

VADGAMA ASSOCIATES



ASHWIN N. VADGAMA
અશ્વિન એન. વડગામા
(M.Com., D.C.S., L.L.B., L.L.M.)

KUNJAN R. VADGAMA
કુંજન આર. વડગામા
(B.Com., L.L.B.)

MO.94260 03077

✉ vadgamaassociate@gmail.com

૧૦ - ગોપાલનગર કોર્નર, ગોપાલનગર મેઈન રોડ, ઢેબર રોડ (સાઉથ), રાજકોટ.

VADGAMA ASSOCIATES

ASHWIN N. VADGAMA



KUNJAN R. VADGAMA

MO. 99048 43299

MO. 75750 43299

(Advocate) Gujarat High Court.

4-Gopal Nagar, Rajkot-360002.

—:: ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ ::—

મીલકતના માલિક—

યુનીક બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો —

- (૧) શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો : વેપાર,
રહે. : "પુષ્પમ", ૧-વિદ્યાનગર, રાજકોટ.
- (૨) શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહે. : "સ્તવન", ૬-ઈન્દ્રપ્રસ્થનગર,
હેમુ ગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ.

રા. મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં. 134, DT. 21 / 01 / 2021.

રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૦૧ પૈકી ૨ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "રામેશ્વર રેસીડેન્સી-સી" તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૪-૦૩ તથા પ્લોટ નં. ૩૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૩૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૩૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૬-૪૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૦૭-૬૧ (રોડ કપાત બાદ જતા બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ચો.મી.આ. ૬૦૬-૧૩) ઉપર આવેલ "ધ સ્કાય વ્યુ" ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનો સ્થાવર મિલકતનો ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ આપવા અંગે.

સ્થાવર મિલકતનું વર્ણન :-

સદરહું મિલકતવાળી રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૦૧ પૈકી ૨ ની ખેતીની જમીન એકર ૩-૨૩ ગુઠા ખાતેદાર ખેડુત દરજ્જે શ્રી લખમણભાઈ નરસિંહભાઈ હરસોરા ધરાવતા હતા.

.. ૨ ..



તે બાદ શ્રી લખમણભાઈ નરસિંહભાઈ હરસોરાએ સદરહુ ખેતીની જમીન એકર ૩-૨૩ ગુઠા રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી કરવા જીલ્લા પંચાયત કચેરી, મહેસુલ શાખા, રાજકોટને અરજી કરતા સદરહુ કચેરીના બીનખેતી હુકમ નં. રેવ.-બ.ખ.પ.-૨જી. નં. ૩૮૫/૦૬-૦૭/૧૩/૭૭૨૮/૩૧, તા. ૧૪/૦૮/૨૦૦૭ થી બીનખેતી કરી આપી તેના પ્લોટસ મંજૂર કરેલા છે જે પ્લોટસ "રામેશ્વર રેસીડેન્સી-સી" ના નામથી ઓળખાય છે.

તે બાદ શ્રી લખમણભાઈ નરસિંહભાઈ હરસોરાએ સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૦૧ પૈકી ૨ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૮ થી ૪૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૧૩-૮૩ તથા પ્લોટ નં. ૧૧૨ થી ૧૨૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૬-૩૮ મળી કુલ ત્રીસ પ્લોટસ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૮૦-૩૧ અનુ. નં. ૮૩૨, તા. ૧૧/૦૩/૨૦૧૫ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી હીરેન વિનોદભાઈ કોઠારીને વેચાણ આપેલ.

તે બાદ શ્રી હીરેન વિનોદભાઈ કોઠારીએ સદરહુ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૮ થી ૩૨ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૩ થી ૧૨૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૦૭-૬૧ અનુ નં. ૩૩૬૨, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી યુનીક બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા તથા (૨) શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલને વેચાણ આપેલ.

તે બાદ યુનીક બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા તથા (૨) શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ એ સદરહુ જમીન ઉપર રા.મ્યુ.કો.માથી બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજૂર કરાવેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન અન્વયે સદરહુ પ્લોટ નં. ૨૮ થી ૩૨ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૩ થી ૧૨૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૦૭-૬૧ ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુના બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જેમા સેલરમા ક્વર્ડ પાર્કીંગ, એક લીફ્ટ, એક ફાયર લીફ્ટ તથા સીડીનું બાંધકામ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (વાણીજ્ય) મા ૧૪ શોપ, એક હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, બે ડબલ્યુસી-યુરીનલ, ૧-લેડીઝ ડબલ્યુસી, ક્વર્ડ પાર્કીંગ તથા એક ફાયર લીફ્ટ, એક લીફ્ટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ તથા સેલરમા જવાનો રેમ્પ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (રહેણાંક) મા લીવીંગ-કીચન, ૨-સ્ટડી રૂમ, ૨-ડબલ્યુસી, ૧-વોશ એવા ત્રણ યુનીટ (રહેણાંક), લીવીંગ-કીચન, ૧-સ્ટડી રૂમ, ૧-ડબલ્યુસી, ૧-વોશ એવા ત્રણ યુનીટ મળી દરેક માળે કુલ ૬ યુનીટ (રહેણાંક) મળી કુલ ૭ માળના (૭×૬ = ૪૨ રહેણાંક યુનીટ), તથા ૧ ફાયર લીફ્ટ, ૧ લીફ્ટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ, ટેરેસ ફ્લોરમા ૧ ફાયર લીફ્ટ, ૧ લીફ્ટ, પેસેજ તથા સીડીરૂમ નું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે જે બીલ્ડીંગ "ધ સ્કાયુ વ્યુ" ના નામથી ઓળખાય છે.

ઉપરોક્ત સ્થાવર મિલ્કતની અસલ તથા ખરી નકલોની ફાઈલ મારી પાસે અભીપ્રાય માટે રજુ થતા જે અંગેના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ આ સાથે સામેલ છે.

આથી હું નીચે સહી કરનાર શ્રી અશ્વિન એન. વડગામા, એમ.કોમ. એલ.એલ.બી. એડવોકેટ ગોપાલનગર શેરી નં. ૧૦, રાજકોટ. સદરહુ મિલ્કત અંગે ૩૦ વર્ષનું સર્ચ કરી (પહોંચ નં. ૨૦૨૧૦૨૨૦૧૮૬૫૮, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૧ તથા પહોંચ નં. ૨૦૨૧૦૨૩૦૨૫૨૮૩, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૧ તથા પહોંચ નં. ૨૦૨૧૩૨૭૦૦૮૦૫૭, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૧) અને તમામ સરકારી રેકર્ડ તપાસી અને પ્રાપ્ત થયેલ દસ્તાવેજોની વિગતોની ચકાસણી કરી છે અને ત્યારબાદ હું નિર્ણય પર આવ્યો છું તે મિલ્કતના ટાઈટલ મારી દ્રષ્ટીએ કલીયર, માર્કેટેબલ તેમજ કોઈપણ પ્રકારની વ્યાજબી શંકાઓ રહીત છે.



(૧) મિલકતનું વર્ણન, સ્થળ અને ચતુર્ત્તીમા :-

રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૦૧ પૈકી ૨ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "રામેશ્વર રેસીડેન્સી-સી" તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૪-૦૩ તથા પ્લોટ નં. ૩૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૩૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૩૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૭-૮૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૨૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૬-૪૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૦૭-૬૧ ઉપર આવેલ "ધ સ્કાય વ્યુ" ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગ આવેલ છે.

ચતુર્ત્તીમા :

- ઉત્તરે :- ૨૪-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
 દક્ષિણે :- પ્લોટ નં. ૩૩ થી ૧૨૨ આવેલ છે.
 પૂર્વે :- ૭-૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
 પશ્ચિમે :- ૭-૫૦ મીટરનો આવેલ છે.

સદરહું સ્થાવર મિલકતના ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજો નીચે મુજબ છે.

ટાઈટલ ડીડઝ :-

૧. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૪, તા. ૨૧/૦૧/૨૦૨૧ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ.
૨. અનુ. નં. ૪૭૧૫, તા. ૧૦/૦૮/૨૦૨૦ થી યુનિક બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા તથા શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
૩. અનુ. નં. ૩૩૬૨, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૧ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી હીરેન વિનોદભાઈ કોઠારીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૪. અનુ. નં. ૮૩૨, તા. ૧૧/૦૩/૨૦૧૫ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી હીરેન વિનોદભાઈ કોઠારી જોગ શ્રી લખમણભાઈ નરસીહભાઈ હરસોડાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૫. શ્રી બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક.-૬૫, કેસ નં. ૩૮૫/૦૬-૦૭/વશી/૮૮૧૮/૨૬, તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૭ નો શ્રી લખમણભાઈ નરસીહભાઈ હરસોડાના નામનો બીનખેતી હુકમની નકલ.
૬. રૂડામાંથી મેળવેલ લે-આઉટ વીકાસ કામની પરવાનગી નં. રૂડા-ટેક-ડેવ-કોઠારીયા-૩૧૩/૦૬/૩૦૧૫, તા. ૦૩/૧૧/૨૦૦૬ તથા એપ્રુડ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

.. ૪ ..

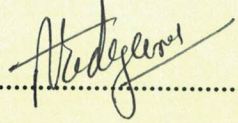


// ૪ //

ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું કરજ, બોજો નથી કે સદરહું મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. સદરહું મિલ્કત ઉપર અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી લોન લીધેલ નથી કે કોઈપણ પ્રકારના દાવા દુવી પેન્ડીંગ નથી તેવું પ્રથમ દ્રષ્ટિએ માલુમ પડેલ છે. આથી મારા સ્પષ્ટ અભિપ્રાય મુજબ સવાલવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર છે માર્કેટેબલ તથા ટાઈટલ કલીયર હોવાનું મારૂ માનવું છે.

રાજકોટ, તારીખ :- ૧૦/૦૮/૨૦૨૧





અશ્વિન એન. વડગામા

(એડવોકેટ)

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : કોઠારીયા ના રે.સ.નં.201 પૈકી 2 પ્લોટ નં.29 થી 32,123 થી 126

Search in : RAJKOT-10/RAJKOT-10

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૨૨૦૧૮૬૫૯ અરજી નંબર ૧૨૯૭૮ અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
તારીખ ૯ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ એ.એન.વડગામા(એડ)શોધ
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 1998
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૯૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૯૦.૦૦

અંકે રૂપીયા નેવું પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

B. K. CHAVADA
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 1

અંકે રૂ. : 90.00

20210908313223467

સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ - 1

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ.ન:201 પૈકી 2 પ્લોટ નં:29 થી 32,123 થી 126

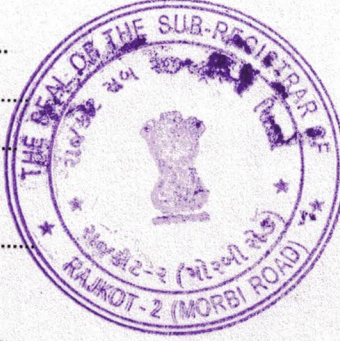
Search in : કોઠારીયા /KOTHARIYA

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૨૩૦૨૫૨૮૩ અરજી નંબર ૧૪૫૪૮ અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
તારીખ ૮ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ એ.એન.વડગામા (એડ) શોધ
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: 1998 2012
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૧૬૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૧૬૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો સાઈઠ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

A. N. Dasani
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - ૨

અંકે રૂ. : 160.00

20210908382732348

સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ - ૨

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : કોઠારીયા ના રે.સ.નં. 201 પૈકી 2, પ્લોટ નં. 29 થી 32,123 થી 126

Search in : Kothariya/Kothariya

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૩૨૭૦૦૮૦૫૭

અરજી નંબર

૩૧૬૦

અરજી વર્ષ

૨૦૨૧

તારીખ ૮

માહે

સપ્ટેમ્બર

સને

૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ એ.એન.વડગામા (એડવોકેટ) (શોધ)

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

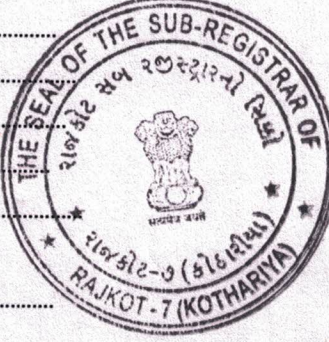
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 2012 2021

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૧૧૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ.

૧૧૦.૦૦

અંકે રૂપીયા એક સો દસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

M. S. Jethava
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 7 - કોઠારીયા

અંકે રૂ. : 110.00

20210908340847519

સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ - 7 - કોઠારીયા