गया।

क्रमांक	सम्पत्ति का ब्यौरा	लेखपत्र के निष्पादन की तारीख	प्रकार और मूल्यांकन	पक्षकारों के नाम		लेखपत्र का क्रमांक और वर्ष
				निष्पादनकर्ता	दावेदार	
1	प्लॉट नं० जीएच-14बी क्षेत्रफल 33000 वर्ग मीटर	19.07.2017	बंधक पत्र 1700000000	मै० केवीआईआर टावर्स प्रा०लि०	ईसीएल फाइनेन्स लि०	21401/2017

नोट

- इस प्रमाण पत्र में वो वार या कृत्य दिखाये जायेंगे जो आवेदक द्वारा दिये गये सम्पत्ति के ब्यौरे के आधार पर दूढ़े गये। यदि रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र में सम्पत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गये वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित 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।
- वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासम्भव सावधानी के साथ की गई है और विभाग प्रमाण पत्र में शामिल सूचना के लिये उत्तरदायी न होगा।
- 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 01 मई 2024

प्रमाणपत्र तैयार कर्ता

हस्ताक्षर

प्रमाणपत्र का परीक्षा किया

हस्ताक्षर

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी
का हस्ताक्षर

सब-रजिस्ट्रार
(ग्रेटर नोएडा)
गौतमबुद्धनगर (उ०प्र०)

कार्यालय उपनिबंधक दादरी दादरी जनपद गौतम बुद्ध नगर

आवेदन संख्या :2202414900268

प्रमाण संख्या :22024149000247

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

श्री- प्रभात कुमार शर्मा पुत्र- टी पी शर्मा 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-१ ग्रेटर नोएडा, वार्ड/परगना- दादरी, आवासीय- मै के वी आई आर टावर्स प्रा लि. प्लॉटनं-जी एच 14बी सैक्टर -01 एरिया 33000 वर्ग मी ग्रेटर नोएडा , जी एच 14बी

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/09/2020 से दिनांक 12/04/2024 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

- दिनांक :12-04-2024
- नोट - 1. इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्यौरे के आधार पर ढूँढे 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 सम्बन्धित 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: **उमेश मोहन।**

उपनिबन्धक दादरी
गौतम बुद्ध नगर



प्रिंट करें

VIKAS
GAUTAM

Digitally signed
by VIKAS
GAUTAM
Date: 2024.04.12
18:20:48 +05'30'

स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग
उत्तर प्रदेश



निबन्धन कार्यालय: दादरी, गौतम बुद्ध नगर

भार मुक्त प्रमाण-पत्र/बारह साला की पावती

आवेदन संख्या	2202414900268
आवेदक का नाम	प्रभात कुमार शर्मा
आवेदक का पता	ग्रेटरएन नोएडा
आवेदन तिथि	12-04-2024
भुगतान तिथि	12-04-2024
चालान संख्या	NIB240233480
मोबाइल	9873583186
धनराशि रु०	90 /-

