

PRAVEEN KUMAR RAWAT

Advocate

Civil & Revenue Court's Agra

Legal Advisor- Bank of India

Central Bank of India

Punjab National Bank

Canara Bank.

Indian Bank.

Ref/Com. No: Legal Search/2025

E-Mail: praveenrawat1965@yahoo.com

Mobile: 9359976346

39/44, Old Idgah Colony,

(Opposite Nagar Nigam School)

Agra- 282001

Dated:19.07.2025

To,
Technical Advisor,
Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority,

Dear Sir,

Subject: - Title Opinion Report Certifying non-encumbrances of the Non-Agricultural Land comprising of Khasra No. 423, Khara No: 609 to 611, Khasra No: 615 to 671, 673 to 675 total land area 23.735 Hectare situated at Atalpuram Phase-III, village Kakua, Tehsil & District Agra, Uttar Pradesh.

I refer to your letter no. NIL dated NIL requesting to furnish non-encumbrances and certify and submit the title cum opinion Report about the clear and marketable title to the above property to Agra Development Authority is a body corporate constituted under the provisions of section-3 & 4 of U.P. urban planning and development Act 1973 having its office at Ratan Muni Road, Jaipur House, Jaipur House Colony, Agra, Uttar Pradesh 282010 through its Authorized Officer. (Owner/Promoter):

1. Description ands Area of the Property.

Specific number(s) and address of Property:

Non-Agricultural Land comprising of Khasra No. 423, Khasra No: 609 to 611, Khasra No: 615 to 671, Khasra No: 673 to 675, Khasra No: 693, Khasra No: 695 to 706, Khasra No: 708 to 726, Khasra No:728 to 731, Khasra No: 733 to 757, Khasra No: 759 to 765, Khasra No: 777 to 782 Khasra No: 786, Khasra No: 787, Khasra No: 789 to 803, Khasra No: 826 and Khasra No: 834 total land area 57.0606 Hectare situated at Atalpuram Phase-III, village Kakua, Tehsil & District Agra, Uttar Pradesh.

2. Nature of Property (Whether Agricultural, Non- Agricultural, Commercial, Residential or Industrial. If non-Agricultural, the reference and date of conversion order from the competent authority should be mentioned.

The nature of land is non-agricultural as situated within Atalpuram Phase-III, village Kakua, Tehsil & District Agra, Uttar Pradesh.

Praveen Kumar Rawat2
Praveen Kumar Rawat
Advocate
EN No. - U.P 3868 / 89
Chamber No. 4 Collectorate, AGRA
M - 9359976346

(2)

3. The owner is Partner/Director/Trustee who is developing the property on behalf of Partnership/Company/Trust, whether he/she has the authority. Copy of the Resolution/Memorandum & Articles of Association/Partnership Deed etc. whether examined and verified:

This is for project approval only. Promoter Agra Development Authority is a body corporate constituted under the provisions of section-3 & 4 of U.P. urban planning and development Act 1973 having its office at Ratan Muni Road, Jaipur House, Jaipur House Colony, Agra, Uttar Pradesh 282010 through its Authorized Officer.

4. Whether any minor, lunatic or undischarged insolvent is involved. Confirm that the Mortgagor has sufficient capacity to contract. Precautionary steps be taken.
No, any minor, lunatic or undischarged insolvent is not involved.
5. Whether the property is freehold or leasehold. If Ancestral then period of lease, and if freehold whether Urban Land Ceiling Act applies and permissions to be obtained. Freehold property. The Urban Land Ceiling Act has been repealed in the State of U.P., hence not applicable.
6. Source of Property i.e., Self-Acquired or Ancestral. If Ancestral then mode of succession and whether original WILL/Probate is available.
Self-Acquired.
7. Whether the Owner is Co-owner/Joint Owner and/or any partition of the property is made between the members of the family through Partition deed. If yes, whether original Registered Partition Deed is available or it is only a family settlement.
No.
8. Whether the Owner is in exclusive possession of the Property or it is leased/rented out to third party.
As per documents, the present titleholder is in possession.
9. Whether the property is mutated in municipal/revenue records and Owner's name is reflecting and if not, the reason thereof.
Yes, the name of present titleholder is mutated in revenue records.
10. Whether any restriction is imposed under the Central/State/Local Laws whose consent or permission would be required for development of the Project.
No.

Praveen Rawat3
slr
Praveen Kumar Rawat
Advocate
EN No. - U.P 3868 / 89
Chamber No. 4 Collectorate, AGRA
M - 9359976346

11. Whether all the original Title Deeds including antecedent Title Deeds and other relevant documents are available. Please give detailed list.

Yes all the original Title Deeds including antecedent Title Deeds and other relevant documents are available. Following Documents by which Agra Development Authority acquired land were perused:-

1.	Khatauni extracts of abovementioned Khasra numbers.
2.	Copy of layout plan of Atalpuram, Phase-III, situated at village Kakua and Bhandai, Tehsil & District Agra.
3.	Order of Commissioner, Agra Division, Agra No: 204/Resumption/2024-2025 dated 25.01.2025 regarding resumption of various Khasra numbers of Kakua & Bhandai as mentioned in it.
4.	Sale Deeds of abovementioned Khasra Numbers executed by land owners in favour of ADA.

12. Whether the Advocate has personally visited the Sub Registrar/Revenue/Municipal office and examined the records. Yes.

13. Whether the search is being made for the period of 13/30 years. If no, reason thereof.

Search Inspection for the period 2012 to 2025 was made in the office of Sub Registrar, Fourth, Agra. The inspection was made for legible/accessible records and the Sub Registrar, Fourth, Agra has issued N.E.C. No.22025004000556 dated 04.07.2025, N.E.C. No.22025004000586 dated 17.07.2025, N.E.C. No.22025004000558 dated 04.07.2025 and N.E.C. No.22025004000559 dated 04.07.2025 which shows that the property is free from encumbrance. Hence the opinion is given on the basis of inspection of available and present records only and in view of non-encumbrance certificates issued by Sub Registrar, Fourth, Agra.

14. Whether there is any doubt/suspicion about the genuineness of the original documents. If yes, then specify.

I have perused original documents and compared the same with the record available in the office of Sub Registrar (Fourth), Agra and evaluated the same and establish that both are analogous.

15. Final certificate/opinion:

The present title holder Agra Development Authority is a body corporate constituted under the provisions of section-3 & 4 of U.P. urban planning and development Act 1973 having its office at Ratan Muni Road, Jaipur House, Jaipur House Colony, Agra, Uttar Pradesh through its Authorized Officer is having valid and marketable title over captioned property and the property in question is free from encumbrances on the basis of inspection of legible records and in view of NEC issued by S.R. Fourth, Agra and the Project 'ATALPURAM PHASE-III' developed by AGRA DEVELOPMENT AUTHORITY can be accepted for approval.

Praveen Kumar Rawat
Praveen Kumar Rawat
 Advocate
 EN No. - U.P 3868 / 89
 Chamber No. 4 Collectorate, AGRA
 M - 9359976346

(4)

16. Whether any additional formalities to be completed, if yes, state specifically in case of flat(s)/property(ies) if yes, state specifically in case of letter, possession letter, share certificate, affidavit, power of attorney etc. is required:

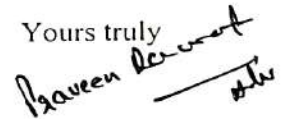
An undertaking elaborating that property in question is free from all sorts of encumbrances, charges or litigation whatsoever and the property in question which is proposed to be developed by ADA is not subject matter to any litigation, attachment or execution before any court of law.

17. Comments on enforceability of property under SARFAESI Act, 2002 and RERA Act, 2016:

That the nature of aforesaid land is non-agricultural as per approved master plan for District Agra and is used for non-agricultural /residential/commercial purpose situated at village Kakua, Tehsil and District, Agra of Uttar Pradesh, hence provisions of SARFAESI Act, 2002 and RERA Act are applicable.

Thanking You,

Yours truly



(PRAVEEN KUMAR RAWAT)
ADVOCATE

Praveen Kumar Rawat
Advocate
EN No. - U.P 3868 / 89
Chamber No. 4 Collectorate, AGRA
M - 9359976346

कार्यालय उप निबंधक सदर चतुर्थ आगरा जनपद आगरा

आवेदन संख्या : 2202500400582

प्रमाण संख्या : 22025004000556

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

श्री- प्रवीन कुमार रावत एड पुत्र- आर पी रावत तहसील आगरा जिला आगरा ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - ककुआ, वार्ड/परगना- आगरा, आवासीय- आगरा विकास प्राधिकरण जयपुर हाउस आगरा, खुली भूमि खसरा न० 423-609 से 611-615 से 671-673 से 675 कुल तादाद 23.735 है० वाके अटलपुरम योजना मौज़ा ककुआ आगरा ,

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2014 से दिनांक 29/06/2025 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 04-07-2025

नोट - 1 इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्यौरे के आधार पर डूँढ़े 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।

2 वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

3 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।

4 यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

5 'प्रथम पक्ष' से तात्पर्य बंधक कर्ता से है और 'द्वितीय पक्ष' से तात्पर्य बन्धकी से है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक : ०।

मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक : ०।

SANJAY SINGH
Digitally signed
by SANJAY
SINGH
Date: 2025.07.04
10:47:22 +05'30'

उप निबंधक सदर चतुर्थ
आगरा

प्रिंट करें

कार्यालय उप निबंधक

सदर चतुर्थ

आगरा

जनपद

आगरा

आवेदन संख्या : 2202500400624

प्रमाण संख्या : 22025004000586

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

श्री- प्रवीन कुमार रावत एड पुत्र- आर पी रावत तहसील आगरा जिला आगरा ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - ककुआ, वार्ड/परगना- आगरा, आवासीय- आगरा विकास प्राधिकरण जयपुर हाउस आगरा, खुली भूमि खसरा न० 693-695 से 706-708 से 726-728 से 731 कुल तादाद 13.0355 है० वाके अटलपुरम योजना मौज़ा ककुआ आगरा,

मे एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2014 से दिनांक 14/07/2025 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिरामे निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 17-07-2025

नोट - 1 इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्योरे 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।

2 वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथारोभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

3 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।

4 यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

5 'प्रथम पक्ष' से तात्पर्य बंधक कर्ता से है और 'द्वितीय पक्ष' से तात्पर्य बन्धकी से है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक **महेश गोस्वामी।**

मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक **महेश गोस्वामी।**

SANJAY

Digitally signed
by SANJAY SINGH

SINGH

Date: 2025.07.17
13:56:55 +05'30'

उप निबंधक सदर चतुर्थ

आगरा

प्रिंट करें

कार्यालय उप निबंधक सदर चतुर्थ आगरा जनपद आगरा

आवेदन संख्या :2202500400584

प्रमाण संख्या :22025004000558

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

श्री- प्रवीन कुमार रावत एड पुत्र- आर पी रावत तहसील आगरा जिला आगरा ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - ककुआ, वार्ड/परगना- आगरा, आवासीय- आगरा विकास प्राधिकरण जयपुर हाउस आगरा, खुली भूमि खसरा न०733से 757-759से765-777से782 कुल तादाद 12.871 है० वाके अटलपुरम योजना मौज़ा ककुआ आगरा ,

मे एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2014 से दिनांक 29/06/2025 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमे निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 04-07-2025

नोट - 1 इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्योरे के आधार पर दूढ़े गए है। 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।

2 वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

3 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।

4 यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

5 'प्रथम पक्ष' से तात्पर्य बंधक कर्ता से है और 'द्वितीय पक्ष' से तात्पर्य बन्धकी से है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक. ०।

मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक : ०।

SANJAY SINGH
Digitally signed
by SANJAY
SINGH
Date: 2025.07.04
10:48:02 +05'30'

उप निबंधक सदर चतुर्थ
आगरा

प्रिंट करें

कार्यालय उप निबंधक सदर चतुर्थ आगरा जनपद आगरा

आवेदन संख्या :2202500400585

प्रमाण संख्या :2202500400559

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

श्री- प्रवीन कुमार रावत एड पुत्र- आर पी रावत तहसील आगरा जिला आगरा ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - ककुआ, वार्ड/परगना- आगरा, आवासीय- आगरा विकास प्राधिकरण जयपुर हाउस आगरा, खुली भूमि खसरा न०786-787-789से803-826-834 कुल तादाद 7.4191 है० वाके अटलपुरम योजना मौज़ा ककुआ आगरा ,

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2014 से दिनांक 29/06/2025 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमे निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 01-07-2025

नोट - 1 इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्लॉक के आधार पर तैयार किए 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।

2 वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

3 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।

4 यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

5 'प्रथम पक्ष' से तात्पर्य बंधक कर्ता से है और 'द्वितीय पक्ष' से तात्पर्य बन्धकी से है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: ०।

मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक: ०।

SANJAY SINGH
Digitally signed
by SANJAY
SINGH
Date: 2025.07.04
10:48:20 +05'30'

उप निबंधक सदर चतुर्थ
आगरा

प्रिंट करें