



Asesh D. Pandya

B. A., LL. B.
(Advocate - Gujarat High Court)
(Notary Public Govt. of India)

30, Muktanand Society,
Karelibaug, Vadodara - 390 018.
Email : pandya_asesh@yahoo.com
M. : 8460506939, 9427443845

To,
The Gujarat Real Estate Regulatory Authority
4th Floor, Sahyog Sankalp,
Sector-II,
Gandhinagar-382010.

Subject: **Certificate of Non Encumbrances.**

I Asesh D. Pandya, Advocate Vadodara hereby certify that, **Patel Jasmin Bachubhai** have ownership rights in respect to the piece of land being **Non Agricultural Land Adm. 6374 Sq. meter** of Block/Survey No. 198 paiki 2 of Mouje. Village Amodar, in the Reg. Dist. Vadodara, Sub Dist. Waghodia (herein after referred to as a land) and the said land is free from all encumbrances, subject to by way of Development Agreement, rights created in favour of Adhya Enterprise, a partnership firm.

I also solemnly declare that, I have experience of more than ten years in land related matters in which land Title Search Report, issuing said Non Encumbrance Certificate related matter accordance to GUJ RERA Rules.

I had issued Title Clearance Certificate dated 19.06.2020 for the said caption land.

Date : 19.06.2020

Place : Vadodara.

ASESH D. PANDYA
ADVOCATE





Asesh D. Pandya

B. A., LL. B.
(Advocate - Gujarat High Court)
(Notary Public Govt. of India)

30, Muktanand Society,
Karelibaug, Vadodara - 390 018.
Email : pandya_asesh@yahoo.com
M. : 8460506939, 9427443845

TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

I, 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, and I have experience of more than 10 years in land related matters accordance to GUJ RERA RULES.

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

Date: 19/6/2020

Advocate sign:

Place: Vadodra

Advocate Name: Asesh D. Pandya





Asesh D. Pandya

B. A., LL. B.

(Advocate - Gujarat High Court)
(Notary Public Govt. of India)

30, Muktanand Society,
Karelibaug, Vadodara - 390 018.

Email : pandya_asesh@yahoo.com

M. : 8460506939, 9427443845

To,
M/s. Adhya Enterprise,
a partnership firm,
Vadodara.

Date: 19.06.2020

TITLE CLEARANCE CERTIFICATE

An Immovable property being Non Agricultural land Adm. 6374 Sq. meter of Block/Survey No. 198 paiki 2, having A/c. No. 338 of Mouje Village Amodar, Ta. Waghodia, Dist. Vadodara, in the Registration District Vadodara, Sub District Waghodia and bounded as under:

East : Block/Survey No.191
West : Block/Survey No.199
North : 75.00 Meter Road
South : Naliya Road, after Block/Survey No.135

I have investigated the title over captioned property and conducted search commencing from 1991 to 2020 in the office of Sub Registrar Waghodia and also paid necessary Search Fee vide its receipt no.2020109003233 with EC Report dated 11.06.2020 and also perused following documents & papers.

LIST OF DOCUMENTS

1. Copies of Village Form No. 7/12, 8A and 6 of the revenue record.
2. Copy of Reg. Sale Deed No. 1634, dated 06.11.2007.
3. Copy of Reg. Sale Deed No. 666, dated 01.04.2010
4. Copy of Notarized Partnership Deed No.60661, dated 23.10.2018.
5. Copy of N A Order dated 01.03.2019.
6. Copy of Notarized Deed of Admission cum Retirement No.11152, dated 11.03.2019.
7. Copy of Reg. Development Agreement No.1664, dated 03.04.2019 along with Reg. Receipt and Certified Index=II thereof.
8. Copy of Notarized Agreement to Sale No.931, dated 03.04.2019.
9. Copy of Reconstitution of Partnership Deed No.776, dated 19.02.2020.
10. Copy of Press Notes dated 29.02.2020.
11. Copy of Search Receipts dated 11.03.2020.

During the course of investigation, as per the above documents & papers produced before me, it transpire that,

It appears that land being Block/Survey No.198, Adm. 8397 Sq. meter of Village Amodar, Ta. Waghodia, Dist. Vadodara was originally belonged to Becharbhai Jalambhai as he purchased the said land on 29.08.1950 from its owner Fula Galab and it is mutated with revenue record vide entry no. 119.

Charge of Amodar Vivid Sahakar Mandli Ltd; was noted with revenue record in the name of said landowner Becharbhai Jalambhai and it is mutated with revenue record on 13.06.1969 & 19.06.1973 vide entry no. 687 & 852, but after that Certificate dated 11.02.1987 issued by Amodar Vivid Sahakari Mandli Ltd; said charge was remove from the revenue record on 13.02.1987 vide entry no. 1272.

After that said owner Patel Becharbhai Jalambhai has sold and conveyed said land by executing registered sale deed dated 23.07.1997 to and in favour of **Suleman Gulabkha Kachava** and it is mutated with revenue record on 13.08.1997 vide entry no. 1622 and the same is certified by the competent authority on 13.09.1997.



After that said owner Suleman Gulabkha Kachava has sold and conveyed said land by executing Sale Deed dated 14.12.2006 before SRO, Waghodia, vide Reg. No. 1883 to and in favour of **Majmundar Hemant Jamnadas** and it is mutated with revenue record on 17.03.2007 vide entry no. 1883 and the same is certified by the competent authority on 18.05.2007.

After that said owner Majmundar Hemant Jamnadas has sold and conveyed said land by executing Sale Deed dated 06.11.2007 before SRO, Waghodia, vide Reg. No. 1634 to and in favour of **Pushpaben Devabhai wife of Navratanmal Champalal Shah** and it is mutated with revenue record on 05.03.2008 vide entry no. 1959 and the same is certified by the competent authority on 18.05.2008.

The Mamlatdar, Waghodia, Vadodara by its Order dated 24.07.2008 vide No. MAG/Vashi/2008 and has Out of total land Adm. 8397, land Adm. 2023 Sq. meter of said Block No.198 acquired for Vadodara Waghodia Road and entry of said promulgation duly mutated with revenue record on 25.07.2008 vide entry no. 2009 and the same is certified by competent authority on 13.09.2008.

After that said owner Pushpaben Devabhai wife of Navratanmal Champalal Shah has sold and conveyed said land being Block/Survey No.198 paiki 2 by executing Sale Deed dated 01.04.2010 before SRO, Waghodia, vide Reg. No.666 to and in favour of **Patel Jasmin Bachubhai**. On evidence of purchasers agriculturist, produce before revenue authority, entry of said sale deed duly mutated with revenue record on 13.06.2011 vide entry no.2264 and the same is certified by the competent authority on 29.07.2011.

The Vadodara Urban Development Authority has issued Zone Certificate dated 03.11.2018 vide No. UDA/Zone Certi/72488/2018 that said land is in residential Zone R-3 and affected 75.00 meter suchit road.

The Collector, Vadodara by its Order dated 01.03.2019 vide No. CB/NA/Vadodara/Amodar/198/P2/999743/2019 and has granted permission to the landowner Jasmin Bachubhai Patel, for non agricultural use of land Adm. 6374 Sq. meter of Block/Survey No.198/P2 of Village Amodar, Ta. Waghodia, Dist. Vadodara

1] Vaishakh A. Gandhi 2] Hinaben A. Gandhi 3] Meghna V. Gandhi 4] Amitkumar D. Gandhi 5] Daxaben A. Gandhi 6] Hemantbhai H. Bhatiya 7] Leelaben R. Varatiya 8] Rachna H. Chauhan 9] Hiral R. Chauhan 10] Kartavya P. Shrimali 11] Hemant D. Thakkar 12] Hitesh R. Bhabhor 13] Viral K Shah (HUF) 14] Alka H. Bhabhor all they have entered into partnership firm named as Adhya Enterprise and the deed of partnership dated 23.10.2018 executed before notary public H J Zala vide Reg. No. 60661 and after that Ramanlal A. Solanki entered into firm as new partner and also Daxaben A. Gandhi & Hemant D. Thakkar also retired from the said firm and the deed of Admission cum Retirement dated 11.03.2019 executed before notary public H J Zala vide Reg. No. 11152. After that one of the partner Vaishakh A. Gandhi expired on 25.01.2020 and also Leenaben R. Varatiya has retire from the said firm and also 1. Vivekkumar J. Chauhan 2. Ravindra S. Varatiya 3. Nitinkumar R. Mistry are entered into the said firm as new partners and Deed of Reconstitution of Partnership Deed dated 19.02.2020 executed before notary public P B Thakkar vide Reg. No. 776.

Landowner Patel Jasmin Bachubhai has executed Development Agreement dated 03.04.2019 before SRO, Waghodia vide Reg. No. 1664 and Agreement to Sale dated 03.04.2019 executed before notary public V P Bhatt vide Reg. No. 931 in respect of said non agricultural land being Block/Survey No.198/P2, Adm. 6374 Sq. meter of Village Amodar, Ta. Waghodia, Dist. Vadodara to and in favor of Adhya Enterprise, a partnership firm its administrative partner Vaishakh Anilbhai Gandhi.

I have also given a public notice in "Divya Bhaskar" daily news paper on dated 10.06.2020 asking for objections in respect right, title or interest in question, but during the time period within 7 days, I have not received any objection, claim or dispute regarding the title of the said captioned property.

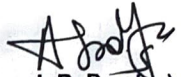


I have conducted search on 11.06.2020 before SRO, Waghodia, thereof found no any charge or adverse entry related to the said captioned property.

Conclusion

I have observed the above-mentioned documents and papers and come to the conclusion that the title of the captioned Immovable property being .Non Agricultural land Adm. 6374 Sq. meter of Block/Survey No. 198 paiki 2, having A/c. No. 338 of Mouje Village Amodar, Ta. Waghodia, Dist. Vadodara, in the Registration District Vadodara, Sub District Waghodia belonging to **Mr. Jasmin Bachubhai Patel** and I hereby certify that, title of the said property is **CLEAR, MARKETABLE AND FREE FROM ALL ENCUMBRANCE, subject to Development Agreement executed in favour of Adhya Enterprise, a partneship firm.**

Date : 19.06.2020
Place : Vadodara


(Aresh D. Pandya)
Advocate



અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : બ્લોક નં 198 પેકી 2 હે આરે 0-63-74 આકાર 4.88 ખાતા નં 3368

Search in : AMODAR.. /AMODAR..

પહોંચ નંબર ૨૦૨૦૧૦૮૦૦૩૨૩૩

અરજી નંબર

૧૫૮૦

અરજી વર્ષ

૨૦૨૦

તારીખ ૧૧

માહે

જૂન

સને

૨૦૨૦

રજુ કરનારનું નામ આશિષ ડી પંડયા

રૂ. પૈસા

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

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 2020

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



₹10.00

કુલ ચેકદરે રૂ.

₹10.00

અંકે રૂપિયા ચાર સો દસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

H P Talavi
સબ રજીસ્ટ્રાર
વાઘોડિયા

અંકે રૂ. : 410.00

20200610703301389

સબ રજીસ્ટ્રાર, વાઘોડિયા

2007

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઇન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

2020

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in : આશિષ ડી પંડ્યા અરજી નંબર : 1590 ગામ નું નામ : AMODAR..

મિલકતનું વર્ણન : બ્લોક નં 198 પૈકી 2 હે આરે 0-63-74 આકાર 4.88 ખાતા નં 3368

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara Vaghodia મા -29 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે.
આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા સંબંધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.
નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસ 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 રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર 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
વિકાસ ક્ષાર રૂ.0.00	રે.સ.ન બ્લોક નં 198/ પૈકી 2 ક્ષેત્રફળ 6374 ચો.મી. બીનખેતી ની ખુલ્લી જમીન		પટેલ જશ્મીન બચુભાઈ	આધ્યા એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામ ની ભાગીદારી પેઢી તફ અને વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી	03-04-2019 03-04-2019	1664		

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara
Vaghodia

2020

2020

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઇન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

Search in : આશિષ ડી પંડ્યા અરજી નંબર : 1590 ગામ નું નામ : AMODAR..

મિલકતનું વર્ણન : બ્લોક નં 198 પેકી 2 હે આરે 0-63-74 આકાર 4.88 ખાતા નં 3368

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara Vaghodia મા -29 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે.

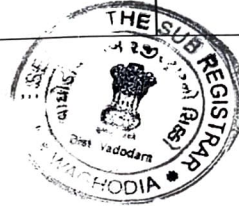
આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા _____ સસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભગ નંબર અને ઘર 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 ફેરખાન/વિચારણા રૂ.1100000.00	1. Agriculture (Open Land Farm)રે.સ.ન 198 પેકી 2કુલ ક્ષેત્રફળ 0-63-74આકાર 4-88		પુષ્પાબેન દેવાભાઈ તે નવરતનમલ ચંપાલાલ શાહ ની પત્ની	જસ્મીન બચુભાઈ પટેલ	01-04-2010 01-04-2010		666	

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara Vaghodia



પ્રતિશ્રી,
વકીલ

વકીલ
 મોજે. આમોદર તા. વાઘોડયા જિ. પડોદરા સબ રજી.
 કચેરી વાઘોડયા વિભાગ _____ રે.સ. નંબર./ જુનો રે.સર્વે નં.
૧૨૨ પૈકી ૨ બ્લોક નં./ મકાન નં./ પ્લોટ નં. ૬ ટી.પી. નં. _____
 ફા. પ્લોટ નં. _____ સીટી સર્વે નં. _____ ટીકા નં. _____ ફલેટ નં./ હુકાન
 નં./ ઓકીસ નં. _____ ૦-૬૩-૭૪ રે.મારે, યો.મ.
 _____ કચેરી વાઘોડયા

માં 30 વર્ષ મુઘીનું સર્ચ કરવામાં આવ્યું છે.

966E	9662 mh 7(-3-1)	9666 mh	2004 mh	2099 mh
9669	9668 11	2000 11	200E 11	2092 11
966C	9664 11	2009 11	2009 11	2093 11
966E	966E 11	2002 11	200C 11	2098 11
966O	9669 11	2003 11	200C 11	2094 11
9664 mh	966C 11	2008 11	2090 11	2095 11

2620-mh

નોંધ : ઉપરોક્ત જણાવેલ વર્ષોમાં સબ રજી. કચેરી વડોદરામાં ઈન્ડેક્સ નં. ૨ ઘણી ફાટેલી અને અણધારી છે, જેથી ફક્ત સચીના આધારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કરવી નહિ.

સબ રજી.ની કચેરીમાં જે રેકર્ડ ઉપલબ્ધ છે, તે પ્રમાણેની ઈ-કેશ નં.૨ જોવા મળેલ છે, તેની નોંધ લેવી.

૨. ૨૦૦૦, ૦૩, ૦૪, ૦૬, ૦૭ સુધીનો મેન્ચુઅલ રેકર્ડ ઉપલબ્ધ ન હોવાથી તેની ઈન્ડેક્સ નં. ૨ જોવા મળેલ નહિં.

નં. ૨ જોવા મળેલ નહિ.

જાણીત રીપોર્ટ આપેલ છે.

૨ ૨૦૦૭ થી ૨૦૨૦ સુધીની કોમ્પ્યુટર પ્રિન્ટની હાજરી નં. ૨ જોવા મળેલ છે.

૨. આ સાથે સામિલ સર્ચ- રીપોર્ટ વકીલોની જાણ પુરતું જ છે, તેનો ઉપયોગ કોઈપણ વ્યક્તિ બેંક, સંસ્થાએ કરવો નહિ, સર્ચ રીપોર્ટથી થયેલ નુકશાની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

રહેશે નહિ.
 વાદ્યોદય
 એ ઉપરોક્ત સર્વ ગ્રામ રજી. કચેરી, વડોદરા જે તે હાલમાં ઉપલબ્ધ રહેશે સુધ્ધ સર્વ
 કરવામાં આવ્યું છે.