

NALINKANT J. SONI (ADVOCATE)

B.A. (Hons.) ; U.G.C. Scholar ;
LL.M. (Gold - Medalist)
Mobile No. : 9825755060 / 9664956033

OFFICE cum RESIDENCE
"Shivam", Radha-Krishna Society,
Near Vrajdharm Temple, Manjalpur,
VADODARA - 390 011.

Date : 30/04/2021

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN
(Title Clearance Certificate)

I, Nalinkant J. Soni, Advocate practicing for more than 10 (Ten) Years, having my Advocate Sanad No. G/367/1976 - Enrolled on 14/08/1976 have issued the Non-Encumbrance & Title Clearance Certificate dated 29/06/2019, in respect of the Immovable Property i.e. **NON - AGRICULTURAL OPEN LAND** bearing Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hectar – 29 Aare – 34 Prati Aare = 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters Paiki 660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose, in the Registration District Vadodara & Sub-District Vadodara, situated at Near Bismillah Park, Gorwa, Vadodara, addressing to Sahyog Associates, a Partnership Firm, its Partners Khan Mohsinkhan Munavarkhan etc. (Name of the Project – **Murtuza Park**, a Commercial cum Residential Scheme).

I hereby certify that the Titles of the aforesaid Immovable Property / Land are valid, free, clear, legal and marketable and free from any other encumbrances and beyond reasonable doubts, to and in favour of Sahyog Associates, a Partnership Firm, its Administrative Partner Khan Mohsinhkh Khan Munavarkhan etc. is the Owner as well as Developers / Builders of the land in question.

I have issued detailed Title Clearance Certificate dated 28/12/2020, in respect of aforesaid Land / Immovable Property, which is attached herewith.

Place : Vadodara.
Date : 30/04/2021

Nalinkant J. Soni
NALINKANT J. SONI
ADVOCATE



NALINKANT J. SONI (ADVOCATE)

B.A. (Hons.) ; U.G.C. Scholar ;

LL.M. (Gold - Medalist)

Mobile No. : 9825755060 / 9664956033

OFFICE cum RESIDENCE

"Shivam", Radha-Krishna Society,

Near Vrajdharm Temple, Manjalpur,

VADODARA - 390 011.

Date : 28/12/2020

To,
Sahyog Associates, a Partnership Firm
its Administrative Partner :
Khan Mohsinkhan Munavarkhan

Office : B-15 &16,
Hussaini Park,
Near Bismillah Park,
Gorwa,
VADODARA- 390 016.

SUBJECT : Non-Encumbrance & Title-Clearance Certificate in respect of the Immovable Property/Land i.e. NON - AGRICULTURAL OPEN LAND bearing Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hectar – 29 Aare – 34 Prati Aare = 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters Paiki 660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose, in the Registration District Vadodara & Sub-District Vadodara, situated at Near Bismillah Park, Gorwa, Vadodara.

Sir,

You have asked my opinion as to Title – Clearance in respect of the captioned property and for which the necessary papers supplied to me.

(1) I have gone through and verified the following documents/papers :

- 1) Village Form Nos. 6, 7/12 & 8-A (true copies / zerox copies).
- 2) Non-Agriculture permission, vide No. R.V./N.A./S.R./543/2018-2019 dated 12/02/2019 issued by District Collector, Vadodara (zerox copy).
- 3) Sale-Deed, in respect of the Non-Agricultural Land bearing Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hectar – 29 Aare – 34 Prati Aare = 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters Paiki 660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose, Gorwa, Vadodara executed by Vipinbhai Ravjibhai Patel etc. 03, in favour of Sahyog Associates, a Partnership Firm, its Administrative Partner Khan Mohsinkhan Munavarkhan, vide Registration Sr. No. 4189 dated 09/04/2019 (10/04/2019) (zerox copy).
- 4) Lodgement Receipt of aforesaid Sale-Deed dated 09/04/2019 (zerox copy).
- 5) Development Permission (Raja Chitthi), vide No. VMC/04-09-2020 / 1494866 / 01 / 010828 dated 16/12/2020, in respect of the land in question, issued by Vadodara Municipal Corporation (zerox copy).

Nalin J. Soni

: 2 :

(2) HISTORY & CHAIN OF PASSING OF THE PROPERTY :

Original Land Holding : Originally, the land bearing Old Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hector – 29 Aare – 34 Prati Aare of Moje Village Gorwa, Taluka & District Vadodara was owned and possessed by Hirabhai Narsinhbhai Patel, who acquired the said land perusing the Partition caused by his Father – Narsinhbhai Manorbhai Patel, during his lifetime. Mutation Entry No. 567 dated 01/09/1954 is posted in the Land Revenue Records (which will hereafter be referred as L.R.R.).

Protected Tenant : The Mutation Entry No. 588/6 being posted in the L.R.R. reflects that Imam Partap was Protected Tenant, in respect of said land.

Land Sold : Said land owner – Hirabhai Narsinhbhai Patel has sold and transferred the said land, in favour of Paragbhai Narsinhbhai Patel, by executing the Sale-Deed dated 27/06/1955. The Mutation Entry No. 639 dated 07/08/1955 is posted in the L.R.R.

Tukda Nondh (Fragmentation) : The Mutation Entry No. 654 dated 25/11/1955 being posted in the L.R.R. reveals and reflects that the said land covered within Tukda (Fragmentation).

Protected Tenant Deleted : The name of said Protected Tenant – Imam Partapbhai deleted, as he was not cultivating the said land. The Mutation Entry No. 1083 dated 29/09/1958 is posted in the L.R.R.

Assessment / Aakar Entry : New Fesal Patrak (Disposal Register) prepared, in respect of various lands – Revenue Survey No. 1 to 1196 of Moje Village Gorwa and accordingly, New Assessment (Aakar) is / are recorded. The Mutation Entry No. 1777 dated 13/08/1964 is posted in the L.R.R.

Tukda Nondh Kami (Fragmentation Entry Deleted) : The Mutation Entry No. 2125 dated 08/12/1966 being posted in the L.R.R. reflects that Tukda Nondh Kami is recorded, in respect of various lands – Revenue Survey No. 1 to 1196 of Moje Village Gorwa.

Partition : The Mutation Entry No. 2359 dated 29/06/1970 being posted in the L.R.R. reflects that the said Paragbhai Narsinhbhai Patel has caused the Family Partition, in respect of the said land. Accordingly, the land bearing Revenue Survey No. 742 is conveyed, to and in favour of Bhikhabhai S/o. Paragbhai Patel.

Re - Tukda Nondh (Re-Fragmentation) : The Mutation Entry No. 2938 dated 15/03/1978 being posted in the L.R.R. reveals and reflects that the various lands bearing Revenue Survey No. 1 to 1196 of Moje village Gorwa is/are covered again within Tukda (Fragmentation).

Partition : Surajben Paragbhai died on 03/08/1986. Partition caused. Accordingly : Land bearing Revenue Survey No. 742, admeasuring 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa is partitioned / conveyed, in favour of Vipinbhai Ravjibhai Patel. The Mutation Entry No. 9750 dated 19/07/2006 being posted in the L.R.R.

Natant. soni

: 3 :

Changes & Amendments in/of Computer Records : The Mutation Entry No. 10052 dated 21/07/2008 being posted in the L.R.R. reflects that the changes / amendments are made in the Computer Records perusing the orders passed by the Mamlatdar (Vadodara City) on 16/07/2008 and accordingly, the name of Bipinbhai is rectified as Vipinbhai, in respect of said land bearing Revenue Survey No. 742.

Names Recorded : The Mutation Entry No. 11068 dated 16/06/2017 being posted in the L.R.R. reflects that during the lifetime of said Vipinbhai Ravjibhai Patel, the names of his legal heirs are recorded, in the said land. The Names are : 1) Kokilaben Vipinbhai Patel
2) Monaben Vipinbhai Patel.

CONSPECTUS OF EVENTS / TRANSACTION :

T. P. Scheme Implemented : The Competent Town Planning Authorities, Government of Gujarat has implemented the Town Planning Scheme No. 55-B, covering the various lands of Moje Village Gorwa and accordingly, the Final Plot N. 63, admeasuring 1760 sq. meters is allotted / allocated, to and in respect of said land bearing Revenue Survey No. 742 of Moje Village Gorwa.

Partnership Firm : The Partnership Firm in the name and style of Sahyog Associates is formed and brought into being by & amongst Khan Mohsinkhan Munavarkhan etc. Persons / Partners and effect to, the Deed of Partnership is reduced into Black & White on duly Stamp Paper/s.

PERMISSIONS :

N. A. Permission : The District Collector, Vadodara has issued the Non-Agriculture Permission, vide his Order No. R. V. / N.A./S.R./543/2018-2019 dated 12/02/2019, in respect of the said land – Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hecter – 29 Aare – 34 Prati Aare = 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters Paiki 660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose. Said Permission is issued U/s. 65 of the Bombay Land Revenue Code, 1879.

Development Permission (Raja Chitthi) : The Vadodara Municipal Corporation has issued the Development Permission (Raja Chitthi), vide No. VMC/04-09-2020 / 1494866 / 01 / 010828 dated 16/12/2020, in respect of the land in question, allowing the Construction of Residential Project (later on named as Moin Park, by the Developers). Said Development Permission is issued U/s. 29 (1) (i) / 29 (ii) / 29 (1) (iii), 34, 49 (1) (b) of the Gujarat Town Planning & Urban Development Act, 1976 and U/s. 253 and 254 of the Gujarat Provincial Municipal Corporation Act, 1949 Said Permission is issued in the name of Sahyog Associates, a Partnership Firm, its Administrative Partner Khan Mohsinkhan Munavarkhan.

Nalim J. Soni

: 4 :

Land Sold : Said land owners Vipinbhai Ravjibhai Patel etc. 03 has sold and transferred the said land, by executing and registering the Sale-Deed, which is shown by the Table, hereinbelow :

Revenue Survey Nos. & Place of Land	Sale-Deed Regn. No. & Date	Executed By (Vendors)	Executed in Favour of (Vendees)
<u>Non - Agricultural Open Land</u> bearing Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hector – 29 Aare – 34 Prati Aare = 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters Paiki 660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose, in the Registration District Vadodara & Sub-District Vadodara. Situated at Near Bismillah Park, Gorwa, Vadodara	Sale-Price Rs. 2,00,00,000/- Sale-Deed vide Registration Sr. No. 4189 dated 09/04/2019 (10/04/2019)	Vipinbhai Ravjibhai Patel etc. 03	Sahyog Associates, a Partnership Firm, its Administrative Partner Khan Mohsinkhan Munavarkhan

Mutation Entry : Perusing the aforesaid Sale-Deed, the Mutation Entry No. 11205 is recorded in the Land Revenue Records of Moje Village Gorwa, Vadodara.

(3) **PUBLIC NOTICE :**

I have caused and arranged to publish the Public Notice in daily News Paper- "**Divya Bhaskar**" dated 20/12/2020, Sunday (Page No. 14), inviting any objections against the issuance of the Title Clearance Certificate in respect of the captioned Immovable Property, from all the Members of Public having any rights or interests in respect of the same. But no objection received by me from anybody within the time scheduled of Seven Days, from the date of Notice published.

(4) **SEARCH :**

On 22/12/2020, I have taken SEARCH in respect of the aforesaid Immovable Property, for the period of **1991 to 2020**, from the Office of the Sub-Registrar Vadodara. The Original Copy of the Receipt of Search Fee vide Receipt No. 2 0 2 0 0 1 4 0 2 7 6 4 2 & Application No. 1 9 0 4 0 **AND** vide Receipt No. 2 0 2 0 0 1 7 0 2 6 9 6 1 & Application No. 1 6 0 1 1 both of Year 2020 both dated 22/12/2020 are attached herewith.

Nalinkant J. Soni

: 5 :

OPINION :

On going through and verifying the aforesaid papers and after causing / taking the available SEARCH, I give my Opinion that the Titles of the captioned property i.e. NON - AGRICULTURAL OPEN LAND bearing Revenue Survey No. 742, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters (660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose) of Moje Village Gorwa (more particularly described in the Schedule hereinbelow) are free, clear, legal and marketable, to and in favour of said **Sahyog Associates, a Partnership Firm**, its Administrative Partner Khan Mohsinkhan Munavarkhan, which is the Owner & Possessor and the land in question and the Titles of the same is free from encumbrance whatever, based and responded on the documents / papers referred hereinabove, feasible, legible, possible and visible Search and the information furnished.

SCHEDULE

NON - AGRICULTURAL OPEN LAND bearing Revenue Survey No. 742, admeasuring 00 Hecter – 29 Aare – 34 Prati Aare = 2934 sq. meters of Moje Village Gorwa, Town Planning Scheme No. 55 - B, Final Plot No. 63, admeasuring 1760 sq. meters Paiki 660 sq. meters for Residential Purpose + 1100 sq. meters for Commercial Purpose, in the Registration District Vadodara & Sub-District Vadodara, situated at Near Bismillah Park, Gorwa, Vadodara. The Boundaries are as under :

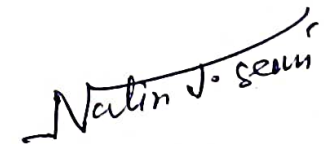
East : Immovable Property bearing Final Plot No. 62, T. P. Scheme No. 55-B of Moje Village Gorwa, Vadodara

West : 18.00 Meters Road.

North : 18.00 Meters Road.

South : Health Centre (Final Plot No. 105).

PLACE: VADODARA
DATE : 28/12/2020


NALIN J. SONI
ADVOCATE

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ.નં. 742, ખાતા નં. 447, ગે.પી. 55/બી, ફા પ્લોટ નં. 63, ક્ષેત્રફળ 00-29-34
હે.આરે.ચો.મી.,

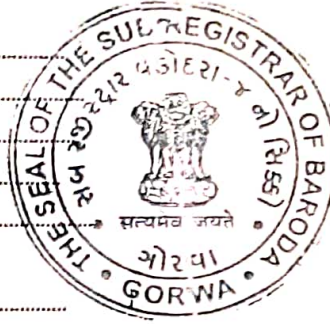
Search in : ગોરવા /GORVA

પહોંચ નંબર 202009025051 અરજી નંબર 15011 અરજી વર્ષ 2020
તારીખ 22 માટે 3 સેપ્ટેમ્બર સને 2020

રજુ કરનારનું નામ નલીન જે. સોની
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

૩. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાટીઓ (કલમ 54 થી 57).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1994 2020
દંડ કલમ-24.....
કલમ-34 (કલમ-47).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-2 ફી



360.00

કલ.ગ્રાઉન્ડફ્રી. 360.00

અંકે રૂપિયા ત્રણ સો એશી પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

બાવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

NARENDRA SINGH KAHALSANGBHAI
JALIYA
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

અંકે રૂ. : 380.00

20201222570613235

સબ રજીસ્ટ્રાર - BRA - 4 - GRV

અરજી પહોંચ

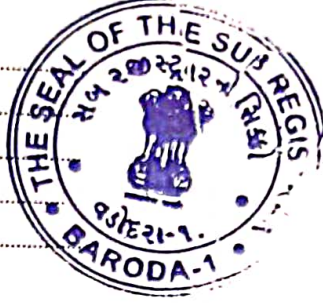
મિલકત નું વર્ણન : રે.સ. નં 742 ખાતા નં 447 ટી પી 55/બી એક પી 63 માપ 00-29-34 હે આરે ચો મી
Search in : GORVA /GORVA

પહોંચ નંબર 20200018029542 અરજી નંબર 16080 અરજી વર્ષ 2020
તારીખ ૩૨ માહે ડિસેમ્બર સને 2020

રજુ કરનારનું નામ નલીન જે મોની એડ.
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈયા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાલીઓ (કલમ 54 થી 59).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1991 1994
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૫૦.૦૦

કુલ એકદરે રૂ. ૫૦.૦૦

અંકેખાયાં પયાસ પુરાં

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

D D Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 1

અંકે રૂ. : 50.00

20201222962148824

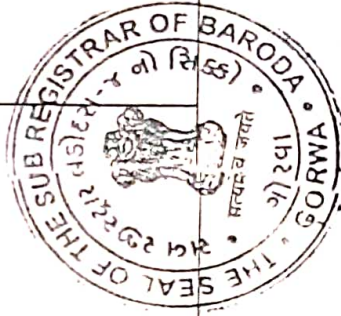
સબ રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા - 1

Search in : નલીન જે. સોની અરજી નંબર : 16011 ગામ નું નામ : GORVA

મિલ્કતનું વર્ણન : રે.સ.નં. 742, ખાતા નં. 447, ટી.પી. 55/બી, ફા પ્લોટ નં. 63, ક્ષેત્રફળ 00-29-34 હેઝારે.ચો.મી.,

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-4 Gorva મા -26 ત્વના હઝેસ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામાં આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલ્કત પરના બોજ અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમાં 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 સંબંધમાં નુકશાની માટેના કોઇપણ હકદાર માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના હિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેરા વિલગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	ક્ષેત્રફળ	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પાસકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પાસકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માલિકી દુરખત/વિચારણા રૂ. 200000000.00	મોજે ગોરવા ખાતા નં. 447 સ.નં. 742 જેનું રેવન્યુ મુજબ માપ 0-29-34 હે.અરે ચો.મી./આકાર રૂ. પેસા 4.19 ટી.પી. 55/બી (ગોરવા) ફા પ્લોટ નં. 63 ની 176.0 ચો.મી. પેટ્ટી 660 ચો.મી. રહેણાંક અને 1100 ચો.મી. ખુલ્લી જમીન			પટેલ વીપીનભાઈ રાવજીભાઈ પટેલ કોકીલાબેન વીપીનભાઈ પટેલ મોનાબેન વીપીનભાઈ	સહયોગ એસોસિએટસ ભાગીદારી પેટ્ટીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ખાન મોહસીનખાન પુનઃપ્રવર્ધન	09-04-2019 10-04-2019	4189	



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-4
Gorva

સર્ચ રિપોર્ટ

પ્રતિશ્રી,
નલિન જે. સોની - એડવોકેટ
માંજલપુર, વડોદરા

મોજે ગોરવા, રે.સ.નં. ૭૪૨, ખાતા નં. ૪૪૭, ટીપી નં. ૫૫/બી, કા.પ્લોટ નં. ૬૩ જેનું
ક્ષેત્રફળ ૦૦-૨૯-૩૪ હે.આરે.ચો.મી વાળી બીના ખેતીની જમીન અંગેનો સર્ચ રિપોર્ટ.

માલિક/અરજદાર : ખાન મોસીનાખાન મુનાવરખાન

સને ૧૯૯૧ થી ૨૦૨૦ સુધીનો સર્ચ રિપોર્ટ (ઈ.સી સામેલ છે.)

માલિકી	મોજે ગોરવા ખાતા નં.	પટેલ વીપીનભાઈ	સહયોગ	૦૮/૦૪/૨૦૧૯
ફેરખત/વેચાણ	૪૪૭, સ.નં ૭૪૨ જેનું	રાવજીભાઈ, પટેલ	એસોસીએટસ	૧૦/૦૪/૨૦૧૯
	રેવન્યુ મુજબ માપ ૦-	કોકીલાબેન	ભાગીદારી પેઢીના	
રૂા.	૨૯-૩૪ હે.આરે.ચો.મી	વીપીનભાઈ, પટેલ	વહીવટકર્તા	૪૧૮૯
૨૦૦૦૦૦૦૦/-	આકાર રૂા. ૪.૧૯ પૈસા	મોનાબેન વીપીનભાઈ	ભાગીદાર ખાન	
	ટીપી નં. ૫૫/બી		મોહસીનાખાન	
	(ગોરવા) કા.પ્લોટ નં.		મુનાવરખાન	
	૬૩ ની ૧૭૬૦ ચો.મી			
	પૈકી ૬૬૦ ચો.મી			
	રહેણાંક અને ૧૧૦૦			
	ચો.મી ખુલ્લી જમીન			

નોંધ : ૧. સને ૧૯૯૧ થી ૨૦૦૫ ભાગ-૧ ની અનુક્રમ નં ઇન્ડેક્સ-૨ ફાટી ગયેલ છે.

૨. આ સાથે સરકારી ઇ.સી રીપોર્ટ સામેલ છે.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકત અંગેનો સર્ચ કરતા કચેરીના અ.નં. ૨ ઇન્ડેક્સ જોતા
ઉપરોક્ત એન્ટ્રી મળી આવેલ છે, તે સિવાય કચેરીના ઉપલબ્ધ રેકર્ડ મુજબ સદરહું મિલકત અંગે બીજી
કોઈ એન્ટ્રી મળી આવેલ નથી.

વડોદરા

તા. : ૧૩.૧૨.૨૦૨૦


વતી સર્ચ કરનારની સહી
(પંકજ એચ. પરમાર)