

NISHIT S . GAWDE
B. Com. LL.B- Advocate

**Office: G-10, POLOVIEW,
OPP. POLOGROUND,
KIRTISTAMBH,
VADODARA.
Mo. No. 9898- 46 79 26**

=====
Date : 09.12.2021
=====

ENCUMBRANCE CERTIFICATE

This is to certify that I the undersigned has investigated the title of the owner Bhagatsinh R. Sutreja and others (hereinafter referred as land Owners) and Confirming Party : M/s. kailash infratech, a partnership firm, the Developer M/s. kailash infratech. (hereinafter referred as Developer) in respect of the under mentioned property by pursuing the Title Deeds relating thereto and taking necessary searches and in my opinion the title of the Owner and Developer in respect of the property is clear, marketable and free from encumbrances charges and / or claims, except availed loan from State Bank of India Bank, Manjalpur Branch, for RS. 10 crores, and executed EM Before sub Register Akota, Vadodara on 29.06.2018 Sr. No 10733, still is outstanding.

Further I herewith undersign inform that I have an experience of more than 20 years & Enrolment No: GJ/619/1989, With Experience in Civil as well as revenue side matters, In view of that I have issued this certificate regarding the preparation of Title Report, Which is as under.

SCHEDULE OF PROPERTY

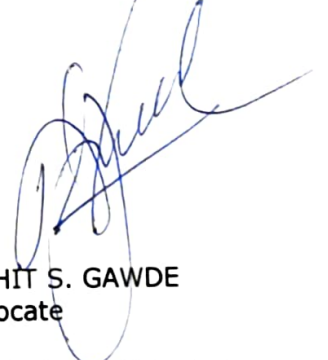
Registration district, Vadodara , sub district - Vadodara, Moje - Village - Atladara, N. A. land adm. 19424.00 sq. mtr., of R. S. No. 178, 179/1, 179/2, 182, consolidated R S No. 178 of Mouje- Atladara, in which a scheme "KAILASH SHIKHAR", consisting of Tower -F G - H- I- & L has been organized, bounded together as follows.

East: R. S NO. 180,181 KANSH.
West: R. S NO. 177,183,184
North: R. S NO. 181,183
South: R. S NO. 174, NARMADA CANAL

together with all the appurtenance thereto

Date: 09.12.2021
Place: Vadodara




NISHIT S. GAWDE
Advocate

Enrollment No. is G/619/1989
Bar Council of Gujarat.

NISHIT S .GAWDE
B. Com. LL.B- Advocate

Office: G-10, POLOVIEW,
OPP. POLOGROUND,
KIRTISTAMBH,
VADODARA.
Mo. No. 9898- 46 79 26

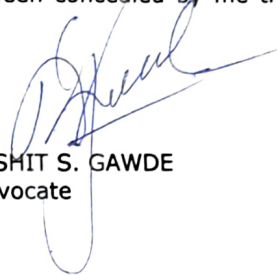
=====
Date : 09.12.2021

TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

I, Nishit S Gawde, advocate hereby Solemnly, declare that, I have experience of more than Ten year in land related matters, in which land title search report, issuing of " no encumbrance " certificate on the land including right, title, interest or name of any party in or over land, including right experience 5 years in land related matters accordance to GUJ RERA Rules. My Enrollment No. is G/619/1989

The contents of above are true and correct. And nothing material has been concealed by me there from.

Date: 09.12.2021
Place: Vadodara


NISHIT S. GAWDE
Advocate



Office : G-10, Polo View, Opp. Pologround, Kirtistambh, Vadodara - 390 001.
E-mail : nishitgawde@yahoo.com, nsgnsgns@gmail.com

To,

Date : 09.12.2021

1. Hardasbhai Rajabhai Sutreja
 2. Karabhai Rajabhai Sutreja
 3. Jethabhai Rajabhai Sutreja
 4. Popatbhai Rajabhai Sutreja
 5. Hamirbhai Rajabhai Sutreja
 6. Nagarjunbhai Rajabhai Sutreja
 7. Bhgatbhai Rajabhai Sutreja,
- & partners of firm, M/s. "KAILASH INFRATECH"
Vadodara.

Ref: Title Opinion for immovable properly/ties being being all piece and parcel of N. A. land adm. 19424.00 sq. mtr., of R. S. No. 178, 179/1, 179/2, 182, consolidated R S No. 178 of Mouje- Atladara, in which a scheme titled as **"KAILASH SHIKHAR", New Scheme of Tower - F G - H - I - & L** has been organized, situate, lying and being in the Sub Registration District and Registration District Vadodara belonging to 1) Hardasbhai Rajabhai Sutreja 2) Karabhai Rajabhai Sutreja 3) Jethabhai Rajabhai Sutreja 4) Popatbhai Rajabhai Sutreja 5) Hamirbhai Rajabhai Sutreja 6) Nagarjunbhai Rajabhai Sutreja and 7) Bhgatbhai Rajabhai Sutreja.

1. I have been asked to investigate the titles in respect of an immovable property and produced papers before me.

1	-----	Revenue record	Xerox
2	01.04.2000	Partnership deed	Xerox
3	22.06.2007	Sale Deed No. 5832	Record
4	23.07.2010	Sale Deed No. 9188	Original
5	21.12.2010	Zone certificate	Xerox
6	28.02.2011	N A Order	Xerox
7	28.04.2011	NOC for Height Clearance	Xerox
8	10.05.2011	Construction permission, Plan	Xerox
9	12.07.2011	Development agreement	Xerox
10	29.06.2018	Mortgage Deed No. 10733	Xerox

History of the property

1. From the documents submitted on record it is found that lands of R S No. 178, 179/1, 179/2 and 182 were consolidated in to one R S No. 178, as stated and recorded vide entry No. 712 dated. 28.04.1961. The land belonged to Purshottambhai Bhikhabhai. The landowner sold the land in favor of Khodabhai Jethabhai by sale deed in year 1965, as stated and recorded vide entry No.725. Upon death of landowner Khodabhai Jethabhai, names of his legal heirs viz; Jadaben Wd/o. Khodabhai, kantibhai Khodabhai, Khodabhai, Champaben Khodabhai, Natubhai Khodabhai, Bhanuben Khodabhai, Bhupendrabhai Khodabhai, Kanubhai Khodabhai, Indiraben Khodabhai and Pravinbhai Khodabhai were mutated in the record by virtue of succession, as stated and recorded vide entry No.1832 dated.03.06.1989. Upon death one of the landowner, Jadaben Wd/o. Khodabhai her name deleted from the record, as stated, and recorded vide entry No.2006 dated.30.12.1994. Thereafter, upon death of one of the landowner, Natubhai Khodabhai, names of his legal heirs viz; Dakshaben Wd/o. Natubhai, Bhavesh Natubhai, Natwarbhai Natubhai, Samir Natubhai, as stated and recorded vide entry No.2056 dated.16.08.1996. Further, the female co-owners relinquished their rights from the land, as stated and recorded vide entry No.2144 dated. 26.09.1997.

2. On obtaining necessary ULC order dated. 09.01.1999 from ULC authority to sell the land and plotting of land in to 10 plots and keeping land adm. 5310.00 sq. mtr., for road and common plot, the landowners and legal heirs of deceased landowners, sold the land, as per following detail:

Plot No.	Name of Purchaser	Date of Sale Deed
01	Laxmanbhai G. Patel	15.01.1998

02	Jashubhai M. Patel	15.01.1998
03	Ishwarbhai T. Patel	15.01.1998
04	Virendrabhai J. Patel	15.01.1998
05	Kantibhai V. Patel	15.01.1998
06	Subhashbhai N. Patel	15.01.1998
07	Pravinbhai M. Patel	15.01.1998
08	Jagjivanbhai C. Patel	15.01.1998
09	Chandravadan H. Patel	15.01.1998
10	Rajendra B. Patel	15.01.1998

All above sale deeds Reg. at Sr. No. 166 to 175. As such, they all became owner of their respective plot and their names mutated in the record as stated and recorded vide entry No. 2221/1 to 2221/10 dated. 04.07.1998.

3. Thereafter, the landowners/plot owners sold their plots adm. 14114.00 sq. mtr., and land adm. 5310.00 sq. mtr. for road and common plot in favor of, Anilbhai Bholabhai Patel, Akshaybhai Arvindbhai Kothari, Maheshbhai Arvindbhai Kothari, Sureshchandra Jayantilal Shah, Pratik Mahendrakumar Shah and Sumatiben Jayeshbhai Rao by way of sale deed No. 5832 dated. 22.06.2007. As such, they became owners as stated and recorded vide entry No. 3453 dated. 12.04.2009.

4. The landowners Anil B. Patel and others for self and Maheshbhai A. Kothari as POA of Akshaybhai A. Kotahri sold the land adm. 19424.00 sq. mtr., of their ownership in favor of 1. Hardasbhai Rajabhai Sutreja 2. Karabhai Rajabhai Sutreja 3. Jethabhai Rajabhai Sutreja 4. Popatbhai Rajabhai Sutreja 5. Hamirbhai Rajabhai Sutreja 6. Nagarjunbhai Rajabhai Sutreja and 7. Bhgatbhai Rajabhai Sutreja by way of Sale Deed No. 9188 dated. 30.07.2010, as stated therein. As such, they became owners of the land and their names are mutated in the revenue record vide entry No. 3595 dated. 20.10.2010, certified on 25.11.2010.

5. VUDA has issued zone certificate dated. 21.12.2010 stating there in that the land falls under residential zone.

6. Collector, Vadodara granted permission to use the land adm. 19424.00 sq. mtr., for non-agricultural purpose vide Order No. NA/SR/278/2010-2011 No. Land/D/Sec-65/Vashi /743/2011 dated. 28.02.2011.

7. Airport Authority of India, Western Region HQRS. Has issued NOC for Height Clearance Certificate dated. 28.04.2011.

8. Vadodara Mahanagar Seva Sadan has issued construction permission for High Rise Building vide No. Ward-6/HB-08/2011-12 dated. 10.05.2011 by approving building and construction plan.

9. The landowners 1. Hardasbhai Rajabhai Sutreja 2. Karabhai Rajabhai Sutreja 3. Jethabhai Rajabhai Sutreja 4. Popatbhai Rajabhai Sutreja 5. Hamirbhai Rajabhai Sutreja 6. Nagarjunbhai Rajabhai Sutreja and 7. Bhgatbhai Rajabhai Sutreja have formed partnership firm, name "KAILSAH INFRATECH", on 01.04.2000. Partnership firm is named Copy of partnership deed is submitted on record.

10. The landowners Hardasbhai R. Sutreja and others have executed notarized development agreement in favor of their own partnership firm M/s. Kailash Infratech, 12.07.2011.

11. the owners have availed loan from State Bank of India Bank, Manjalpur Branch, for RS. 10 crores, and executed EM Before sub Register Akota, Vadodara on 29.06.2018 Sr. No 10733. As such, SBI has charge over the scheme.

12. A scheme Towers/Apartments consisting of Tower - A- B - C -D - E - F - G - H- I- J - K & L, titled as "KAILASH SHIKHAR", has been organized over the land. Out of total 12 towers, **A- B - C -D - E - J & K are already completed and New Scheme of Tower of F - G - H- I - & L has been organized.**

SCHEDULE

An immovable property being all piece and parcel of N. A. land adm. 19424.00 sq. mtr., of R. S. No. 178, 179/1, 179/2, 182, consolidated R S No. 178 of Mouje- Atladara, in which a scheme "**KAILASH SHIKHAR**", **NEW SCHEME consisting of Tower - F G - H - I & L** has been organized situate, lying and being in the Sub Registration District and Registration District Vadodara, bounded as under:

East: R. S No. 180,181 KASH
West: R. S No. 177,183,184
North: R. S No. 181,183
South: R. S No. 174, NARMADA CANAL



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nishit S. Gawde".

(NISHIT S. GAWDE)
Advocate

My Enrollment No. is G/619/1989

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ. નંબર 178 179/1 179/2 182 એકત્ર 178 બીનખેતી જમીન માપ 19424.00 ચો
મી

Search in : ATLADRA /ATLADRA

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૧૪૦૨૯૨૮૬

અરજી નંબર

૧૮૧૩૮

અરજી વર્ષ

૨૦૨૧

તારીખ

માહે

ડિસેમ્બર

સને

૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ નીચીત એસ ગાવડે એડ.

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1991 1994
ઈડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



અંકે રૂપીયા પચાસ પુરા

કુલ એકદર રૂ.

૫૦.૦૦

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

D D Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 1

અંકે રૂ. : 50.00

20211209290394992

સબ રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા - 1

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ.નં. 178, 179/1, 179/2, 182 એકત્ર રે.સ.નં. 178 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ 19424 ચો.મી.

Search in : અટલાદરા /ATLADARA

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૧૬૦૪૦૭૯૧

અરજી નંબર

૧૭૬૨૫

અરજી વર્ષ

૨૦૨૧

તારીખ

૯

માહે

ડિસેમ્બર

સને

૨૦૨૧

રજૂ કરનારનું નામ NISHIT S GAWDE

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1995 2021

૩૮૦.૦૦

ઈંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....

કુલ એકંદરે રૂ.

૩૮૦.૦૦

અંકે રૂપિયા ત્રણ સો એશી પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

JAGMALBHAI RUPAJI MALI

સબ રજીસ્ટ્રાર

Akota

અંકે રૂ. : 380.00

20211209429270811

J. R. Mali
સબ રજીસ્ટ્રાર, Akota

મિલકત પરના બોજ અંગેનું પત્રક

Search in : NISHIT S GAWDE અરજી નંબર : 17625 ગામ નું નામ : ATLADARA
મિલકતનું વર્ણન : રે.સ.નં. 178, 179/1, 179/2, 182 એકત્ર રે.સ.નં. 178 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ 19424 ચો.મી.

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-3 Akola મા -27 વર્ષના છન્ડેશ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ

શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજ અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા_____ સંબંધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકશાની માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે આપનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ધર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	ક્ષેત્રફળ	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માલિકી ફેરખત/વિચારૂ રૂ.680000000.00	મોજે અટલાદરા રે.સ.નં. 178, 179/1, 179/2, 182 એકત્ર રે.સ.નં. 178 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ 19424 ચો.મી.ન્યૂની શસ્તની બિન પિપત ખેતીની જમીન			નં.1 અનીલભાઈ ભોળાભાઈ પટેલ નં.2 અક્ષયભાઈ અરવિંદભાઈ કોઠારી ના નં.3 પોતે જાતે તથા તેમના કુ.મુ.તરીકે મહેશભાઈ અરવિંદભાઈ કોઠારી નં.4 સુરેશચંદ્ર જયંતીલાલ શાહ નં.5 પ્રતિક મહેન્દ્રકુમાર શાહ નં.6 શ્રીમતી સુમતીબેન જયેશભાઈ રાવ	ભગતસિંહ રાજાભાઈ સુત્રેજી 1 હરદાસભાઈ રાજાભાઈ સુત્રેજી 2 કારાભાઈ રાજાભાઈ સુત્રેજી 3 જેઠાભાઈ રાજાભાઈ સુત્રેજી 4 પોપટભાઈ રાજાભાઈ સુત્રેજી 5 હમીરભાઈ રાજાભાઈ સુત્રેજી 6 નાગાર્જુનભાઈ રાજાભાઈ સુત્રેજી	23-07-2010 30-07-2010	9188	



D. Amish
સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-3
Akola