

Atul B. Shrivastava
Advocate
(Gujarat High Court)
M.: 97246 21999

SA
Shrivastava & Associates
Advocates & Consultants

Banking, Corporate & Legal Consultant

Date : 15/07/2019

TO,
Shivam Builders (Partnership Firm)
VADODARA

**LEGAL OPINION CUM NON ENCUMBRANCE CERTIFICATE & LEGAL
SCRUTINY REPORT**

REF.: Title Opinion in respect of the following Plots (in the scheme Meet Bungalows) of **N A LAND** being situated on land being Block No 75 (R S Nos 93 and 94) in the Village Moje TALSAT registration Dist Sub Dist Vadodara belongs to **Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL**:

Sr No	Plot Number	Measurement in Sqr Mtrs	Measurement of proportionate undivided share of land adm in Sqr Mtrs
1	19	212.12	57.81
2	20	281.48	72.56
3	21	394.94	100.29
4	22	459.89	116.17
	TOTAL	1357.43	346.83

Dear Sir,

With reference to the above referred subject, I state that your office has handed over the documents in respect of the above referred immovable property for obtaining Title Report. As desired by you we have verified the records of the Office of Sub Registrar of Assurance Vadodara as available from the period from **1990 to 2019 (i.e. as on search date 28/06/2019)** and as per that some pages are not available and on the basis of the records available I have got the search done and this report is being issued. I have also persuaded the documents in respect of the captioned property which are mentioned in this report.

1 - NAME OF THE TITLE HOLDER :

Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL

2 - FOLLOWING DOCUMENTS WERE SCRUTINIZED BY ME :

- (1) Copies of the Revenue Records (6, 7/12, 8 - A) reflecting the name of **Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL (R E No 1036)**
- (2) Copy of Registered Sale Deed Sr. No. 8918 dated 16/07/2015 (26/06/2015) executed in favour of Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL executed by Mahesh A Velani, Lakhamshi Madhavji Velani and Ratanshi Devshi Velani for Plot No 19-20-21-22.



(3) Copy of N. A. Order dated 19/11/2010 issued by Collector Vadodara for residential purpose.

(4) Copies of Construction permission issued by VUDA.

I have scrutinized on the basis of the copies of the documents of title produced before me in respect of said Lands.

I hereby submit my legal opinion cum non - encumbrance certificate & legal scrutiny report as under :

3- FLOW OF TITLE :

1. That, as per Revenue Records village Form No. 6, 7/12 supplied to before us It appears that the captioned land being Block No 75 (R S Nos 93 and 94) adm 8094 Sqr Mtrs and other lands of Village Moje TALSAT registration Dist Sub Dist Vadodara was owned by Ganpatrao Narayanrao prior to 1950 and after his death said land was mutated in the name of Baburao Ganpatrao as per R E No 43. Further after the death of Baburao said land was mutated in the name of Shantarao Baburao Bhurkute.
2. That R. E. No. 448 dated 26/11/1992 reflects that Shantarao Baburao expired on 14/09/1992 thus the names of his legal heirs namely Prabhavatiben Shantarao, Ramesh Shantarao, Ashok Shantarao, Anil Shantarao, Pradip Shantarao and Rajesh Shantarao were mutated on the basis of succession.
3. That R. E. No. 551 dated 21/01/2004 certified on 23/02/2004 reflects that Pra name of Kirtiben Vrajilal was deleted and the name of Government was mutated subsequently as per R E No 552 the name of Government was deleted by virtue of the order passed by Mamlatdar Krushi Panch in Tenancy Case No 15/1996 thus said land was again mutated in the name of Kirtiben Vrajilal Talati and Entry No 507 was cancelled.
4. That R. E. No. 559 dated 09/12/1997 duly certified reflects that Prabhavatiben Shantarao and above others had sold the said land along with other lands to Mahendra Jagannath, Madhubhai Manibhai, Vipul Madhu, Minesh Madhu Patel and Monaliben Vipul Patel by way of Registered Sale Deed Sr No 355 dated 30/12/2003 duly entered in Book No 1 on 16/01/2004, thus their names were mutated in the records of rights.
5. That R E No 610 certified on 12/03/2007 reflects that Mahendrabhai Jagannath & others had sold the captioned land i.e. Block No 75 along with Block No 84 to Thakor Gulabbhai Shivabhai by way of Registered Sale Deed Sr No 86 dated 04/01/2007, his name is mutated in the records of rights.
6. Subsequently Thakor Gulabbhai Shivabhai sold the said lands (i.e. Land Block No 75 and 84) to Kantibhai Desaibhai Gohil by way of Registered Sale Deed Sr No 87 dated 04/01/2007 thus his name was mutated in the records of rights.
7. That R. E. No. 625 certified on 25/06/2007 reflects that Kantibhai Desaibhai Gohil had sold the said land (i.e Land Block No 75 and 84) to Rakesh Kantbhai Patel and Chhotabhai Premjibhai Patel by way of Registered Sale Deed Sr No 2259 dated 13/03/2007, thus their names were mutated in the revenue records.
8. That R. E. No. 769 certified on 17/09/2011 reflects that Collector Vadodara Vide order dated 19/11/2010 had declared the said lands as **N A land for residential purpose.**

9. That above said land owners then plotted the said land and put up a residential scheme in the name of Meet Bungalows and Plot No 19 and 20 was sold by the said land owners to Mahesh A Velani, Lakhamshi Madhavji Velani and Ratanshi Devshi Velani by way of registered Sale Deed Sr No 11013 dated 09/10/2013 and Plot No. 21 and 22 also to them by way of Registered Sale Deed Sr No 11014 dated 09/10/2013. Their names were mutated in the revenue records Vide R E Nos 904 and 906 and said entries were duly certified.
10. That Mahesh A Velani, Lakhamshi Madhavji Velani and Ratanshi Devshi Velani then sold the Plot No 19 -20 -21 and 22 M/s Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL by way of Registered Sale Deed Sr. No. 8918 dated 16/07/2015 (26/06/2015), thus the name of the said firm and its partner is mutated in the revenue records vide R E No. 1036 which is duly certified.

Thus **Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL is the owner of subject land.**

That, this report is issued on the basis of the records available in Sub – Registrar Office and documents provided to us from land owner, thus any other documents which are not registered with Sub – Registrar Office as well as not disclose to us are subject to our examination because of Sub – Registrar Office are not properly maintained records i.e. torn of condition.

This report is issued in the absence of affidavit and Paper Notice for non – encumbrance cum declaration from land owner Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL, thus before any transaction we here advice to all the authority/s and public in general to obtain the same before entering in to any transaction in respect of the said land or any part thereof. Entries which does not reported in search or in E C report is/are not mentioned in this report.

CERTIFICATE

I hereby certify that from the documents referred above which was submitted to me and I have caused a necessary search in the Office of The Sub – Registrar Vadodara for the period from **1990 to 2019** and verified the information furnished in the report and during my possible available search I do not find any adverse entry having been registered against the **following** property being N A Plots (in the scheme Meet Bungalows) situated on N A land being Block No 75 (R S Nos 93 and 94) in the Village Moje TALSAT registration Dist Sub Dist Vadodara which belongs to **Shivam Builders (Partnership Firm) through partner SANJAYBHAI CHINUBHAI PATEL :-**

Sr No	Plot Number	Measurement in Sqr Mtrs	Measurement of proportionate undivided share of land adm in Sqr Mtrs
1	19	212.12	57.81
2	20	281.48	72.56
3	21	394.94	100.29
4	22	459.89	116.17
	TOTAL	1357.43	346.83

We hereby certify that Title to the captioned property is **CLEAR, MARKETABLE AND FREE FROM ENCUMBRANCES.**

SCHEDULE OF PROPERTY

An Immovable being Plot No 19-20-21 and 22 (situated in Meet Bungalows) on N A land being Block No 75 (R S Nos 93 and 94) in the Village Moje TALSAT registration Dist Sub Dist Vadodara.

ENCL:

Search Receipt No. 2019014018650 from 1990 to 1994 issued by SRO 1 Vadodara.

Search Receipt No. 2019016021974 from 1995 to 2012 issued by SRO Akota.

Search Receipt No. 2019318002440 from 2012 to 2019 issued by SRO –Rural Vadodara. (all dated 28/06/2019)

Manual Search Report & EC is also enclosed.

A circular stamp with the text "SHRIVASTAVA ASSOCIATES" is partially visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink, which appears to be "Atul B. Shrivastava".

**Atul B. Shrivastava (Advocate)
For Shrivastava Associates**

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ. નં 93 94 બ્લોક નં -75 સબપ્લોટ નં 19,20,21,22 ખેતીની જમીન

Search in : TALSAT../TALSAT..

પહોંચ નંબર ૨૦૧૯૦૧૪૦૧૮૬૫૦ અરજી નંબર ૧૩૧૩૯ અરજી વર્ષ ૨૦૧૯
તારીખ ૨૮ માહે જુન સને ૨૦૧૯

રજુ કરનારનું નામ અનુલ બી શ્રી વાસ્તવ એડ.

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા રજીસ્ટ્રેશન (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

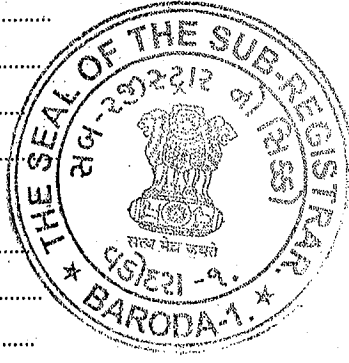
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1990 1994

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



૩૫.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૩૫.૦૦

અંકે રૂપિયા પાંત્રીસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

Sonalben Narsinhbhai Kharsan
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 1

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ.નં. 93,94 બ્લોક નં. સબપ્લોટ નં. 19,20,21,22

Search in : તલસટ /TALASAT

પહોંચ નંબર ૨૦૧૮૦૧૬૦૨૧૮૭૪ અરજી નંબર ૧૧૦૮૭ અરજી વર્ષ ૨૦૧૮
તારીખ ૨૮ માહે જૂન સને ૨૦૧૮

રજુ કરનારનું નામ અતુલ બી શ્રીવાસ્તવ

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: 1995 2012

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



૧૦૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૧૦૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો શૂન્ય પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રેસનં. 93,94, બ્લોકનં. 75, સબપ્લોટનં.19,20,21,22

Search in : તલસટ /Talsat

પહોંચ નંબર ૨૦૧૯૩૧૮૦૦૨૪૪૦

અરજી નંબર

૧૪૮૭

અરજી વર્ષ

૨૦૧૯

તારીખ ૨૮

માહે

જુન

સને

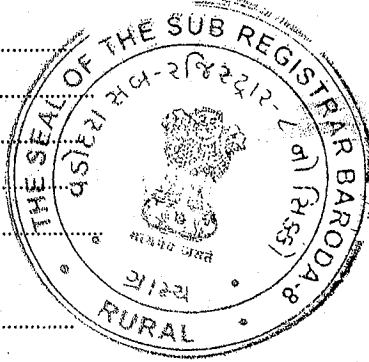
૨૦૧૯

રજુ કરનારનું નામ અતુલ શ્રીવાસ્તવ

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 2019
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૧૫૦.૦૦

કુલ એકદરે રૂ.

૧૫૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો પચાસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

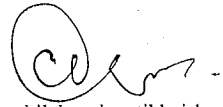
તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.


sushilaben jayantibhai bodat
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - ૮ ગ્રામ્ય

2012

2019

Search in અતુલ શ્રીવાસ્તવ

મિલકતનું વર્ણન રેસનું. 93.94, બ્લોકનું. 75, સબપ્લોટનું. 19, 20, 21, 22

દસ્તાવેજની આ-શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-8(Agri)

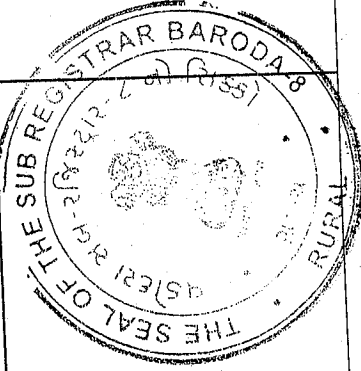
આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમાં તા. મા -7 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામાં નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમાં નુકશાની માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

ગામ નું નામ : Talsat

અરજી નંબર : 1487.

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

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 હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
NO DATA AVAILABLE								
સી.								



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-8 (Agri)

સર્ચ રીપોર્ટ

તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૯

ઈન્ડેક્ષ : -૨

પ્રતિ શ્રી,

અતુલ બી શ્રીવાસ્તવ, એડવોકેટ

ફાઈલ :

અરજદાર/માલીક :

મોજે તલસટ, તા. જી. વડોદરા

રે.સ.નં-૯૩, ૯૪, બ્લોક નં-૭૫, સબ પ્લોટ નં-૧૯, ૨૦, ૨૧, ૨૨
ખેતીની જમીન.

સને ૧૯૯૦ થી ૨૦૧૯, ૩૦ વર્ષનું સર્ચ કરેલ છે. પાવતી સામેલ છે.

- વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના તમામ ઝોનની ઈન્ડેક્ષ-૨ ના રજીસ્ટર્સ ઘણા ફાટેલી/અધુરી છે. જેથી ફક્ત સર્ચના આધારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કરવી નહીં. આ રીપોર્ટ ફક્ત વકીલની જાણ માટે છે તેનો ઉપયોગ કોઈ પણ વ્યક્તિ/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 જે તે હાલતમાં ઉપલબ્ધ રેકર્ડ મુજબ સર્ચ કરેલ છે.
- સને ૧૯૯૦ અને ૧૯૯૪ થી ૨૦૦૪ નો રેકર્ડ તદ્દન ફાટેલો હોવાથી જોવા મળેલ નથી.
- ૨૦૧૪ થી ૨૦૧૮ નો રેકર્ડ ઉપલબ્ધ નથી.
- ૨૦૧૩ ના પહેલા છ મહિનાનો રેકર્ડ ઉપલબ્ધ છે.
- ૨૦૦૫ થી ૨૦૧૧ ના ઉપલબ્ધ છુટા પાના વાળા રેકર્ડનું સર્ચ કરેલ છે.
- ૨૦૧૨ ના છુટા પાના જોવા મળેલ છે.
- સબપ્લોટોની એકપણ એન્ટ્રી લીધેલ નથી.
- **ઈ.સી.રીપોર્ટ સામેલ છે.**

૧)

વે. રૂ.

ત્રિવેદી

૧૨૦૦૦૦૪

પટેલ

પટેલ

પટેલ

બ્લોક નં. , હે.આરે. , આકાર

૭૫ , ૦૦-૮૦-૯૪ , ૫-૮૭

૮૪ , ૦૦-૬૧-૭૧ , ૫-૩૧

૯૯ , ૦૨-૩૬-૭૩ , ૨૨-૯૩

૧. પ્રભાવતીબેન શાંતારાવ ભુરકુટે

૨. રમેશભાઈ શાંતારાવ ભુરકુટે

૩. અશોકભાઈ શાંતારાવ ભુરકુટે

૪. અનિલભાઈ શાંતારાવ ભુરકુટે

૫. પ્રદિપભાઈ શાંતારાવ ભુરકુટે

૬. રાજેશભાઈ શાંતારાવ ભુરકુટે

મહેન્દ્ર જગન્નાથ

મધુભાઈ મણીભાઈ

વિપુલભાઈ મધુભાઈ

મિનેષ મધુભાઈ પટેલ

મીનાલીબેન વિપુલ

૩૦-૧૨-૦૩

૧૬-૦૧-૦૪

૩૫૫