

# AMIT KUMAR RANAUT

Advocate  
Enrl. No. D-1729/2009

Chamber No. 744, Ghaziabad  
District Court, Raj Nagar,  
Ghaziabad, UP

M-2, M-Block, Civil Wing,  
Tis Hazari Courts, Delhi-110054  
Mob: 9911882880  
Email:ranaut.amit11@gmail.com

Dated: 26-07-2024

## SPECIAL REPORT OF TITLE

**Reg.: Plot No(s). 4/BS-01 & 4/BS-05, Siddharth Vihar, Ghaziabad, Uttar Pradesh in total admeasuring 1,54,916.51 Sq. Mtr. belonging to M/s Prateek Realtors India Pvt. Ltd.**

### **A. PARTICULARS**

1.	Details of the Title Holder	M/s Prateek Realtors India Pvt. Ltd., a company within the meaning and provisions of the Companies Act, 1956 (as amended) having its Registered Office at 101-102, Himalaya Palace, 65, Vijay Block, Laxmi Nagar, G Block, Shakarpur, Delhi110092 and Corporate Office at A-42, Sector-67, Noida, Gautam Budh Nagar, Uttar Pradesh
2.	Details of Property	Plot No(s). 4/BS-01 (admeasuring 97,565.68 Sq. Mtr.) & 4/BS-05 (admeasuring 57,350.828 Sq. Mtr.) in total admeasuring 1,54,916.51 Sq. Mtr. situated in Siddharth, Vihar Ghaziabad, Uttar Pradesh

### **B. INVESTIGATION**

3.	Details of Title Deeds	Title of the said plots has been conveyed in favour of M/s Prateek Realtors India Pvt. Ltd., a company duly constituted and existing under the provisions of the Companies Act, 1956 (as amended)
----	------------------------	---

# AMIT KUMAR RANAUT

Advocate  
Enrl. No. D-1729/2009

Chamber No. 744, Ghaziabad  
District Court, Raj Nagar,  
Ghaziabad, UP

M-2, M-Block, Civil Wing,  
Tis Hazari Courts, Delhi-110054  
Mob: 9911882880  
Email:ranaut.amit11@gmail.com

	<p>having its Registered Office at 101-102, Himalaya Palace, 65, Vijay Block, Laxmi Nagar, G Block, Shakarpur, Delhi-110092 and Corporate Office at A-42, Sector-67, Noida, Gautam Budh Nagar, Uttar Pradesh [CIN: U70101DL2009PTC197028, PAN: AAFCP2689G by Uttar Pradesh Awas Evam Vikas Parishad, a body corporate constituted under Section 3 of the Uttar Pradesh Awas Evam Vikas Parishad Adhiniyam, 1965 (U.P. Act No. 1 of 1966) read with Section 2 (d) of the Uttar Pradesh Industrial Development Act, 1976 (U.P. Act No. 6 of 1976) on lease hold basis for a period of 90 years - Plot No. 4/BS-01 admcaasuring 97,565.68 Sq. Mtr. through the Lease Agreement executed on 20-06-2014 duly registered in Book No. 1 Volume No. 4390 on Pages 367-396 as Document No. 4118 on 20-06-2014 &amp; Plot No. 4/BS-05 admcaasuring 57,350.828 Sq. Mtr. through the Lease Agreement executed on 22-02-2014 duly registered in Book No. 1 Volume No. 4390 on Pages 367-396 as Document No. 4191 on 25-02-2014 in the office of Sub-Registrar (Fifth), Ghaziabad, Uttar Pradesh and having executed the Lease Agreements the Title Holder namely M/s Prateck Realtors India Pvt. Ltd. has also obtained physical onsite possession of the said plots and became lessce and possession holder of the said plots since 25-02-2014 &amp; 20-06-2014 respectively.</p> <p>The title of M/s Prateck Realtors India Pvt. Ltd. is complete, clear and indisputable regarding the land and the things adjusting on</p>
--	---

# AMIT KUMAR RANAUT

Advocate  
Enrl. No. D-1729/2009

Chamber No. 744, Ghaziabad  
District Court, Raj Nagar,  
Ghaziabad, UP

M-2, M-Block, Civil Wing,  
Tis Hazari Courts, Delhi-110054  
Mob: 9911882880  
Email:ranaut.amit11@gmail.com

		<p>the plots belong to the above title holder.</p> <p>There is no prior mortgage /charges /encumbrances on the aforesaid plot of land.</p> <p>Thus the said property is unencumbered and the title of M/s Prateek Realtors India Pvt. Ltd. is complete, clear, indisputable and marketable subject to the terms contained in the Lease Agreement dated 20-06-2014 &amp; 22-02-2014 respectively.</p>
4.	Whether title deed(s) given to the counsel are original or copy of the documents?	As above
5.	Whether documents given raise any doubt or suspicion?	No
6.	Whether the particulars of registration as given in the title deed(s) shown to the counsel tally with the particulars as stated in the Registration Record?	Yes
7.	Whether there is any restrictions regarding the property?	The property is subject to the terms and conditions contained in the Lease Agreements dated 20-06-2014 & 22-02-2014 respectively executed by Uttar

# AMIT KUMAR RANAUT

Advocate  
Enrl. No. D-1729/2009

Chamber No. 744, Ghaziabad  
District Court, Raj Nagar,  
Ghaziabad, UP

M-2, M-Block, Civil Wing,  
Tis Hazari Courts, Delhi-110054  
Mob: 9911882880  
Email:ranaut.amit11@gmail.com

		Pradesh Awas Evam Vikas Parishad in favour of the title holder M/s Prateek Realtors India Pvt. Ltd.
8.	Whether property in question is free from encumbrances?	<p>Inspection conducted by the Counsel on behalf of the Lease Holder in the office of the Sub-Registrar (Fifth), Ghaziabad, Uttar Pradesh on 08-07-2024 did not disclose any encumbrance on the said property as on date.</p> <p>However, inspection done on Central Registry of Securitisation Asset Reconstruction and Security Interest of India (CERSAI) revealed a charge on the property towards a project loan. On further investigation from the Title Holder in this respect, the Title Holder had availed a project loan in form of non-convertible debentures by issuing senior, unlisted, redeemable, debentures to M/s Asia Real Estate II India Opportunity Trust through its trustee IDBI Trusteeship Services Limited by Mortgaging the property in question herein.</p>

Yours faithfully



**Amit Kumar Ranaut**  
(Advocate)

**Chamber No. 744,**  
**Ghaziabad District Court,**  
**Raj Nagar, Ghaziabad, UP**

# AMIT KUMAR RANAUT

Advocate  
Enrl. No. D-1729/2009

Chamber No. 744, Ghaziabad  
District Court, Raj Nagar,  
Ghaziabad, UP

M-2, M-Block, Civil Wing,  
Tis Hazari Courts, Delhi-110054  
Mob: 9911882880  
Email: ranaut.amit11@gmail.com

---

Dated: 26-07-2024

## TO WHOM IT MAY CONCERN

I, **Amit Kumar Ranaut** do hereby certify that my Enrolment number of Bar Council of Delhi is **D-1729/2009**.



**Amit Kumar Ranaut**  
(Advocate)

**Chamber No. 744,**  
**Ghaziabad District Court,**  
**Raj Nagar, Ghaziabad, UP**



कार्यालय उपनिबंधक सदर पंचम गाजियाबाद  
जनपद गाजियाबाद

आवेदन संख्या :2202414000232

प्रमाण संख्या :22024140000226

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

श्री- कपिल वर्मा 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- प्रतीक रियलटर्स प्रा लि द्वारा रतन मित्तल पुत्र स्व जयप्रकाश मित्तल निवासी नौएडा गौतमबुद्ध नगर, प्लॉट न-4/बी एस-05 क्षेत्रफल-57350.828 वर्गमीटर सिदार्थ विहार परगना लौनी तहसील व जिला गाजियाबाद सीमा-पू-75 मी चौड़ी रोड प-प्लॉट न-4/बी एस-01 उ-प्लॉट न-4/बी एस-05 द-गंगा वाटर टिरीटमेन्ट प्लान्ट ,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2013 से दिनांक 05/07/2024 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक :08-07-2024

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।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: गौरव कुमार उपनिबंधक लिपिक ।

मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक : गौरव कुमार उपनिबंधक लिपिक ।

Digitally signed  
by Shitlesh  
Dohare  
Date: 2024.07.08  
11:46:12 +05'30'

उपनिबंधक सदर पंचम  
गाजियाबाद

प्रिंट करें

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज

आचार्यजी महाराज



श्रीधर

Bohar

आचार्यजी महाराज

कार्यालय उपनिबंधक सदर पंचम गाजियाबाद  
जनपद गाजियाबाद

आवेदन संख्या :2202414000229

प्रमाण संख्या :22024140000224

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

श्री- कपिल वर्मा 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 - सिद्धार्थ विहार , वार्ड/परगना- प्रताप विहार , आवासीय- प्रतीक रियलटर्स प्रा लि द्वारा रतन मिन्तल पुत्र स्व जयप्रकाश मिन्तल निवासी नौएड गौतमबुद्ध नगर, प्लॉट न-4/बी एस-01 सिद्धार्थ विहार क्षेत्रफल-97566.68 वर्गमीटर परगना लौनी तहसील व जिला गाजियाबाद सीमा-पू-50 मीटर चौड़ी रोड प-प्लॉट न-4/बी एस-05 उ-प्लॉट न-4/बी एस-02 द-गंगा वाटर टिरीटमेन्ट प्लान्ट ,

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2013 से दिनांक 05/07/2024 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक :08-07-2024

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 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।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: **गौरव कुमार उपनिबंधक लिपिक ।**

मिलान करने वाले निबन्धन लिपिक : **गौरव कुमार उपनिबंधक लिपिक ।**

Shitlesh Digitally signed by  
Shitlesh Dohare  
Date: 2024.07.08  
11:44:35 +05'30'

उपनिबन्धक सदर पंचम  
गाजियाबाद

प्रिंट करें



राजस्थान राज्य सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार



राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार

राजस्थान सरकार