

!! TITLE REPORT !!

"SAFFRON HEIGHTS"

R.S. No. 175/2/2.

MOJE KATARGAM

FINAL PLOT No. 176 PAIKEE

TOWN PLANNING SCHEME No. 49.

AJEET B. LAKUM

B.Com LL.B. (ADVOCATE)

Office : 113, Jal Darshan Complex, Opp. Navadi Ovara, Near Bahumali, Nanpura, Surat.



Date:- 16-09-2021

TITLE REPORT

Title report of the property called **SAFFRON HEIGHTS** *by United Corporation* organized in the non agricultural land of District Surat, Sub-District (Taluka) Katargam (Surat City) Village Moje Katargam Revenue Survey No. 175/2/2, Admeasuring about He.Aare. 0-39-15 square meters i.e. 3915.45 Sq.mtrs. And Akar Rs. 13.03 paise which is included in Town Planning Scheme No. 49 (Katargam) has been allotted to Final Plot No. 176 Paikie South Part(As Per Draft TPS) Final Plot No. 235(As Per Before Award) admeasuring about 2819.00 square meters aftr deducting area Under abeyance admeasuring 78.00 sq.mtrs, Net Plot Area Under Planning admeasuring about 2741.00 square meters.

Name of the owner of the property: -

United Corporation A Partnership Firm

Add. 12, 13, Amizara Complex, Athawalines, Surat.

My opinion on this property is that,

That The Agricultural land with Revenue Survey No. 175/2 of Moje Village Katargam of Taluka Surat City (Katargam) of District Surat was Originally Owned by Manibhai Makanji, Gopalji Makanji, Ranchhodji Makanji and Ambelal Makanji.

There After Due to Partition of the said land and other Land Between Them the said Land of Revenue Survey No. 175/2 was given in the name of Manibhai Makanji. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 1438 Dated 15/09/1951. The same has been certified on date 18/10/1951.

There after Owner of the said land Manibhai Makanji has sold the said land to Hasmukhbhai Dahyabhai through Registered Sale Deed. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said





Land with Entry No. 4038 Dated 01/09/1972. The same has been certified.

There after Owner of the said land Hasmukhbhai Dahyabhai has sold the said land to Dayalala Devjibhai Maniya, Ghanshyambhai Premjibhai Mangukiya, Vallabhbhai Mohanbhai Asodariya, Narashibhai Ramjibhai Dungarani and Arvindbhai Premjibhai Saliya through Registered Sale Deed. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 9348 Dated 15/03/2004. The same has been certified on date 19/05/2004.

There after Co Owner of the said land Narashibhai Ramjibhai Dungarani and Arvindbhai Premjibhai Saliya has sold Southern Part of the said land Admeasuring 3915.45 Sq.mtrs to Ghanshyambhai Dunganrbhai, Rasilaben Ghanshyambhai and Jignesh Ghanshyambhai through registered sale Deed Dated 31/03/2008. The sale deed Regarding the same has been registered in the office of sub registrar surat-4(Katargam) in book No. 1 with registration no. 14691 dated 25/07/2008. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 10132 Dated 18/10/2008. The same has been certified on date 25/08/2009.

Thereafter as per Order No. K.J.P.S.R/8/2009-10, Dated 17/11/2009 of District Inspector Land Records, Surat, as per Puravani Patrak No. 126 Revenue Survey No. 175/2 Was Devided in to Two Parts and Southern Part of the said Land Admeasuring 3915.45 Sq.mtrs given new Revenue Survey No. 175/2/2. and Name Of Ghanshyambhai Dunganrbhai, Rasilaben Ghanshyambhai and Jignesh Ghanshyambhai was entered as Owners of the said Land of Revenue Survey no. 175/2/2. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 10223 Dated 05/12/2009. The same has been certified on date 06/02/2010.

The above land has been run as agricultural land and to purchase the said land the non-farmer United Corporation a partnership firm has to obtain the necessary permission. So that They Have Applied for getting necessary permission to Deputy Collector, City Province of Surat, With Order No. ADM / G.D.C. 63 / Vashi. 520/2020 Reg. No. 02/20 Dated 17/03/2020, Permission for





purchasing agricultural land was given to United Corporation a partnership firm. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 11642 dated 05/06/2020. The same has been certified on date 14/07/2020. But as per condition no. 1 of the said Order within 3 months from order date 17/03/2020, sale of the said land has to be executed, but it was not so that to obtain Term extension applied to Deputy Collector, City Province of Surat, With Order No. ADM / G.D.C. 63 /Term Extension Vashi. 759/2020 Dated 06/07/2020, Time Limit for Getting Sale Deed Registered was extended till Date 17/09/2020. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 11668 dated 10/08/2020. The same has been certified on date 21/09/2020.



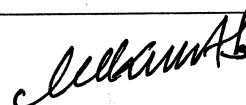
District Surat, Sub-District and Taluka Katargam (Surat City) Village Moje Katargam Revenue Survey No. 175/2/2, Admeasuring He.Are. 0-39-15 Square meters. And Akar Rs. 13.03 paisa Land, Which included in T.P. Scheme No. 49(Katargam) and Final plot No. 176 Paikee South Part(As Per Draft TPS) Final Plot No. 235(As Per Before Award) Admeasuring about 2819 Square meters land with permission under Section 63 of tenancy Act has been Purchased by Promote United Corporation a Partnership firm through registered sale Deed from its owners Ghanshyambhai Dunganrbhai, Rasilaben Ghanshyambhai and Jignesh Ghanshyambhai. The sale deed Regarding the same has been registered in the office of sub Registrar Surat-8(Rander) with Registration No. 275 dated 16/09/2020. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 11681 dated 30/09/2020. The same has been certified on date 07/11/2020.

There after United Corporation a Partnership Firm has Applied to convert the said land for non agricultural purpose to Collector, Surat, With Order No. 101/22/17/023/2021 dated 03/02/2021 Collector, Surat has Given Necessary permission to use the said land for non-agricultural purposes. Entry to That Effect has been Mutated in Revenue Record of the said Land with Entry No. 11714 dated 03/02/2021. The same has been certified on date 17/03/2021.

An application has been made to Surat Municipal Corporation for permission for construction for residential purpose in the land of Final Plot No. 176 Paikee South Part(As Per Draft TPS) Final Plot No. 235(As Per Before Award) Admeasuring about 2819 Square meters, after deducting area Under abeyance admeasuring 78.00 sq.mtrs, Net Plot Area Under Planning admeasuring about 2741.00 square meters land. Through (Development Permission) Letter No. T.D.O./D.P./No. 078 dated 13/09/2021, The Surat Municipal Corporation has Approved Plan for Construction for residential purpose.

In this way the title of the said property is clean and marketable as well as burden free. The title report is based on the following documentary evidence presented to us and the necessary search conducted us.

NO	DETAILS
1	Copy of village record no .7/12, 8(A), Entrees no of 6.
2	Copy of Registered Sale Deed no. 14691/2008 and 275/2020.
3	Copy of partnership deed.
4	Copy of permission Under Section 63 of Tenancy Act (order no. ADM / G.D.C. 63 / Vashi. 520/2020 Reg. No. 02/20 Dated 17/03/2020)
5	Copy of Term Extension in permission Under Section 63 of Tenancy Act (Order no. ADM / G.D.C. 63 /Term Extension Vashi. 759/2020 Dated 06/07/2020)
6	Copy of Development Permission by SMC (Latter no. T.D.O/D.P./No. 078, date of 13/09/2021)
7	Copy of N.A. Order (Order no. 101/22/17/023/2021 dated 03/02/2021)
8	Receipts Regarding Search in sub registrar office.


AJEET B. LAKUM
(Advocate)



અરજી પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૧૮૦૫૭૬૪૭ અરજી નંબર ૩૭૩૭૪ અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
તારીખ ૧૫ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ અજીત બી લકુમ (કતારગામ સર્વે નં 175/2/2
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા ચાલીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1991 1999

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઇન્ડેક્સ-૨ ફી



કુલ એકંદરે રૂ. 100.00

અંકે રૂપીયા એક સો શુન્ય પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

Chetanaben Laxmanbhai Patel
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 1 City

અંકે રૂ. : 100.00

20210915436707789

સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત - 1 City

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સ.નં 175/2/2

Search in : કતારગામ /KATARGAM

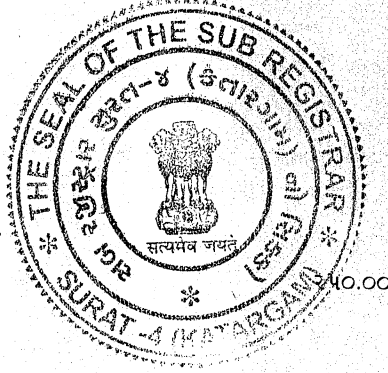
પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૨૧૦૪૭૫૦૩ અરજી નંબર
તારીખ ૧૫ માહે

૨૦૮૩૧ અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ અજીત બી લકુમ
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: 1999 2012
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



કુલ એકંદરે રૂ. ૨૫૦.૦૦

અંકે રૂપીયા બે સો પચાસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

Rajesh Laxmanbhai Chaudhari
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 4 Katargam

અંકે રૂ. : 250.00

20210915287658318

સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત - 4 Katargam

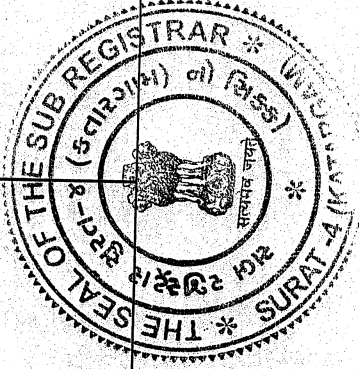
Search in : અજીત બી લકુમ અરજી નંબર : 20931 ગામ નું નામ : KATARGAM

મિલ્કતનું વર્ણન : સ.નં 175/2/2

મિલ્કત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) SURAT-4 Katargam મા -14 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલ્કત પરના બોજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા _____ સંસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે. નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સ્વરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકશાની માટેના કોઇપણ હકદાવા 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 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 દેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માલિકી ફેરખત/વિચારણા રૂ.25000000.00	સર્વે નં. 175/2જમીન સુમારે હે.00-અરે.86-00 યાને 8600 ચો.મી.તેમજ પોત ખરાબો સુમારે હે.00-અરે.01-01 યાને 101 ચો.મી.એમ પોત ખરાબા સહીતની સુમારે હે.00-અરે.87-01 યાને 8701 ચો.મી.જેનો આકાર રૂ. 22.94 પેસાપેકી દક્ષિણ દિશા તરફની 3915.45 ચો.મી.		આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી દેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
				નરસીભાઈ રામજીભાઈ ડુંગરાણી અરવીદભાઈ પ્રેમજીભાઈ સલીયા	1. ધનશ્યામભાઈ ડુંગરાભાઈ સુતરીયા 2. રસીલાબેન ધનશ્યામભાઈ સુતરીયા 3. જીએશભાઈ ધનશ્યામભાઈ સુતરીયા	31-03-2008 25-07-2008	14691	



સબ રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) SURAT-4
Katargam

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સર્વે નં.175/2/2

Search in : કતારગામ /KATARGAM

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૩૨૨૦૦૧૭૮૫ અરજી નંબર ૬૬૪
તારીખ ૧૬ માહે સપ્ટેમ્બર

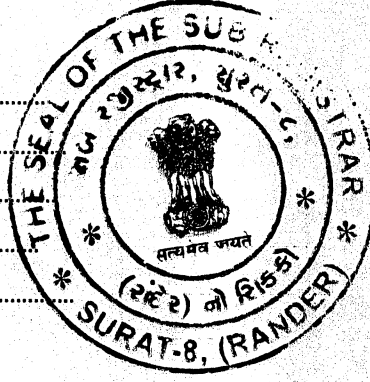
અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ અજીત બી. લકુમ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

૩. 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: 2012 2021
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૨૧૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ.	૨૧૦.૦૦
----------------	--------

અંકે રૂપિયા બે સો દસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

AKASH AMRUTBHAI DESAI
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - ૮ રાંદેર

અંકે રૂ. : 210.00

20210915848659998

સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત - ૮ રાંદેર

Search in : અજીત બી. લકુમ અરજી નંબર : 664 ગામ નું નામ : KATARGAM

મિલકતનું વર્ણન : રે.સર્વે નં.175/2/2

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Surat-8(Rander) મા -10 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 ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી 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 ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માલિકી ફેરખત/વિચારણ	ખાતા નં.2676, બ્લોક/સર્વે નં.175/2/2 જેનું કો.હો.અરિ.0-39-15 ચો.મી. અને 3915.45 ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. 13.03 પૈસાવાળી જમીન જેનો ફાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.49(કતારગામ) જેનો ઓ.પી.નં.176, ફા.પ્લોટ નં.176 ફળવવામાં આવેલ જે ફા.પ્લોટ નં.176 પેકી દક્ષિણ દીશા તરફના હિસ્સાની 2819.00 ચો.મી. ક્ષે.ધરાવતી જુની શરતની ખેતીની જમીન.			ધનશ્યામભાઇ ડુંગરભાઇ રસીલાબેન ધનશ્યામભાઇ જીરજેશભાઇ ધનશ્યામભાઇ	યુનાઇટેડ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો-પ્રવીણભાઇ હરીભાઇ નારોલા યુનાઇટેડ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો-રાકેશ કાંતિલાલ કેવડીયા	16-09-2020	275	
રૂ.373000000.00						16-09-2020		



સબ-રજીસ્ટ્રાર
Sub-Registrar Office(SRO) Surat-8
(Rander)