

ANKUR JINDAL

ADVOCATE

Office & Residence :
B-215, LOHIA NAGAR,
GHAZIABAD - 201 001
PH : 0120-4292629, 2711030

Noida Office :
416, IVth Floor, J.O.P. Plaza,
P-2, (Opp. Mc-Donald)
Sector-18, Noida.

Court Address :
CHAMBER No. 6 6 5
CIVIL COURT COMPOUND,
GHAZIABAD - 201 001

E-mail : jindalassociates@rediffmail.com
MOBILE : 9810974565

Date :

04.04.2025

M/s JRS Buildcon LLP,
Reg. office at- A-134, 3rd Floor, Corenthum Tower,
Sector-62, Noida, District- Gautam Buddh Nagar-201301

Dear Sir,

Regarding: Legal Opinion and Non Encumbrance Certificate in respect of the Group Housing Plot no. GH-4 area 5874.31 sq. mts., Springwood Enclave, Sector-4, Wave City, Tehsil and District-Ghaziabad owned by M/s JRS Buildcon LLP, having Reg. office at A-134, 3rd Floor, Corenthum Tower, Sector-62, Noida, District- Gautam Buddh Nagar-201301

I have scrutinized the Title documents Pertaining to the said property fully detailed and discussed herein below. My report is as under:

Part I - DESCRIPTION OF PROPERTY

Group Housing Plot no. GH-4 Springwood Enclave, Sector-4, Wave City, Tehsil and District-Ghaziabad, admeasuring 5874.31 sq. mtr., bounded as under:

North:- 57 Mts wide Road

South:- 12 Mts wide road

East:- 45 Mts wide road

West:- 03 Mts Pathway



Part II - DESCRIPTION OF DOCUMENTS SCRUTINIZED

- Conveyance Deed dated 01.02.2023 duly registered with the Sub Registrar Sadar First, Ghaziabad, Uttar Pradesh as Book No. 1, Volume-20154, Page No. from 99 to 138, Document no.-783 on 01.02.2023 executed by M/s Uppal Chadha Hi-Tech Developers Private Limited, a company incorporated under provisions of the Companies Act, 1956, having its Registered Office at Mezzanine Floor, M-4, South Extension Part-II, New Delhi-110049 **in favour of** M/s JRS Buildcon LLP a limited Liability Partnership incorporated under the Limited Liability Partnership Act-2008(LLP-Act) and having its registered office at A-134, 3rd Floor, Corenthum Tower, Sector-62, Noida, District- Gautam Buddh Nagar-201301.
- Map sanctioned by Ghaziabad Development Authority permit no. GDA/BP/24-25/1405 dated 12.03.2025.

Part III- FLOW OF Land

- **WHEREAS** the Housing & Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh keeping in view the mandates of the National and State Housing Policies announced a Hi-Tech Township Policy as issued and notified by Government Order No. 3189/Eight-1-07-34-Vividh/03, dated 16th August, 2007, and subsequently revised by Government Order No. 3872/Eight-1-07-34-Vividh/03, dated 17th September, 2007 and Government Order No. 4916/Eight-1-07-34-Vividh/03, dated 27th August, 2008, which were issued in continuation of Hi-Tech Township Policy-2003 announced by Government of Uttar Pradesh vide Government Order No. 6087(1)/9-Aa-1-2003-34-Vividh/03, dated 22th November 2003, to be known as the ("**Hi-Tech Township Policy**") to promote and facilitate private sector participation in the development of Hi-Tech Townships with world class infrastructure and for which it invited the proposals for development of Hi-Tech Township in the State of Uttar Pradesh.



- M/S Uppal Chadha Hi-Tech Developers Private Limited selected the Consortium for the Hi-Tech Township at the location on National Highway 24 near the town Ghaziabad in the State of Uttar Pradesh. M/S Uppal Chadha Hi-Tech Developers Private Limited acquired the requisite land through direct purchase apart from having been transferred part of the land by the Ghaziabad Development Authority under the Hi-Tech Policy. Accordingly, the DPR/Revised DPR for the entire Wave City project submitted by the M/S Uppal Chadha Hi-Tech Developers Private Limited has been approved/revised by the Ghaziabad Development Authority, from time to time.
- As per approved DPR/Layout plan, land has been developed by M/S Uppal Chadha Hi-Tech Developers Private Limited in different types of plots like residential, commercial, institutional etc. with necessary facilities like sewerage, drain, road etc.. M/S Uppal Chadha Hi-Tech Developers Private Limited sold/transferred the demised property to **M/s JRS Buildcon LLP** vide conveyance deed dated 01.02.2023 duly registered with the Sub Registrar Sadar-II, Ghaziabad, Uttar Pradesh as Book No. 1, Volume-20154, Page No. from 99 to 138, Document no.-783 on 01.02.2023.

I hereby certify that the registration particulars-number, date and page particulars etc., as shown in the copy of title deed and contents thereof tally with the information as stated in the records of office of Sub-Registrar / Registrar of assurances. I further certify that the photograph of previous owners and of the M/s JRS Buildcon LLP affixed / seen in the title deed tally with records of registration office.



Part V – NON ENCUMBRANCE CERTIFICATE

This is to certify that on 01.02.2023, I have made the search in the records of Sub-Registrar, Sadar First & Second, Ghaziabad for the last 15 years 2010 to 2025 vide Search Receipt bearing no. 2025136011152 & 2025137010501 dated 03.04.2025 & 04.04.2025 resp. alongwith Search Certificate no. 220251336000233 dated 04.04.2025 issued by Sub Registrar Sadar I, Ghaziabad. That it is certified that the property mentioned in Part I of the opinion is free from all encumbrances, lien, charge and mortgage etc. The inspection receipt issued by the office of Sub-Registrar, Sadar First & Second, Ghaziabad, towards the inspection fee is enclosed here with.



Registration no. UP4142/2005

Date-04.04.2025

Enclosure:

- **Search Receipt & Search Certificate issued by Sub-Registrar, Sadar, Ghaziabad.**

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सदर द्वितीय
गाजियाबाद

क्रम संख्या 2025137010501

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 04/04/2025

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम

अंकुर जिन्दल एड०

लेख का प्रकार: मुआयना

2023 वर्ष से 2023 वर्ष तक

प्रतिफल की धनराशि

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

1 से 6 तक का योग

10

शुल्क वसूल करने का दिनांक

04/04/2025

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

04/04/2025

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

रजिस्ट्रार सदर द्वितीय
गाजियाबाद

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धक सदर प्रथम

क्रम संख्या 2025136011152

गाजियाबाद

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 03/04/2025

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम अंकुर जिन्दल

लेख का प्रकार: मुआयना 2010 वर्ष से 2025 वर्ष तक

प्रतिफल की धनराशि

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

1 से 6 तक का योग

100

शुल्क वसूल करने का दिनांक

03/04/2025

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

03/04/2025

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

Sub Registrar - 1st
Ghaziabad

कार्यालय उपनिबन्धक सदर प्रथम गाजियाबाद जनपद गाजियाबाद

आवेदन संख्या :2202513600255

प्रमाण संख्या :22025136000233

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

श्री- अंकुर जिंदल एडवोकेट पुत्र- एडवोकेट तहसील गाजियाबाद जिला गाजियाबाद ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का ग्राम/मोहल्ला - स्प्रिंगवुड एन्कलेव, वार्ड/परगना- वेब सिटी, आवासीय- जे आर एस बिल्डकॉन , प्लॉट नंबर जी एच 0286/2 प्लॉट नंबर विवरण: जी एच 04 एरिया 5874.31 वर्ग मीटर सेक्टर 4 , गाजियाबाद

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/04/2014 से दिनांक 02/04/2025 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक :04-04-2025

- 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।
- 2 बांछित 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।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: विनीत कुमार लिपिक।
मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक: भीम रतन लिपिक।

Digitally signed by
VANDANA
CHAUDHARI
Date: 2025.04.04
16:59:52 +05'30'

उपनिबन्धक सदर प्रथम
गाजियाबाद