H.N. Ashiyani & Co.
Advocate & Tax Consultants

TIME SQUARE, Office No. 802, 8th Floor,
Ayodhya Chowk, Nr. Gokul - Mathura,
150 ft. Ring Road, Rajkot - 360 006.
Mo.: +91 93287 63144 / 98240 63114

ટાઈટલ રીપોર્ટ

તારીખ : ૩૧/૦૧/૨૦૧૯

પ્રતિ,

ચેર પર્સનશ્રી,

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી,
ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ, સેકટર–૧૧,
ગાંધીનગર – ૩૮૦ ૦૧૦.

વિષય :– **ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ / રીપોર્ટ.**

(૧) પ્રોજેકટનું નામ : "**SHREE HEMENDRA BUSINESS CENTRE**"

(૨) મિલ્કતનું વર્ણન : ગુજરાત રાજયના રાજકોટ શહેરમાં સદર બજારમાં પારસી અગીયારી નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ મિલ્કત કે જે રાજકોટના સીવીલ સ્ટેશન સર્વે નં. ૨૬૦ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ. ૩૦૮–૨ તથા ચો.વા.આ. ૫૬–૮૧ મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૩૬૫–૦૧ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬ ના ઓટલાની જમીન કકડા નં. ૨૫૬૧ ચો.મી. ૦.૩૬ તથા કકડા નં. ૨૫૬૪ ચો.મી. ૦.૭૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧.૧૪ તથા અઘાટ હકકની માલીકીની જમીન કકડા નં. ૨૫૬૨ ચો.મી. ૨૩.૫૯ તથા કકડા નં. ૨૫૬૩ ચો.મી. ૨૦૬.૫૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૨૩૦.૧૪ એકંદરે કુલ જમીન ચો.મી. ૨૩૧.૨૮ બરાબર ચો.વા.આ. ૨૭૬–૬૧ ઉપર આવેલ વ્યાપારિક હેતુ માટેનું લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ કે જે "**શ્રી હેમેન્દ્ર બિઝનેસ સેન્ટર**" ના નામથી ઓળખાતું રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ.

(૩) માલિકનું નામ : હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદી

મહોદયશ્રી,

ઉપરોકત જણાવેલ મિલ્કત અંગે અમો ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ નીચે મુજબ રજૂ કરીએ છીએ.

સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા :–

ઉત્તરે :– લાગું અન્યની માલિકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૬.૯૧ છે.
દક્ષિણે :– જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૮.૬૪ છે.
પૂર્વે :– જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૨.૮૦ તથા ૧૪.૬૧ છે.
પશ્ચિમે :– લાગું અન્યની માલિકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૨૩.૭૦ છે.

Hitesh N. Ashiyani G-3381 2000 RJT. Advocate

hnashiyani@gmail.com

H.N. Ashiyani & Co.
Advocate & Tax Consultants

TIME SQUARE, Office No. 802, 8th Floor,
Ayodhya Chowk, Nr. Gokul - Mathura,
150 ft. Ring Road, Rajkot - 360 006.
Mo.: +91 93287 63144 / 98240 63114

મિલ્કતનો ઈતિહાસ (TRACING OF TITLE) :–

રાજકોટના સીવીલ સ્ટેશન સર્વે નં. ૨૬૦ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ. ૫૬–૮૧ સીવીલ સ્ટેશન સનદ તા. ૧૮/૭/૧૯૨૧ મુજબ કાઠિયાવાડ સ્ટેટ દ્વારા દીનશાજી રતનજી લોઢાવાળાને આપવામાં આવેલ.

રાજકોટના સીવીલ સ્ટેશન સર્વે નં. ૨૬૦ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ. ૩૦૮–૨ સીવીલ સ્ટેશન સનદ તા. ૪/૧૧/૧૯૨૧ મુજબ કાઠિયાવાડ સ્ટેટ દ્વારા દીનશાજી રતનજી લોઢાવાળાને આપવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ દીનશાજી રતનજી લોઢાવાળાનું અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના વારસદારો (૧) ડોશીબાઈ દીનશાજી જાતેથી તથા (૨) બાઈ ખોરશીદભાઈ પેસ્તનજી પટેલ તથા (૩) આલાબાઈ મંગેશન ગહેતીયાના કુલમુખત્યાર તરીકે ડોશીબાઈ દીનશાજીએ સદરહું જમીન ચો.વા.આ. ૩૬૪–૩–૦ જેનું નવું માપ ચો.મી.આ. ૩૩૦.૮૨ રજીસ્ટર બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૦૬, તા. ૨૫/૧/૧૯૬૫ (૧ નંબરની બુકના નં. ૧૧૭૪, વોલ્યુમ નં. ૪૨૫, તા. ૧/૭/૧૯૬૫) થી ડો. નરેન્દ્રપ્રસાદ રૂદ્રપ્રસાદ વસાવડાને બક્ષીસ આપેલ. જે અંગે રાજકોટ સીટી સર્વે ઓફિસ વોર્ડ નં. ૧૬, સીટી સર્વે નં. ૨૫૬૧ થી ૨૫૬૪ મુજબ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧.૨૮ ની ધારાસર સીટી સર્વે સનદ આપેલ છે અને પ્રોપર્ટી કાર્ડ મંજૂર કરેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧.૨૮ ડો. નરેન્દ્રપ્રસાદ રૂદ્રપ્રસાદ વસાવડાએ રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૭૬૬, તા. ૨૧/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજથી હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીને વેંચાણ આપેલ. જે અંગેની સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં. ૨૭૯૧ થી મંજૂર થયેલ છે.

ત્યાર બાદ હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીએ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી તા. ૨૭/૪/૨૦૧૫ ના રોજથી ધારાસર બાંધકામ પરવાનગી મેળવી કુલ જમીન ચો.મી. ૨૩૧.૨૮ બરાબર ચો.વા.આ. ૨૭૬–૬૧ ઉપર વ્યાપારિક હેતુ માટેનું લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ કે જે "**શ્રી હેમેન્દ્ર બિઝનેસ સેન્ટર**" ના નામથી ઓળખાય છે, તેનું બાંધકામ કરી તા. ૨૦/૧/૨૦૧૮ ના રોજથી ધારાસર કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બહુમાળી બિલ્ડીંગ તેમની સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીનું આવેલ છે.

સદરહું મીલ્કતને લગતા ઉત્તરોત્તર કાગળો (TITLE DEEDS) :–

[૧] અનુક્રમ નં. ૧૨૭૬૬, તા. ૨૧/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજથી હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદી જોગ ડો. નરેન્દ્રપ્રસાદ રૂદ્રપ્રસાદ વસાવડાએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ.

[૨] અમો વેંચનાર હેમેન્દ્રભાઈ વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ.

[૩] મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મકાન વપરાશના દાખલો.

Nitesh N. Ashiyani G-3381 2000 RJT. Advocate

hnashiyani@gmail.com

H.N. Ashiyani & Co.
Advocate & Tax Consultants
TIME SQUARE, Office No. 802, 8th Floor, Ayodhya Chowk, Nr. Gokul - Mathura, 150 ft. Ring Road, Rajkot - 360 006.
Mo.: +91 93287 63144 / 98240 63114

[૪] સીટી સર્વે સનદ, સ્કેચ તથા ઠરાવ.

[૫] અનુક્રમ નં. ૩૦૬, તા. ૨૫/૧/૧૯૬૫ (૧ નંબરની બુકના નં. ૧૧૭૪, વોલ્યુમ નં. ૪૨૫, તા. ૧/૭/૧૯૬૫) ના રોજ નરેન્દ્રપ્રસાદ રૂદ્રપ્રસાદ વસાવડા જોગ ડોશીબાઈ દીનશાજી જાતેથી તથા બાઈ ખોરશીદબાઈ પસ્તનજી પટેલ, વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ બક્ષીસપત્રના દસ્તાવેજ.

[૬] બાઈ ખોરશીદબાઈ પસ્તનજી પટેલ તથા આલાબાઈ મંચેશર રાંહેલીયાએ તા. ૨૧/૧૧/૧૯૬૪ ના રોજથી ડોશીબાઈ દીનશાજી જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યાર નામું.

[૭] શ્રી દીનશાજી રતનજી લોધાવાલાના નામની સીવીલ સ્ટેશન સર્વે નં. ૨૬૦ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ. ૩૦૮–૨–૦ તથા જમીન ચો.વા.આ. ૫૬–૮૧ ની સનદ.

[૮] હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીએ તા. ૩૦/૧/૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ સોગંદનામું.

[૯] શોધની પહોંચ.

<u>મિલકત અંગેનો ટાઈટલ કિલયર રીપોર્ટ:–</u>

સદરહું "**શ્રી હેમેન્દ્ર બિઝનેસ સેન્ટર**" ના નામથી ઓળખાતું વ્યાપારિક હેતુ માટેનું લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીએ કોઈને વેચાણ આપેલ નથી કે વેચાણ આપવા કોઈ સાથે કરાર કરેલ નથી. આમ, સદરહું મિલ્કત અંગેના ઉત્તરોત્તરના દસ્તાવેજની કડી હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીના નામની મળી આવે છે અને હેમેન્દ્રકુમાર વાસુદેવભાઈ ત્રિવેદીએ તા. ૩૦/૧/૨૦૧૯ ના રોજ કરેલ સોગંદનામું આ સાથે રજુ કરેલ છે. તેમજ રજૂ કરેલ ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતા તથા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સર્ચ કરતાં સદરહુ મિલ્કત ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને લોનેબલ હોવાનો અમારો અભિપ્રાય છે.

આ સાથે સામેલ દસ્તાવેજોની ફાઈલ તથા સર્ચની અસલ પહોંચ રજુ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.
તારીખ : ૩૧/૧/૨૦૧૯.

Hitesh N. Ashiyani G-3381 2000 RJT. Advocate

H. N. Ashiyani

(હિતેષ એન. આશીયાણી– એડવોકેટ)