



Abhishek R. Banker

(Advocate)

Contact : +91 7567636707

Date: March 29th, 2023

To,

M/S.RALSI DEVELOPERS, A PARTNERSHIP FIRM

MAIGHAR RESIDENCY,

GHUMA, AHMEDABAD

ENCUMBERANCE CERTIFICATE

[TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN]

Reg.: Investigation of title and obtaining of search report in respect of ALL THAT PIECE AND PARCEL OF IMMOVABLE PROPERTY BEING A PROJECT NAMELY "MAIGHAR RESIDENCY" SITUATED AND LYING AT GHUMA, AHMEDABAD BELONGING TO M/S. RALSI DEVELOPERS, A PARTNERSHIP FIRM.

Pursuance to your instruction to investigate title to the captioned property (more particularly described in the SCHEDULE OF PROPERTY hereunder); I have caused necessary searches of available Revenue Records and available Sub-registry Records with concerned offices. I have perused documents evidencing title as are submitted to me and from that and from the clarifications rendered to me, I am of the view and opinion that your title to the said property under investigation are clear, free from charge and marketable **SUBJECT TO: EXISTING CHARGE OF BAJAJ HOUSING FINANCE LIMITED.**



B-708, Shivanta One Business Park, Opp. Nalli Saree,
Pritamnagar, Ashram Road, Ahmedabad - 380 006.



abhishekbanker82@gmail.com





Abhishek R. Banker

(Advocate)

Contact : +91 7567636707

THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

[Description of the said Property]

All those pieces and parcels of the Freehold Immovable Property being a Project namely **"MAIGHAR RESIDENCY"**, a scheme of Ralsi Developers, a Partnership Firm being developed on the Freehold Non-Agricultural Land bearing Final Plot No.11 of Ghuma T.P. Scheme No.1 (Ghuma) allotted in lieu of Revenue Block/Survey No.108 paiki of Moje: Ghuma of Taluka: Ghatlodiya in the District of Ahmedabad and Registration Sub-District of Ahmedabad – 9 (Bopal) within the State of Gujarat, the said entire land of Final Plot No.11 (As per Part Plan issued by AUDA).

I have gone through the relevant documents / papers produced before me and the search report prepared by my Search Clerk for last Three (3) years of the available revenue records and available sub-registry records and on this basis I have investigated the title to the said property and my report is as under:

:



B-708, Shivanta One Business Park, Opp. Nalli Saree,
Pritamnagar, Ashram Road, Ahmedabad - 380 006.



abhishekbanker82@gmail.com



Abhishek R. Banker

(Advocate)

Contact : +91 7567636707

REPORT

- I was issued Title Search report dated 19/09/2019 and issued Encumbrance Certificate 10/06/2021.
- As per my Report M/s. Ralsi Developers, a Partnership Firm is owners of the said property by registered Sale Deed with Sub-Registrar, Ahmedabad - 9 (Bopal).
- The said Ralsi Developers, a Partnership Firm decided to develop the scheme with name Maighar Residency on the said land.
- The Ahmedabad Urban Development Authority (AUDA) granted Construction Permission for Block - A+B+C+D+E+F (24 Residential Units from First Floor to Seventh Floor each, total 168 Residential Units and 47 Commercial Units on Ground Floor) and accordingly, plans for construction were approved by the said authority.
- The said Partners: Navneetbhai @ Navinbhai Mangalbhai Patel, Ramchandra Narandas Patel, Sujalbhai Hasmukh Patel and Kunjal Pareshbhai Patel granted powers relating to the said ongoing project 'Maighar Residency' to Sanket Ramchandra Patel by Specific Power of Attorney dated 19/08/2019.
- The said Ralsi Developers, a Partnership Firm has availed project finance of Rs.20.00 Crores (Rupees Twenty Crores only) from Capri Global Capital Limited and created its charge on the entire land togetherwith proposed scheme to be constructed thereon by Registered Mortgage Deed No.5037 on 18/04/2019 with Sub-Registrar, Ahmedabad - 9 (Bopal) and presently, the said land with entire project "Maighar Residency' to be erected thereon is under the charge of Capri Global Capital Limited has been discharged by Mortgage Deed No.7769 on 09/06/2021 with Sub-Registrar, Ahmedabad - 9 (Bopal).
- Thereafter, The Ahmedabad Municipal Corporation (AMC) granted Construction Permission and issued Commencement Letter (Rajachitthi



B-708, Shivanta One Business Park, Opp. Nalli Saree,
Pritamnagar, Ashram Road, Ahmedabad - 380 006.

abhishekbanker82@gmail.com





Abhishek R. Banker

(Advocate)

Contact : +91 7567636707

No.07610/200123/A6861/Ro/M1) dated 17/03/2023 vide No. BHNTI/NWZ/200123/CGDCRV/A6861/Ro/M1 for Block -F+G (PROP.) (8 Residential Units from First Floor to Thirteenth Floor each and 4 Units on Fourteenth Floor, total 108 Residential Units and 19 Commercial Units on Ground Floor) and accordingly, plans for construction were approved by the said authority.

- The said Ralsi Developers, a Partnership Firm has availed project finance of Rs.17.00 Crores (Rupees Seventy Crores only) from Bajaj Housing Finance Limited and created its charge on the entire land togetherwith scheme by Registered Mortgage Deed No.4700 on 24/03/2023 with Sub-Registrar, Ahmedabad - 9 (Bopal) and presently, the said land with entire project "Maighar Residency".

Date : 29.03.2023
Place : Ahmedabad

(Abhishek R. Banker)

Advocate



Encl.:

Search Receipt No. 2023330900008162, Application No. 2687,

Dated 29/03/2023



B-708, Shivanta One Business Park, Opp. Nalli Saree,
Pritamnagar, Ashram Road, Ahmedabad - 380 006.



abhishekbanker82@gmail.com

Inspector General of Registration
Revenue Department, Government of Gujarat
અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સર્વે નં.108 પૈકી, ટી.પી.નં.1, ફા.પ્લોટ નં.11

Search in : ધુમા /GHUMA

પહોંચ નંબર	૨૦૨૩૩૦૯૦૦૦૦૮૧૬૨	અરજી નંબર	૨૬૮૭	અરજી વર્ષ	૨૦૨૩
તારીખ	૨૯	માહે	માર્ચ	સને	૨૦૨૩

રજુ કરનારનું નામ Abhishek R. Banker
ટ્રાન્ઝેક્સન નંબર 20230329477124437

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.....વર્ષ : 2021 થી 2023
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....
અન્ય ફી


૧૪૦.૦૦



કુલ એકંદરે રૂ.

૧૪૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો ચાલીસ પૂરા


BHARAI KASHYAP KANJIBHAI
સહ રજીસ્ટ્રાર
અમદાવાદ-૬ બોપલ

ઇન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)
મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક / Encumbrance Certificate (E.C)

Search in : Abhishek R. Banker અરજી નંબર : 2687 ગામ નું નામ : GHUMA

Search Year : 2021 - 2023 મિલકતનું વર્ણન : સર્વે નં.108 પૈકી, ટી.પી.નં.1, ફા.પ્લોટ નં.11

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Ahmedabad - 9 Bopal મા -3 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા અંગેનું પ્રમાણપત્ર પુરતો જ મર્યાદીત છે. આ શોધમા તા. 29/03/2023 સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંહેધરી આપતા નથી અને એમાંની કોઇપણ માહિતી સંબંધ મા નુકશાની માટેના કોઇપણ હકદાર માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (લાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર 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 કુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના કુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
મોર્ગેજ રૂ.1700000000.00	Survey No.108 admeasuring 13759 paiki Final Plot No.11 admeasuring 8255 Sq.Mtrs. of TP scheme No.1			Ralsi Developers a partnership firm through its authorised partner Mr. Sanket Ramchandrabhai Patel	Bajaj Housing Finance Limited	24-03-2023	4700	
ઇ-પેમેન્ટ થી ટ્રાન્ઝેક્શન નંબર 20230329477124437 Date 29/03/2023 થી મળેલ છે.								



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Ahmedabad - 9 Bopal

ઈન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)
મિલ્કત પરના બોજા અંગેનું પત્રક / Encumbrance Certificate (E.C)

Search in : Abhishek R. Banker અરજી નંબર : 2687 ગામ નું નામ : GHUMA

Search Year : 2021 - 2023 મિલ્કતનું વર્ષન : સર્વે નં.108 પેકી, ટી.પી.નં.1, ફા.પ્લોટ નં.11

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Ahmedabad - 9 Bopal મા -3 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામાં આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલ્કત પરના બોજા અંગેનું પ્રમાણપત્ર પુરતો જ મર્યાદીત છે. આ શોધમાં તા. 29/03/2023 સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઈ અથવા ખરાપણા વિશે બોંધેધરી આપતા નથી અને એમાંની કોઈપણ માહિતી સંબંધ મા નુકશાની માટેના કોઈપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પરાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર 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 ફકમનામાં અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામાં અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
ગીરો મુકુલી મિલ્કતનું ફેર માલિકી ફેરખત રા.	સર્વે નં -108 પેકી ફા.પ્લોટ નં -11 (જુનો ફા.પ્લોટ નં -11) ટી.પી. 1 ક્ષેત્રફળ -8255 ચો.મી. Maighar Residency			Capri Global Capital Limited through its authorized officer Gupta Niraj S	M/s. Ralsi Developers through its authorized Partner (1) Mr. Ramchandra Patel Sanket Ramchandrabhai Patel Sujal Hasmukhlal Patel Kunjal Pareshbhai Patel	09-06-2021 09-06-2021	7769	

ઇ-પેમેન્ટ થી ટ્રાન્ઝેક્શન નંબર 20230329477124437 Date 29/03/2023 થી મળેલ છે.



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Ahmedabad - 9 Bopal