

Date:- 20.11.2025

**LEGAL REPORT**

**Subject:- Title Status of Aarazi No. 69, Mauja Jagapatti, Pargana Kaswar Raja, Tehsil Raja Talab, District Varanasi**

**In respect of: NIP Housing Pvt. Ltd.**

This legal report is prepared on the basis of:

1. Certified copies of five registered sale deeds executed in respect of various khatas of Aarazi No. 69, Mauja- Jagapatti, Pargana- Kaswar Raja, Tehsil- Raja Talab, Varanasi.
2. Non-Encumbrance Certificates (NEC) dated 13/11/2025, obtained from the office of Sub-Registrar, Gangapur, Varanasi, covering the last twelve years for each of the above properties.

This report examines the chain of transfers and the resulting title of *NIP Housing Pvt. Ltd.*

**Description of Land**

Aarazi No. 69, Mauja- Jagapatti, Pargana- Kaswar Raja, Tehsil- Raja Talab, Varanasi, is subdivided into the following four parts as per present revenue record:

**Aarazi Sub-Plot Area (Hectare)**

69क	0.1130 ha
69ख	0.0570 ha
69ग	0.0570 ha
69घ	0.0570 ha

**Total present area = 0.2840 hectare**

**Summary of Sale Deeds in Favour of NIP Housing Pvt. Ltd.**

NIP Housing Pvt. Ltd., through its Directors, has purchased the land comprised in the aforesaid Aarazi No. 69, Mauja- Jagapatti, Pargana- Kaswar Raja, Tehsil- Raja Talab, Varanasi, through the following five registered sale deeds:

**(1) Sale Deed dated 17/01/2022** registered in the office of Sub-Registrar Gangapur, Varanasi in Book No. 1, Vol. No. 6971 on pages 121 to 152 at serial no. 342 on 18/1/2022 -----Area purchased: **0.050557 hectare**

**(2) Sale Deed dated 06/06/2022** registered in the office of Sub-Registrar Gangapur, Varanasi in Book No. 1, Vol. No. 7188 on pages 149 to 172 at serial no. 4487 on same day-----Area purchased: **0.0680 hectare**

**(3) Sale Deed dated 07/07/2022** registered in the office of Sub-Registrar Gangapur, Varanasi in Book No. 1, Vol. No. 7253 on pages 113 to 154 at serial no. 5727 on 8/7/2022-----Area purchased: **0.08226 hectare**

**(4) Sale Deed dated 28/02/2024** registered in the office of Sub-Registrar Gangapur, Varanasi in Book No. 1, Vol. No. 8379 on pages 17 to 40 at serial no. 2220 on 06/03/2024----- Area purchased: **0.075 hectare**

**(5) Sale Deed dated 16/07/2025** registered in the office of Sub-Registrar Gangapur, Varanasi in Book No. 1, Vol. No. 9430 on pages 361 to 380 at serial no. 7975 on 16/07/2025----- Area purchased: **0.009 hectare**

### **Total Area Purchased**

The total area transferred in favour of NIP Housing Pvt. Ltd. through the above five deeds is **0.284817 hectare**, which fully covers and corresponds to and slightly exceeds the present recorded area of 0.2840 hectare on account of rounding/marginal measurement differences.

Thus, NIP Housing Pvt. Ltd. has effectively acquired 100% of the land comprised in the four khatas of Aarazi No. 69.

### **Verification of Encumbrances**

The applicant has obtained **Non Encumbrance Certificates (NEC's) dated 13/11/2025** for the last **12 years**, separately for each of the properties covered in the above sale deeds.

The NECs confirm:

- No mortgage, charge, lien, attachment, or encumbrance is registered against any portion of the aforesaid Aarazi No. 69 during the relevant period.
- No sale or transfer adverse to the interest of NIP Housing Pvt. Ltd. is recorded.
- The title as on date is clear, marketable, and vested solely in NIP Housing Pvt. Ltd.

### **Verification of Proceedings Under Section 80 of the Uttar Pradesh Revenue Code, 2006**

In addition to the above, NIP Housing Pvt. Ltd. has also obtained a declaration under Section 80 of the Uttar Pradesh Revenue Code, 2006, vide order dated **04/09/2025** passed by the **Sub-Divisional Magistrate, Raja Talab, Varanasi**. I have personally

**AMIT VARMA**  
**Advocate**  
**(Enrolment No. UP05874/02)**

Residence- C. 27/111-J, Jagatganj,  
Varanasi-221002  
Office- Room No. 1, Old Lawyers  
Chamber, Civil Court, Varanasi  
Ph: 0542-2203013, Mob.:9919891569  
Email- amtvrma.adv@gmail.com

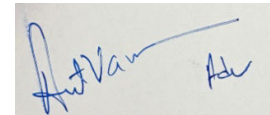
cross-checked and verified the said order from the official portal of the Revenue Department/SDM, Raja Talab, Varanasi. The order confirms recognition of the company's lawful acquisition and title over the land comprised in Arazi No. 69, and there is no adverse entry or proceeding pending in respect thereof. This further strengthens and affirms the company's lawful ownership and possession over the entire land.

**Final Opinion**

On the basis of the registered sale deeds, and the Non-Encumbrance Certificates:

**It is legally established that:**

1. NIP Housing Pvt. Ltd. has purchased the entire land comprised in all four khatas of Aarazi No. 69, Mauja Jagapatti, District Varanasi.
2. The company now holds absolute ownership over the entire 0.284 hectare of Arazi No. 69.
3. No other claim, right, lien, or encumbrance exists over the said land as per the NEC's covering the last 12 years.
4. Therefore, the title of NIP Housing Pvt. Ltd. is clear, unencumbered, and complete.



## कार्यालय उप निबंधक गंगापुर राजातालाब जनपद वाराणसी

आवेदन संख्या :2202635500165

प्रमाण संख्या :22026355000168

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

श्री- एन० आई०पी० हाउसिंग प्रा०लि० जरिये निदेशक प्राधिकृत हस्ताक्षर कर्ता विजय शंकर मिश्रा पुत्र स्व० बी०एन०मिश्रा पुत्र- स्व० बी०एन०मिश्रा तहसील राजातालाब जिला वाराणसी ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है सम्पत्ति ग्राम/मोहल्ला - जगापट्टी, वार्ड/परगना- कसवार राजा, कृषि- एन०आई०पी०हाउसिंग प्रा०लि०जरिये निदेशक प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता विजय शंकर का मिश्रा पुत्र स्व० बी०एन०मिश्रा म०न० सी-२५२३ कबीर चौरा शहर वाराणसी, विवरण मौजाजगापट्टीप०क०राजात०रा०वाराणसीआ०न००६९२रकबा०.११३हे०वआ०न००६९२खरकबा०.०५७हे०वआ०न००६९२,रकबा०.०५७हे०वआ०न००६९२ रकबा०.०५७हे० चौहद्दी पु०-आ०न००५९,प०-आ०न००६८व७३,उ०-आ०न००६१व६०,द०-आ०न००७०, ६९क,६९ख,६९ग,६९घ

मे एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं ०२ तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक ३०/०१/२०१४ से दिनांक ३०/०१/२०२६ तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक :03-02-2026

- 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 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: सत्यांशु सिंह।  
मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक: सत्यांशु सिंह।

ANIL  
KUMAR

Digitally signed  
by ANIL KUMAR  
Date: 2026.02.03  
20:43:11 +05'30'

उप निबंधक गंगापुर  
वाराणसी

प्रिंट करें