

ANKUR JINDAL

ADVOCATE

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

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

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

Email : jindalankuradvocate@gmail.com
MOBILE : 9810974565

Date :

08.05.2026

M/s Aarohi Towers Pvt. Ltd.,
A-76, Kanti Nagar, Near Hero Honda Showroom,
East Delhi 110 031.

Dear Sir,

Regarding: Legal Opinion and Non Encumbrance Certificate in respect of the property no. /Group Housing Plot no. 3/GH-03 area 16,465.66 sq. mts., Sector-3, Siddharth Vihar Yojna, Tehsil and District-Ghaziabad allotted to M/s Aarohi Towers Pvt. Ltd., having office at A-76, Kanti Nagar, Near Hero Honda Showroom, East Delhi 110 031.

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. 3/GH-03 area 16,465.66 sq. mts., Sector-3, Siddharth Vihar Yojna, Tehsil and District-Ghaziabad, bounded as under:

North:- As per site plan

South:- As per site plan

East:- As per site plan

West:- As per site plan



Part II - DESCRIPTION OF DOCUMENTS SCRUTINIZED

- Hire Purchase Tenancy Agreement dated 19.11.2025 duly registered with the Sub Registrar Sadar I, Ghaziabad, Uttar Pradesh as Book No. 1, Volume-22626, Page No. from 35 to 84, Document no.-13517 on 20.11.2025 executed by U.P. Avas Avam Vikas Parishad **in favour of** M/s Aarohi Towers Pvt. Ltd. having its office at A-76, Kanti Nagar, Near Hero Honda Showroom, East Delhi 110 031.
- Map sanctioned by U.P. Avas Avam Vikas Parishad letter no. 1274 dated 30.04.2026

Part III- FLOW OF Land

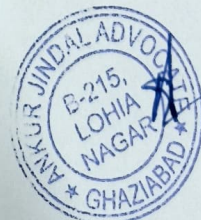
- U.P. Government has acquired the land under Land Acquisition Act 1894 & handed over the land to U.P. Avas Avam Vikas Parishad thereafter the U.P. Avas Avam Vikas Parishad has developed the various areas of the acquired land.

WHEREAS the U.P. Avas Avam Vikas Parishad has done allotment of the Group Housing Plot no. 3/GH-03 area 16,465.66 sq. mts., Sector-3, Siddharth Vihar Yojna, Tehsil and District-Ghaziabad in favour of M/s Aarohi Towers Pvt. Ltd.

Further, U.P. Avas Avam Vikas Parishad executed the Hire Purchase Tenancy Agreement of the said Group Housing Plot in favour of M/s Aarohi Towers Pvt. Ltd. having its office at A-76, Kanti Nagar, Near Hero Honda Showroom, East Delhi 110 031 vide Hire Purchase Tenancy Agreement dated 19.11.2025 duly registered with the Sub Registrar Sadar I, Ghaziabad, Uttar Pradesh as Book No. 1, Volume-22626, Page No. from 35 to 84, Document no.-13517 on 20.11.2025. **AS PER the said HPTA, 50% of the total land premium has already been paid by the Company to U.P. Avas Avam Vikas Parishad, and the balance 50% is payable in 10 equal half-yearly installments commencing from November 2025.**

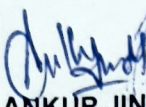
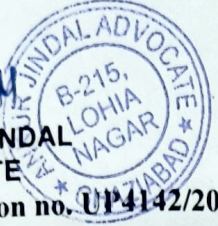
U.P. Avas Avam Vikas Parishad shall execute the Freehold Sale Deed in respect of the said Group Housing Plot only upon receipt of the entire consideration amount along with applicable freehold charges.

I hereby certify that the registration particulars-number, date and page particulars etc., as shown in the copy of HPTA 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 Auth Sign. and of the M/s Aarohi Towers Pvt. Ltd. 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 1 & V, Ghaziabad for the last 13 years 2014 to 2026 vide Search Receipt bearing no. 2026136014507 & 2026140010617 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 I & V, Ghaziabad, towards the inspection fee is enclosed here with.



ANKUR JINDAL
ADVOCATE
Registration no. UP4142/2005

Date-08.05.2026

Enclosure:

- **Receipt No 2026136014507 & 2026140010617 dated 05.05.2026 for inspection for Years 2014 to 2026 issued by Sub-Registrar, Sadar I & V, Ghaziabad.**
- **Search Certificate no. 22026140000181 dated 08.05.2026.**

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उप निबंधक सदर प्रथम

क्रम संख्या 2026136014507

गाजियाबाद

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 05/05/2026

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम अंकुर जिन्दल

लेख का प्रकार: मुआयना 2025 वर्ष से 2025 वर्ष तक

प्रतिफल की धनराशि

1. रजिस्ट्रीकरण शुल्क
2. प्रतिलिपिकरण शुल्क
3. निरीक्षण या तलाश शुल्क
4. मुद्दतार के अधिप्रमाणीकरण 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

Sub Registrar - In
Ghaziabad

भाग 2

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उप निबंधक सदर पंचम

क्रम संख्या 2026140010617

गाजियाबाद

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 05/05/2026

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम अंकुर जिंदल एड

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. मुद्दतार के अधिप्रमाणीकरण 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 - V
GHAZIABAD



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

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

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - सिदार्थ विहार , वार्ड/परगना- प्रताप विहार , आवासीय- मै आरोही टावर्स प्रा लि द्वाराचन्द्रजीत पाठक पुत्र भीम सेन शर्मा निवासी इंदिरापुरम गाजियाबाद, गुरूप हाउसिंग प्लाट न-3/जी एच 03 क्षेत्रफल-16465.66 वर्गमीटर सैक्टर-3 सिदार्थ विहार योजना परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद .

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2015 से दिनांक 07/05/2026 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 08-05-2026

- नोट - 1. इस प्रमाण-पत्र के संगत विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के डीप्रे 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।
- वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।
 - 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।
 - यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।
 - 'प्रथम पक्ष' से तात्पर्य बंधक कर्ता से है और 'द्वितीय पक्ष' से तात्पर्य बन्धकी से है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: प्रभारी विजय सिंह उपनिबंधक पंचम।
भिलान करने वाले निबन्धन लिपिक: निखिल कुमार।

VIIAY SINGH
Digitally signed
by VIIAY SINGH
Date:
2026.05.08
15:34:41 +05'30'

उप निबंधक सदर पंचम
गाजियाबाद

