

KSHITIJ KUMAR

ADVOCATE

B.Sc, L.L.B., Cyber Law



R.NO. 3 Shaheed Bhagat Singh Law
Chamber, Civil Court, Meerut.
Ph. 0121-4030564
Mob. No.-9837387202

Dated: 15-07-2017

TITLE INVESTIGATION REPORT & LEGAL OPINION

Sub: Legal Verification of Title relating to "SOUTH EXTENSION COLONY" situated behind Somdutt Vihar Colony, Revenue Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil & Distt. Meerut-U.P.

GENERAL DETAILS

A. Name & Address of Owner:

AGM Colonisers & Developers Private Limited ("AGM")
CIN : U45200UP2007PTC032841

A Company incorporated under the Companies Act, 1956, having its Registered Office at 37, Chhipi Tank, Meerut through its Director Shri Ashok Kumar Garg s/o Late Sh. H.L. Garg R/o 37, Chhipi Tank, Meerut.

B. Description of the Property: Non-Agricultural Land measuring 13,030 sqmts or 1.3030 Hect. consisting of Khasra No. 222 M, 223 M, 224 of Revenue Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil & Distt. Meerut better known as "SOUTH EXTENSION COLONY", Behind Somdutt Vihar Colony, revenue Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil & Distt. Meerut-U.P. The said property ("said property") is bound as under:

East : Other's Property
West : Other's Property
North : Somdutt Vihar Colony
South : Other's Property and Govt. Road

C. Nature of the Property: Freehold

D. Documents Scrutinized:

1. Photocopy of Khatauni of Khasra No. 222 M, 223 M, 224 area 1.3030 Hect of Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil & Distt. Meerut in the name of AGM Colonisers & Developers Private Limited transferred by Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub & Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin all R/o Topchiwada, Meerut.

JK

KSHITIJ KUMAR
Advocate
Reg. No.-866/97, MEERUT

2. Photocopy of Sale Deed dt. 12.03.2012 executed by Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub & Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin all R/o Topchiwada in the favour of M/s. AGM Colonisers & Developers Pvt. Ltd. Regd. Office 37, Chhipi Tank, Meerut through its Director Shri Ashok Kumar Garg s/o late Shri H.L Garg R/o 37, Chhipi Tank, Meerut regarding land of Khasra No. 222 M, 223 M, 224 Area 1.3030 Hect which was duly registered in the Office of Sub-Registrar, Meerut at Bahi No. 1 Zild No. 8562 at Page Nos. 283 to 610 at Sr. No. 2335 on 12.03.2012.
3. Photocopy of Khatauni of Khasra No. 222 M, 223 M, 224 area 1.3030 Hect of Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil & Distt. Meerut in the name of Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub & Azad Ahmad Ss/o Shri. Riyazuddin and Smt. Noorjahan W/o Late Sh. Riyazuddin all R/o Topchiwada, Meerut and they had got bhumidhari and transferable rights starting from 1387F, i.e., the year 1978. After the death of Smt. Noorjahan, her share mutated in the name of Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub & Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin.
4. Order No. 14/2016 of SDM dated 29.05.2017 u/s 80 of U.P. Revenue Code 2006.
5. Copy of Latest Khatauni extracted from Bhulekh of U.P Govt.
6. Photocopy of MOA/AOA of AGM Colonisers & Developers Pvt. Ltd. dt. 03.02.2007 and COI dt. 13.02.2007
7. Photocopy of Resolution dt. 10.02.2012 passed by AGM Colonisers & Developers Pvt. Ltd. in favour of Sh. Ashok Kumar Garg.
8. Photocopy of Approved Layout Plan No. 750 dated 24.03.2017 for "SOUTH EXTENSION COLONY" situated at Khasra No. 222 M, 223 M, 224 Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil & Distt. Meerut, sanctioned by Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishad, Lucknow along with covering letter to AGM Colonisers & Developers Pvt. Ltd.
9. Title Search Report regarding the said Property for the last 30 years.
10. Declaration-cum-Affidavit from the owner/developer that:
 - a. That owner/developer has not charged the said project/property in any manner and the said property is free from all security or mortgages, etc. and the copies of the documents provided by it are true copies of the originals.
 - b. That owner/ developer has not violated any law, rules or conditions applicable to developing the said residential colony and the same is developed as per the Layout Plan sanctioned by the concerned authority.
 - c. That they have not concealed any relevant information and facts from its in any manner.

E. Chain of Title:

Khasra No. 222M, 223M, 224 area 1.3030 Hect. of Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil and Distt. Meerut in the name of S/Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub & Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin, and Smt. Noorjahan W/o Late Shri Riyazuddin all R/o Topchiwada, Meerut and they had held bhumidari and transferable rights since 1387F, i.e., the year 1978. After the death of Smt.



KSHITIJ KUMAR
Advocate
Reg. No.-866/97, MEERUT

Noorjahan, her share mutated in the names of S/Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub and Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin.

S/Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub and Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin executed Sale Deed in favour of AGM Colonisers & Developers Pvt. Ltd. Regd. Office 37, Chhipi Tank. Meerut through its Director Shri Ashok Kumar Garg S/o Late Sh. H.L. Garg R/o 37, Chhipi Tank. Meerut regarding Land at Khasra No. 222Mi, 223Mi, 224 area 1.3030 Hect. of Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil and Distt. Meerut which was duly registered in the Office of the Sub-Registrar, Meerut at Bahi No. 1 Zild No. 8562 at Page Nos. 283 to 610 at Sr. No. 2335 on 12.03.2012.

Order No. 14/2016 was passed by SDM Meerut on 29.05.2017 in the matter of Messrs. AGM Colonisers and Developers Pvt. Ltd. vs. State u/s Section 80 of the Uttar Pradesh Revenue Code 2006 wherein land situated at Khasra Nos. 222M area 0.1390 Hect., 223M area 0.3670 sq. m., 224 area 0.7970 sq.m., total nos. 3, total area 1.3030 Hect. was declared as "non-agricultural".

AGM Colonisers & Developers Pvt. Ltd. developed a Residential Colony known as "South Extension Colony" after the layout plan was duly approved by Uttar Pradesh Awas Evam Vikas Parishad, Lucknow (UPAVP).

And thus, taking into consideration the above discussion and as per our investigations, **AGM Colonisers and Developers Private Limited** is the absolute owner of Khasra Nos. 222M, 223M and 224 of Village Sarai Kazi, Pargana, Tehsil and Distt. Meerut area 1.3030 Hect. through the Sale Deed, so executed by S/Shri Jalis Ahmad, Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub and Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin R/o Topchiwada, Meerut in favour of **AGM Colonisers and Developers Private Limited** and duly registered in the Office of the Sub-Registrar, Meerut at Bahi No. 1 Zild No. 8562 at Page Nos. 283 to 610 at Sr. No. 2335 on 12.03.2012 and the said owner, AGM Colonisers and Developers Pvt. Ltd. has a good clear and marketable title in respect of the said land/property free from all types of encumbrances and the said owner has the absolute right of disposal of plots/buildings to be developed/constructed in the said property by the developer.

Hence, this Title Investigation Report and Legal Opinion.

Yours Faithfully



Kshitij Kumar
Advocate, Meerut

KSHITIJ KUMAR
Advocate
Reg. No.-866/97, MEERUT

तलाश प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र संख्या 5411

वर्ष 2017

आवेदन संख्या

38

वर्ष 2017

श्री विनोद गोयल एड०

प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किये जाने पर—

द्वारा निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित रजिस्ट्रीकृत कृत्यों और भारों का विवरण का

सम्पत्ति स्थिति :- जोकि भूमि खसरा नं० 222मि० क्षेत्रफल 0.1390 है० व खसरा नं० 223मि० क्षेत्रफल 0.3670 है० तथा सम्पूर्ण खसरा संख्या 224 क्षेत्रफल 0.7970 है० कुल नम्बरान 3 कुल क्षेत्रफल 1.3030 है० स्थित सराय काजी तहसील व जिला मेरठ।

नाम मालिकान मै० ए.जी.एम कॉलोनाईजर्स एन्ड डेवलपर्स प्रा०लि० इन्कॉरपोरेटेड रजिस्टर्ड कार्यालय 37 छीपी टैंक मेरठ द्वारा डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग पुत्र स्व० श्री एच.एल गर्ग निवासी 37 छीपी टैंक मेरठ।

मैं एतद द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि बही संख्या एक और तत्सम्बन्धी इन्डैक्सी की वर्ष 1987 से 1998 ई० तक की तलाश की गयी और उपरोक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले निम्नलिखित कृत्य या भार पाये गये/या नहीं पाये गये।

क्रमांक	सम्पत्ति का ब्योरा	लेख पत्र के निष्पादन की तिथि	प्रकार और मूल्यांकन	पक्षकारों के नाम		लेखपत्र का विवरण
				निष्पादन कर्ता	छावेदार	
जलीस अहमद आदि बनाम उक्त बैनामा दिनांक 12-03-12 बही नं० 1 जिल्द 8562 के सफे 283/610 मे दस्तावेज नं० 2335 एस.आर मेरठ।						
प्रमाणित किया जाता है कि उक्त तलाश कार्यालय उप निबन्धक मेरठ में उपलब्ध रिकार्ड इन्डैक्स और किण्ड को देखकर तैयार की गयी है कि जिस पर कोई ऋण या भार नहीं पाया गया है। तलाश में पक्षकार द्वारा नाम मालिकान में दर्जित नाम पक्षकार के आवेदन के आधार पर लिया गया है जो स्वामित्व का प्रमाण नहीं है।						

मैं यह भी प्रमाणित करता हूँ कि उपरोक्त कृत्यों और भारों को छोड़कर उक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले कृत्य या भार नहीं पाये गये।

नोट :- (1) इस प्रमाण-पत्र में वे भार या कृत्य दिखाये गये हैं जो आवेदक द्वारा दिये गये सम्पत्ति के ब्योरे के आधार पर बूढे गये और रजिस्ट्री लेखपत्र में सम्पत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गये वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित किया गया तो ऐसी लेखपत्र से प्राप्त सूचना को प्रमाण पत्र में दर्ज नहीं किया गया है।

(2) वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथा सम्भव सावधानी के साथ की गयी और विभाग प्रमाण-पत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

इस प्रमाण पत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं की गयी है जो प्रस्तुत हो चुके हैं परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण तथा इन्डैक्स नहीं हुआ है।

तलाश कर्ता - नाम और पदनाम तलाश का तथा प्रमाण पत्र का

सत्यापन किया व प्रमाण पत्र

का परिक्षण किया.....

12/03/17
अभिषेक कुमार, जिला प्रमाणित
संयोजक, मेरठ
17

तलाश प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र संख्या 5412 वर्ष 2017

आवेदन संख्या 39 वर्ष 2017

श्री विनोद गोयल एड0 द्वारा निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित रजिस्ट्रीकृत कृत्यों और भारों का विवरण का प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किये जाने पर—

सम्पत्ति स्थिति :- जोकि भूमि खसरा नं0 222मि0 क्षेत्रफल 0.1390 है0 व खसरा नं0 223मि0 क्षेत्रफल 0.3670 है0 तथा सम्पूर्ण खसरा संख्या 224 क्षेत्रफल 0.7970 है0 कुल नम्बरान 3 कुल क्षेत्रफल 1.3030 है0 स्थित सराय काजी तहसील व जिला मेरठ।

नाम मालिकान मै0 ए.जी.एम कॉलोनाईजर्स एन्ड डेवलपर्स प्रा0लि0 इनकॉर्पोरेटेड रजिस्टर्ड कार्यालय 37 छीपी टैंक मेरठ द्वारा डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग पुत्र स्व0 श्री एच.एल गर्ग निवासी 37 छीपी टैंक मेरठ।

मैं एतद द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि बही संख्या एक और तत्सम्बन्धी इण्डैक्सी की वर्ष 1999 ई0 से 2010 ई0 तक की तलाश की गयी और उपरोक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले निम्नलिखित कृत्य या भार पाये गये/या नहीं पाये गये।

क्रमांक	सम्पत्ति का ब्योरा	लेख पत्र के निष्पादन की तिथि	प्रकार और मूल्यांकन	पक्षकारों के नाम		लेखपत्र का विवरण
				निष्पादन कर्ता	छावेदार	
जलीस अहमद आदि बनाम उक्त बैनामा दिनांक 12-03-12 बही नं0 1 जिल्द 8562 के सफे 283/610 मे दस्तावेज नं0 2335 एस.आर मेरठ।						
प्रमाणित किया जाता है कि उक्त तलाश कार्यालय उप निबन्धक मेरठ में उपलब्ध रिकार्ड इण्डैक्स सैकिण्ड को देखकर तैयार की गयी है कि जिस पर कोई ऋण या भार नहीं पाया गया है।						

मैं यह भी प्रमाणित करता हूँ कि उपरोक्त कृत्यों और भारों को छोड़कर उक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले कृत्य या भार नहीं पाये गये।

नोट :- (1) इस प्रमाण-पत्र में वे भार या कृत्य दिखाये गये हैं जो आवेदक द्वारा दिये गये सम्पत्ति के ब्योरे के आधार पर दूढ़े गये और रजिस्ट्री लेखपत्र में सम्पत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गये वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित किया गया तो ऐसी लेखपत्र से प्राप्त सूचना को प्रमाण पत्र में दर्ज नहीं किया गया है।

(2) वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथा सम्भव सावधानी के साथ की गयी और विभाग प्रमाण-पत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

इस प्रमाण पत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं की गयी है जो प्रस्तुत हो चुके हैं परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण तथा इण्डैक्स नहीं हुआ है।

तलाश कर्ता - नाम और पदनाम

तलाश का तथा प्रमाण पत्र का सत्यापन किया व प्रमाण पत्र का परिक्षण किया.....

अधिकारी/अधीक्षक/अधीक्षक सहायक
मेरठ

तलाश प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र संख्या 5413

वर्ष 2017

आवेदन संख्या 40

वर्ष 2017

श्री विनोद गोयल एड0

द्वारा निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित रजिस्ट्रीकृत कृत्यों और भारों का विवरण का प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किये जाने पर—

सम्पत्ति स्थिति :- जोकि भूमि खसरा नं0 222मि0 क्षेत्रफल 0.1390 है0 व खसरा नं0 223मि0 क्षेत्रफल 0.3670 है0 तथा सम्पूर्ण खसरा संख्या 224 क्षेत्रफल 0.7970 है0 कुल नम्बरान 3 कुल क्षेत्रफल 1.3030 है0 स्थित सराय काजी तहसील व जिला मेरठ।

नाम मालिकान मै0 ए.जी.एम कॉलोनाईजर्स एन्ड डेवलपर्स प्रा0लि0 इन्कोरपोरेटेड रजिस्टर्ड कार्यालय 37 छीपी टैंक मेरठ द्वारा डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग पुत्र स्व0 श्री एच.एल गर्ग निवासी 37 छीपी टैंक मेरठ।

मैं एतद द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि बही संख्या एक और तत्सम्बन्धी इन्डैक्सी की वर्ष 2011 ई0 से 2017 ई0 तक की तलाश की गयी और उपरोक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले निम्नलिखित कृत्य या भार पाये गये/या नहीं पाये गये।

क्रमांक	सम्पत्ति का ब्योरा	लेख पत्र के निष्पादन की तिथि	प्रकार और मूल्यांकन	पक्षकारों के नाम		लेखपत्र का विवरण
				निष्पादन कर्ता	छावेदार	
जलीस अहमद आदि बनाम उक्त बैनामा दिनांक 12-03-12 बही नं0 1 जिल्द 8562 के सफे 283/610 में दस्तावेज नं0 2335 एस.आर मेरठ।						
प्रमाणित किया जाता है कि उक्त तलाश कार्यालय उप निबन्धक मेरठ में उपलब्ध रिकार्ड इन्डैक्स सैकिण्ड को देखकर तैयार की गयी है कि जिस पर कोई ऋण या भार नहीं पाया गया है।						
तलाश के पक्षकार द्वारा नाम मालिकान में रजिस्ट्रार नाम प्रमाण के आवेदन के अन्तर्गत पर जिला मुख्यालय में जिला रजिस्ट्रार को प्रमाणित किया है।						

मैं यह भी प्रमाणित करता हूँ कि उपरोक्त कृत्यों और भारों को छोड़कर उक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले कृत्य या भार नहीं पाये गये।

नोट :- (1) इस प्रमाण-पत्र में वे भार या कृत्य दिखाये गये हैं जो आवेदक द्वारा दिये गये सम्पत्ति के ब्योरे के आधार पर दूढ़े गये और रजिस्ट्री लेखपत्र में सम्पत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गये वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित किया गया तो ऐसी लेखपत्र से प्राप्त सूचना को प्रमाण पत्र में दर्ज नहीं किया गया है।

(2) वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथा सम्भव सावधानी के साथ की गयी और विभाग प्रमाण-पत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

इस प्रमाण पत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं की गयी है जो प्रस्तुत हो चुके हैं परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण तथा इन्डैक्स नहीं हुआ है।

तलाश कर्ता - नाम और पदनाम

तलाश का तथा प्रमाण पत्र का सत्यापन किया व प्रमाण पत्र का परिक्षण किया.....

रजिस्ट्रार
उप निबन्धक मेरठ
मेरठ

NOTE

The project land of “South Extension Colony” consists of Khasra Nos. 222 Part, 223 Part and 224 of Village Sarai Kazi, Meerut. The land was purchased by the Promoter “AGM Colonisers and Developers Private Limited” through sale deed dated 12.03.2012 from Mr. Jalis Ahmad, Mr. Sanif Ahmad, Mohd. Ayyub and Mr. Azad Ahmad Ss/o Shri Riyazuddin.

There are no known encumbrances on the said project land. Legal Title Report and No-Encumbrance Certificates for the Years 1987 to 2017 are being provided.