

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 :

11.05.2026

**M/s Kamroop Promoters 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 property
no. /plot no. GH-03C area 10,125.98 sq. mts., Pinewood Enclave, Sector-2, Wave City,
Tehsil and District-Ghaziabad owned by M/s Kamroop Promoters 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

Property no. /Plot no. GH-03C area 10,125.98 sq. mts., Pinewood Enclave, Sector-2, Wave
City, Tehsil and District-Ghaziabad, bounded as under:

North:- Group Housing Plot-3B

South:- Commercial Plot no. 1D

East:- 24 meter wide road

West:- Other Group Housing Plot



Part II - DESCRIPTION OF DOCUMENTS SCRUTINIZED

- Conveyance Deed dated 18.11.2024 duly registered with the Sub Registrar Sadar IV, Ghaziabad, Uttar Pradesh as Book No. 1, Volume-43825, Page No. from 35 to 74, Document no.-14330 on 18.11.2024 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 Kamroop Promters LLP having 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.

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 Kamroop Promoters LLP** vide conveyance deed dated 18.11.2024 duly registered with the Sub Registrar Sadar IV, Ghaziabad, Uttar Pradesh as Book No. 1, Volume-43825, Page No. from 35 to 74, Document no.-14330 on 18.11.2024.

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 Kamroop Promoters LLP affixed / seen in the title deed tally with records of registration office.



Part V – NON ENCUMBRANCE CERTIFICATE

This is to certify that on 05.05.2026, I have made the search in the records of Sub-Registrar, Sadar I & IV, Ghaziabad for the last 13 years 2014 to 2026 vide Search Receipt bearing no. 2026136014508 & 2026139018975 dated 05.05.2026. 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 IV, Ghaziabad, towards the inspection fee is enclosed here with.



ANKUR JINDAL
ADVOCATE
Registration no. UP4142/2005

Date-11.05.2026

Enclosure:

- **Receipt No 2026136014508 & 2026139018975 dated 05.05.2026 for inspection for Years 2014 to 2026 issued by Sub-Registrar, Sadar I & IV, Ghaziabad.**
- **Search Certificate no. 22026136000333 dated 11.05.2026.**

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उप निबंधक सदर प्रथम
गाजियाबाद

क्रम संख्या 2026136014508

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 05/05/2026
प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम अंकुर जिन्दल
लेख का प्रकार: मुआयना 2014 वर्ष से 2026 वर्ष तक

प्रतिफल की धनराशि

1. रजिस्ट्रीकरण शुल्क
2. प्रतिलिपिकरण शुल्क
3. निरीक्षण या तलाश शुल्क
4. मुक़्तार 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

05/05/2026

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

05/05/2026

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

Sub Registrar - In
Ghaziabad

रजिस्ट्रार जनरल अधिकारी

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उप निबंधक सदर चतुर्थ
गाजियाबाद

क्रम संख्या 2026139018975

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 05/05/2026
प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम अंकुर जिन्दल एड
लेख का प्रकार: मुआयना 2024 वर्ष से 2024 वर्ष तक

प्रतिफल की धनराशि

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

1 से 6 तक का योग

10

शुल्क वसूल करने का दिनांक

05/05/2026

दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश

05/05/2026

प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर



कार्यालय उप निबंधक सदर प्रथम गाजियाबाद जनपद गाजियाबाद

आवेदन संख्या : 2202613600353

प्रमाण संख्या : 22026136000333

भार मुक्त प्रमाण-पत्र (रजि० मैनुअल 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 - पाईनवुड एन्क्लेव, वार्ड/परगना- वेब सिटी, आवासीय- मेसर्स कामरूप , प्लॉट नंबर जी एच 03 एरिया 10.125.98
विवरण : वर्ग मीटर सैक्टर 2 पूर्व में 24 मीटर रोड पश्चिम में ग्रूप हाउसिंग उत्तर में ग्रूप हाउसिंग दक्षिण में कमर्शियल प्लॉट , 03
मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 07/05/2014 से दिनांक 06/05/2026 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 11-05-2026

- 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 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 : **भीम रतन।**
मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक : **भीम रतन।**

VANDANA CHAUDHARI
Digitally signed by
VANDANA CHAUDHARI
Date: 2026.05.11
11:28:21 +05'30'

उप निबंधक सदर प्रथम
गाजियाबाद

