

**MUKESH B. SHAH**

**B.Com., LL.B., D.L.P.**

**Advocate**

**(Gujarat High Court)**

**Sanad No.: G/470/1981 Date :30/09/1981**

**'SAGAR'**

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,  
Karelibag, Vadodara-390 018**

**Phone : 248 85 69**

**M.: 098242 61705**

Date: 21/07/2022

To,

M/s Plus Value Realty

FP 64, Gorwa,

Vadodara.

**Reference: Property being Non Agricultural piece and parcel of Land bearing Revenue Survey No. 461/9 and 462 included in T P Scheme No. 1, Final Plot No. 64 admeasuring 8821 Sq. Mtrs of Mouje Gorwa in Registration District Vadodara Sub District Vadodara.**

**Ref: My TCC dated 07.03.2022**

**Scheme Name: "Visranti-41"**

---

On request and as desired to issue a Title Clearance report in respect of **Land bearing Revenue Survey No. 461/9 and 462 included in T P Scheme No. 1, Final Plot No. 64 admeasuring 8821 Sq. Mtrs of Mouje Gorwa in Registration District Vadodara Sub District Vadodara** Upon verifying the Revenue records, Copy of Sale Deed, NA Order Search Report, and other relevant documents, I hereby give my opinion as under:

**Revenue Survey no. 461/9**

That land bearing Revenue Survey No. 461/9 was owned by Jawerbhai Girdharbhai and Kalabhai Mahijibhai. They have sold and conveyed in favour of Jeevabhai Ukabhai and his name is mutated in the Revenue Records vide Mutation Entry no. 156 dated 01.09.1954.

Jeevabhai Ukabhai Patel expired on 07.06.1969 and upon his death the names of his legal heirs 1) Ishwarbhai Jeevabhai, 2) Govindbhai Jeevabhai, 3) Ujamben jeevabhai, 4) Ambaben Jeevaben and 5) Kamlaben Jeevabhai were mutated in the Revenue Records by virtue of succession vide Mutation Entry No. 3428 dated 13.08.1982.



**MUKESH B. SHAH**

**B.Com., LL.B., D.L.P.**

**Advocate**

**(Gujarat High Court)**

**Sanad No.: G/470/1981 Date :30/09/1981**

**'SAGAR'**

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,  
Karelibag, Vadodara-390 018**

**Phone : 248 85 69**

**M.: 098242 61705**

Ishwarbhai Jeevabhai Patel other joint owners of the land have sold and conveyed the said land to Rajeshkumar Dalsukhbhai Prajapati by registered Sale Deed dated 22.12.1994. Name of Rajeshkumar Dalsukhbhai Prajapati was mutated in the Revenue Records vide Mutation Entry No. 7649 dated 27.01.1995.

**Revenue Survey No. 462**

That the said land bearing Revenue Survey No. 462 was mutated in the name of Bai Icchaben by virtue of succession vide Mutation Entry no. 1/63 dated 01.09.1954.

Bai Icchaben Chhaganlal expired on 04.08.1971 and upon her death names of her legal heirs 1) Tribhovandas Chhaganlal Pandya and 2) Kantilal Chhaganlal Pandya were inserted in the Revenue Records and her other legal heirs had waived their rights from the said land. Effect of the said succession was recorded in the Revenue Records vide Mutation Entry no. 2544 dated 12.06.1973.

Tribhovandas Chhaganlal Pandya and others have jointly sold and conveyed the said land to Rajeshkumar Dalsukhbhai Prajapati by registered Sale Deed dated 09.07.1986. name of Rajeshkumar Dalsukhbhai prajapati was mutated in the Revenue Records vide Mutation Entry No. 4302 dated 26.07.1986.

Land bearing Revenue Survey no. 461/9 and 462 were permitted for Non Agriculture use for Residential purpose vide order dated 26.11.2008 bearing Ref No. LND/SR-1/289-1/08-09. Effect of the said order was given in the Revenue Records vide Mutation Entry No. 10847 dated 01.08.2014.

The said land bearing Revenue Survey no. 461/9 and 462 is included in TP Scheme No. 1 and has been allotted Final Plot No. 64 adm. 8821 Sq. Mtrs.

Rajeshkumar Dalsukhbhai Prajapati had executed an Agreement for Sale in favour of M/s Darshnam Lifespace Pvt. Ltd. which is registered on 31.12.2016 at Sr. No. 11143.

Rajeshkumar Dalsukhbhai Prajapati and M/s Darshnam Lifespace Pvt. Ltd. have jointly sold and conveyed land adm. 6754 Sq. Mtrs. of Final Plot No. 64 in favour of



**MUKESH B. SHAH**

**B.Com., LL.B., D.L.P.**

**Advocate**

**(Gujarat High Court)**

**Sanad No.: G/470/1981 Date :30/09/1981**

**'SAGAR'**

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,  
Karelibag, Vadodara-390 018**

**Phone : 248 85 69**

**M.: 098242 61705**

Yoginkumar Ashokbhai Patel and 2067 Sq. Mtrs. in favour of Virat R. Shah by registered Sale Deed dated 16.03.2019 registered on 03.05.2019 at Sr. No. 3178 and 3180 respectively. The name of Yoginkumar Ashokbhai Patel and Virat R. Shah are entered in the City Survey Records on 13.12.2021 by Mutation Entry No. 280 and 279 respectively.

VMC has issued Building Permission on 27.01.2022 bearing Ref No. VMC/11-12-2021/2192038/01/051329.

Land owners Yoginkumar Ashokbhai Patel and Virat R. Shah have jointly executed a Development Agreement in favour of M/s Plus Value Realty, a partnership concern through its partner Virat R. Shah on 15.07.2022 vide Registered Document No. 8242.

I have verified the Revenue Records for Last 30 years and I could not find any charge of encumbrance in the Revenue records.

For the purpose of Title Clearance of the above mentioned land, I have issued Public Notice on 26.02.2022 in Gujarat Samachar inviting objection for Title Clearance Certificate, and have not received any objections.

I have caused Search to be made with the Sub-registrar, Vadodara for last 30 years and have not found any objectionable entry for the abovementioned property.

Thus, from the document referred above and the search made with the sub-registrar, Vadodara I conclude and certify that the title of the subjected property i.e. **Non Agricultural piece and parcel of Land bearing Revenue Survey No. 461/9 and 462 included in T P Scheme No. 1, Final Plot No. 64 admeasuring 8821 Sq. Mtrs of Mouje Gorwa in Registration District Vadodara Sub District Vadodara** is CLEAR, MARKETABLE AND FREE FROM ALL ENCUMBRANCES subject to Development Rights in favour of M/s Plus Value Realty.

**Place: Vadodara**

**Date: 21/07/2022**

**MUKESH B.SHAH/RUTUJA KAPADIA**

**ADVOCATE**



## અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : MOJE GORWA R. S. NO. 461/9 & 462 HAVING AREA OF 8821 SQ.MTRS, F. P. NO. 64, T. P. SCHEME NO. 1 IN THE OWNERSHIP OF MR. YOGINKUMAR ASHOKBHAI PATEL 6754.00 SQ.MTRS IN THE OWNERSHIP OF MR. VIRAT R SHAH 2067.00 SQ.MTRS SUB TO TAL 8821.00 SQ.MTRS LES :  
PROPERTY UNDER ENCROACHMENT 194.47 SQ.MTRS TOTAL NET PLOT OF LAND 8625.53 SQ.MTRS

Search in : ગોરવા /GORVA

પહોંચ નંબર ૨૦૨૨૦૧૭૦૦૦૧૮૦૪૪  
તારીખ ૧૮

અરજી નંબર  
માહે

૮૭૮૮  
જુલાઈ

અરજી વર્ષ  
સને

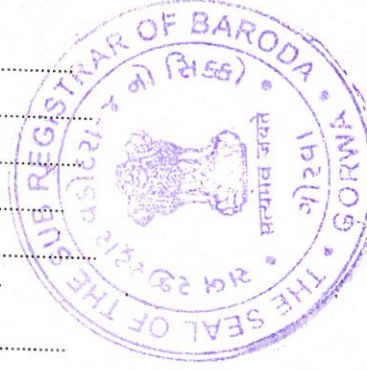
૨૦૨૨  
૨૦૨૨

રજુ કરનારનું નામ મુકેશ બી શાહ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

૩. 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: 2022 \* 2022  
દંડ કલમ-૨૫.....  
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....  
નકલ ફી ફોલીયો.....  
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી .....



૧૨૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ.

૧૨૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો વીસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

  
VIRAT R. SHAH  
CHAUDHARI  
સબ રજીસ્ટ્રાર  
BRA - 4 - GRV

અંકે રૂ. : 120.00

20220719682005497

સબ રજીસ્ટ્રાર, BRA - 4 - GRV

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in : મુકેશ બી શાહ અરજી નંબર : 9789 ગામ નું નામ : GORVA

મિલકતનું વર્ણન : MOJE GORWA R. S. NO. 461/9 & 462 HAVING AREA OF 8821 SQ.MTRS, F. P. NO. 64, T. P. SCHEME NO. 1 IN THE OWNERSHIP OF MR. YOGINKUMAR ASHOKBHAI PATEL 6754.00 SQ.MTRS IN THE OWNERSHIP OF MR. VIRAT R SHAH 2067.00 SQ.MTRS SUB TO TAL 8821.00 SQ.MTRS LES : PROPERTY UNDER ENCROACHMENT 194.47 SQ.MTRS TOTAL NET PLOT OF LAND 8625.53 SQ.MTRS

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-4 Gorva મા -1 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 સંસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે. નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રના વિશે બાંધકામની આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (લાડા પટાના હિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (લાડા પટાના હિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું) | સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ધાર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)                                                                                                                                                                                                                                                                                | ક્ષેત્રફળ | આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે. | દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા અપેલેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ | દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા અપેલેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ | સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ | દસ્તાવેજ નંબર | શેરો |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------|
| વિદ્યાર્થ કચાર રૂ.1400000000.00                                                                    | MOJE GORWA R. S. NO. 461/9 & 462 HAVING AREA OF 8821 SQ.MTRS, F. P. NO. 64, T. P. SCHEME NO. 1 IN THE OWNERSHIP OF MR. YOGINKUMAR ASHOKBHAI PATEL 6754.00 SQ.MTRS IN THE OWNERSHIP OF MR. VIRAT R SHAH 2067.00 SQ.MTRS SUB TO TAL 8821.00 SQ.MTRS LES : PROPERTY UNDER ENCROACHMENT 194.47 SQ.MTRS TOTAL NET PLOT OF LAND 8625.53 SQ.MTRS |           |                                       | MR. VIRAT R SHAH S/O MR. RAMAN SHAH MR. YOGINKUMAR ASHOKBHAI PATEL S/O MR. ASHOKBHAI PATEL            | M/S. PLUS VALUE REALTY REPRESENTED BY ITS PARTNER MR. VIRAT R SHAH                               | 15-07-2022                 | 8242          |      |



સબ-રજીસ્ટ્રાર

2022

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

2022

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in : મુકેશ બી શાહ અરજી નંબર : 9789 ગામ નું નામ : GORVA

મિલકતનું વર્ણન : MOJE GORWA R. S. NO. 461/9 & 462 HAVING AREA OF 8821 SQ.MTRS, F. P. NO. 64, T. P. SCHEME NO. 1 IN THE OWNERSHIP OF MR. YOGINKUMAR ASHOKBHAI PATEL 6754.00 SQ.MTRS IN THE OWNERSHIP OF MR. VIRAT R SHAH 2067.00 SQ.MTRS SUB TO TAL 8821.00 SQ.MTRS LES : PROPERTY UNDER ENCROACHMENT 194.47 SQ.MTRS TOTAL NET PLOT OF LAND 8625.53 SQ.MTRS

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-4 Gorva મા -1 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 \_\_\_\_\_ સસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સંબંધિત સરકાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઈ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી આપતા નથી અને એમાંની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-4  
Gorva



# Jayantilal V. Chawda

B. Sc., L.L.B., D. L. P.  
Advocate (Gujarat High Court)

## Office :

Ground Floor, Ranade Villa,  
Anastu Tekari, Kothi Char Rasta  
Vadodara.

સર્ચ રીપોર્ટ

ઈન્ડેક્ષ : -૨

તા. ૧૯/૦૭/૨૦૨૨

પ્રતિ શ્રી,

મુકેશ બી શાહ , એડવોકેટ

ફાઈલ :

અરજદાર/માલીક :

મોજે ગોરવા, તા. જી. વડોદરા

રે.સ.નં.૪૬૧/૯,૪૬૨,ટી.પી નં -૧,એફ.પી નં ૬૪ ટોટલ માપ ૮૬૨૫.૫૩ ચો.મી

સને ૨૦૨૨ થી ૨૦૨૨, ૦૧ વર્ષનું સર્ચ કરેલ છે.પાવતી સામેલ છે.

- વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના તમામ ઝોનની ઈન્ડેક્ષ-૨ ના રજીસ્ટરો ઘણા ફાટેલી/અધુરી છે. જેથી ફક્ત સર્ચના આધારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કરવી નહીં.આ રીપોર્ટ ફક્ત વકીલની જાણ માટે છે તેનો ઉપયોગ કોઈ પણ વ્યક્તી/બેંક/સંસ્થાએ કરવો નહીં. સર્ચ રીપોર્ટ થી થયેલ નુકસાની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.સદર રીપોર્ટના ખરાપણાની જવાબદારી રહેશે નહીં.
- ઉપરોક્ત સર્ચ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી વડોદરાના જેતે હાલતમાં ઉપલબ્ધ રેકડ મુજબ સર્ચ કરેલ છે.
- ઈ.સી. રીપોર્ટ સામેલ છે.

૧.વિકાસ કરાર

રૂ.૧૪૦૦૦૦૦૦.૦૦

R.S No-461/9&462 Having Area  
Of 8821 Sq.Mtrs F.P No 64 T.P  
Ni 1 In The Ownership Of Mr  
Yoginkumar Ashokbhai Patel  
6754.00 Sq.Mtrs In The  
Ownership Of Mr Virat R Shah  
2067.00 Sq.Mtrs Sub Total  
8821.00 Sq.Mtrs  
Encroachment 194.47 Sq.Mtrs  
Total Netplot Of Land 8625.53  
Sq.Mtrs

Mr Virat R Shah S/O  
Mr Raman Shah  
Mr Yoginkumar  
Ashokbhai Patel S/O  
Mr Ashikbhai Patel

M/S Plus Value  
Realty  
Represented By Its  
Partner Mr Virat R  
Shah  
15-07-2022  
15-07-2022