

MUKESH B. SHAH

B.Com., LL.B., D.L.P.

Advocate

(Gujarat High Court)

'SAGAR'

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,
Karelibag, Vadodara-390 018**

Phone : 248 85 69

M.: 098242 61705

Date: 18/03/2019

To,
M/s. Om Developers,
22, Ganesh Society,
R V Desai Road,
Vadodara.

Subject: - Title Clearance Certificate

Reference: - Property situated at Vadodara Kasba bearing Revenue Survey No. 320/4/1 Paiki and City Survey Vibhag Babajipura bearing B Tikka No. 27/18, City Survey No. 1864 and 1865 Paiki admeasuring 3618 Sq. Fts. with old construction on it at R V Desai Road, in Registration District Baroda Sub District Baroda.

My Title Report Dated 26/09/2016 and 18/12/2018.

This is to certify that I have verified the Revenue Records, copy of Sale Deed, Property Card, and I have caused the search to be made with the Sub Registrar Baroda for last 30 years and my opinion is as under.

That property bearing CTS Nos. 1864 and 1865 was owned by Sharadchandra Gangajirao Gaekwad and his name was entered in the City Survey Records.

Sharadchandra Gangajirao Gaekwad had executed a Registered Gift Deed on 12/3/1973 in favour of Dipendra Sharadchandra Gaekwad and Jaymala



MUKESH B. SHAH

B.Com., LL.B., D.L.P.

Advocate

(Gujarat High Court)

'SAGAR'

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,
Karelibag, Vadodara-390 018**

Phone : 248 85 69

M.: 098242 61705

Dipendra Gaekwad and their names were mutated in the City Survey records on 12/4/1983.

Land admeasuring 491 Sq. Mts. of R. S. No. 320/4/1 was owned by Sharadchandra Gangajirao Gaekwad and by virtue of the partition the said land was mutated in the name of Sarojiniben Sharadchandra Gaekwad vide Mutation Entry No. 1807 dated 3/8/1959.

Sarjoiniben Sharadchandra Gaekwad expired on 5/3/1989 and on her death, the said land was mutated in the name of Dipendra Sharadchandra Gaekwad, Shailaben Sharadchandra Pawar and Surekhaben Sureshchandra Dhumal vide Mutation Entry No. 12645 dated 11/6/1984.

Subsequently Dipendra Sharadchandra Gaekwad, Jaymala Dipendra Gaekwad as owners of the property bearing CTS No. 1864 and 1865 and Dipen Shradchandra Gaekwad, Shailaben Sharadrao Pawar and Surekha Sureshchandra Dhumal as owners of property bearing land i.e. 320/4/1 Paiki have sold and conveyed property bearing CTS No. 1864 and 1865 Paiki 1238 Sq. Fts. and land admeasuring 2380 Sq. Fts. of R. S. No. 320/4/1 total area 3618 Sq. Fts. to Kanubhai Keshavlal Patni and Shobhanaben Kanubhai Patni by Sale Deed dated 16/9/1994 registered at Serial No. 2669 with the Sub Registrar at Vadodara. Thus they became the joint owners of the said property and their names are mutated in the City Survey Records on 14/2/1995.

The said land was jointly owned by Kanuubhai Keshavlal Patni and Shobhanaben Kanubhai Patni. They further sold and conveyed the said land in favour of M/s Om Developers through its partner Manan Pankajbhai Shah vide Sale Deed dated 19/03/2018 and registered at Serial No. 2566. The said land



MUKESH B. SHAH

B.Com., LL.B., D.L.P.

Advocate

(Gujarat High Court)

'SAGAR'

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,
Karelibag, Vadodara-390 018**

Phone : 248 85 69

M.: 098242 61705

was transferred in the name of the purchaser and recorded in the City Survey Records vide Entry No. 12963 dated 16/07/2018.

Vadodara Municipal Corporation has granted permission for construction vide Rajachitthi No. VMC/19-11-2018/1087897/01/001105 dated 19/11/2018.

I have caused a search to be made with the Sub Registrar at Baroda for the last 30 years and I could not find any charge or encumbrance having been registered with the sub registrar at Baroda.

I have issued public Notice in the Gujarat Samachar on 18/09/2016 and I have not received any objections or claims in response to the Public Notice.

From the documents referred to above and the search with the Sub Registrar at Baroda and I am of the opinion that the Title of the above referred Property situated at Vadodara Kasba bearing Revenue Survey No. 320/4/1 Paiki and City Survey Vibhag Babajipura bearing B Tikka No. 27/18, City Survey No. 1864 and 1865 Paiki admeasuring 3618 Sq. Fts. with old construction on it at R V Desai Road, in Registration District Baroda Sub District Baroda, is Clear, Marketable and free from Encumbrances.

Place: Vadodara

Date: 18/03/2019



(MUKESH B. SHAH)

ADVOCATE



અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ. નં 320/4/1 વિભાગ બી ટીકા નં 27/18 સી.સ નં 1864 1865 માપ -3618 ચો
ફુટ

Search in : કસ્બા /KASBA

પહોંચ નંબર ૨૦૧૯૦૧૪૦૦૮૨૦૧ અરજી નંબર ૫૭૦૪ અરજી વર્ષ ૨૦૧૯
તારીખ ૧૬ માહે માર્ચ સને ૨૦૧૯

રજુ કરનારનું નામ મુકેશ બી શાહ એડ.
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: 2018 2019
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઇન્ડેક્સ-૨ ફી



૨૦.૦૦

કુલ ચેકેદરે રૂ. ૨૦.૦૦

અંકે રૂપીયા વીસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

કમ
Sonalben Narsinhbhai Kharsan
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 1

અનુક્રમશિકા નંબર - ૨

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-1

ગામનું નામ	દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (બાડા પટાના દિસ્તામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	સેતરફ	આકાર અથવા જુદી આપવામાં આવે ત્યારે તે	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પાકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી બેનાર પાકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
બાબાજીપુરા VADODARA KASBA	માલિકી ફેરખાત/વિચારણા રૂ. 3531000.00	સર્વે નંબર 98.38.46 ચો.મી. છે. તેના સમ ચોરસ ફુટ 1058.56 છે. સી.સ.નં. 1865 ના 179.44 ચો.ફુટ છે તે મળી કુલ 1238 ચો.ફુટ છે. જે રે.સ.નં. 320/4/1 પેકી ચોરસ મીટર 491 વાળી છે તે પેકી આશરે ચો.ફુટ 2380 ની ઓપન પ્લોટ સાથેની મીલકત છે. આ બંધી મીલકત સાથે છે તેનું કુલ માર 3618 ચો.ફુટ છે. સી.સ.નં. 1864 નું બેચદળ 331.57.01 ચો.મી. છે.	વિભાગ - બી, દીકા નં. 27/18 રે.સ.નં. 320/4/1 પેકી ચીટ નં. 101 સી.સ.નં. 1864 છે.	૧. શ્રી કનુભાઈ કેશવલાલ પટણી ર. શોભનાબેન કનુભાઈ પટણી બંને તરફ કુલમુખત્યાર કલ્પેશભાઈ કનુભાઈ પટણી	શોમ ડેવલપર્સ તરફ મનન પંકજભાઈ શાહ	શોમ ડેવલપર્સ તરફ મનન પંકજભાઈ શાહ	17/03/2018 19/03/2018	2566	

મુકાબલ કરનાર
બંદી નકલ

લાવીન સોની ની તારીખ 16/03/2019 ના રોજની

અરજી નંબર : 5738

પરોલ નંબર : 2019014008247

તારીખ :

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO)
Vadodara-1

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO)
Vadodara-1

MUKESH B. SHAH

B.Com., LL.B., D.L.P.

Advocate

(Gujarat High Court)

'SAGAR'

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,
Karelibag, Vadodara-390 018**

Phone : 248 85 69

M.: 098242 61705

Date: 18.12.2018

To,

M/s Om Developers

22, Ganesh Society,

R.V.Desai Road, Vadodara.

SUB: Title Clearance Certificate in respect of property situated at Vadodara Kasba bearing Revenue Survey No. 320/4/1 paiki and City Survey Vibhag Babajipura bearing B Tikka No. 27/18, City Survey No. 1864 and 1865 Paiki adm. 3618 Sq. Fts. With old construction on it at R.V. Desai Road, in Registration District Baroda Sub District Baroda.

2) My Title Dated 26.09.2016

On request and as desired to issue a Title Clearance report in respect of property situated at Vadodara Kasba bearing Revenue Survey No. 320/4/1 paiki and City Survey Vibhag Babajipura bearing B Tikka No. 27/18, City Survey No. 1864 and 1865 Paiki adm. 3618 Sq. Fts. with Old Construction on it at R.V. Desai Road, in Registration District Baroda Sub District Baroda.

The said land was jointly owned by Kanubhai Keshavlal Patni and Shobhnaben Kanubhai Patni. They further sold and conveyed the said land in favour of M/s Om Developers through its partner Manan Pankajbhai Shah vide Sale Deed dated 19.03.2018 and registered at Serial No. 2566. The said land was transferred in the name of the purchaser and recorded in the City Survey Records vide Entry No. 12963 dated 16.07.2018.

Vadodara Municipal Corporation has granted permission for construction vide Rajachitthi No. VMC/19-11-2018/1087897/01/001105 dated 19.11.2018.



MUKESH B. SHAH

B.Com., LL.B., D.L.P.

Advocate

(Gujarat High Court)

'SAGAR'

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,
Karelibag, Vadodara-390 018**

Phone : 248 85 69

M.: 098242 61705

Also for the above mentioned property I have made a search before Sub registrar office at Vadodara for a period 2016 till December 2018 and have not found any objectionable entry for the abovementioned property.

Thus, from the above observations I conclude that the title of the subjected property i.e. **Vadodara Kasba bearing Revenue Survey No. 320/4/1 paiki and City Survey Vibhag Babajipura bearing B Tikka No. 27/18, City Survey No. 1864 and 1865 Paiki adm. 3618 Sq. Fts. With old construction on it at R.V. Desai Road, in Registration District Baroda Sub District Baroda is CLEAR, MARKETABLE AND FREE FROM ALL ENCUMBRANCES.**

Date: 18.12.2018

Place: Vadodara



Mukesh B. Shah

Advocate



MUKESH B. SHAH

B.Com., LL.B., D.L.P.

Advocate

(Gujarat High Court)

'SAGAR'

**C/105, Shripadnagar, VIP Road,
Karelibag, Vadodara-390 018**

Phone : 248 85 69

M.: 098242 61705

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

I, hereby solemnly, declare that, I have experience of more than Ten years in Land related matters, in which Land title search report, issuing of "No Encumbrance" certificate on the land including right, title, interest or name of any party in or over land, and my experience of 36 years, in land related matters accordance to GUJ RERA Rules.

The contents of above are true and correct, and nothing material has been concealed by me there from.

Date: 18.12.2018
Place: Vadodara



Mukesh B Shah
Advocate



To,
M/s Om Developers
22, Ganesh Society,
R.V.Desai Road, Vadodara.

Property Ref:
R.S. No. 320/4/1 paiki &
City Survey Vibhag Babajipura bearing B Tikka No. 27/18,
C.S. No. 1864 and 1865 Paiki
adm. 3618 Sq. Fts.
Vadodara Kasba
District -Sub District Vadodara.

અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન સી.સ નં 1964 1965 1238 રે.સ. નં 320/4/1 માપ 2380 ચોકુટ

Search in : કસબા/KASBA

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૪૦૩૫૯૯૬

અરજી નંબર: ૨૪૫૩૪

અરજી વર્ષ: ૨૦૧૮

તા: ૧૩

માહે: ડિસેમ્બર

સને: ૨૦૧૮

રજુ કરનારનું નામ મુકેશ બી શાહ એડ.

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / કોલીયો..... ૦

થેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા વાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)..... ૦

શોધ અગર તપાસણી..... Year: ૨૦૧૬ ૨૦૧૮ ૨૫

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી કોલીયો..... ૦



કુલ એકદરે રૂ.

૨૫

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

(Yogesh Mahendra Joshi)

સબ રજીસ્ટ્રાર
સરોદા - ૧

IGR-NIC

-8710249094270264058

૧૩/૧૨/૨૦૧૮

૧૨:૩૭:૪૨ pm

ઉપરોક્ત લેખનવાળા મિલકતનું સન ૨૦૧૬ ના
૨૦૧૮ વરુદ્ધાનું ફીટ ડી લેખનું કોમ્પ્યુટર દ્વારા
કરીવામાં આવેલ મિલકત અંગોના કોઈ અંગો
અથવા અંગો નફા જેવા નોંધ લેવામાં આવે.

સચ્ચ રીપોર્ટ

પ્રતીશ્રી

મુકેશ બી. શાહ સાહેબ

એડવોકેટ

મોજે કસબા ના સી.સન- ૧૯૬૪, ૧૯૬૫, ૧૨૩૮ ચોકુટ બાબજીપુરા રેસ નં- ૩૨૦/૪/૧ માપ- ૨૩૮૦ ચોકુટ વાળી મિલકત નુ સને- ૧૯૮૭ થી સને - ૨૦૧૬ સુધી નુ કુલ ૩૦ વર્ષ નુ સચ્ચ કરેલ છે હાલના ઉપલબ્ધ રેકૉર્ડ ઉપર થી સદર મીલકત અંગે ની નીચે મુજબ ની એન્ટ્રી ઓ જોવા મળેલ છે. જેની નોંધ લેશો જી..

ડી.કે.વેયન્સ મુકેશ બી. શાહ - ૩૨૦/૪/૧ પાર્ટ ગુજરાત સ્ટેટ કો.ઓ.હા. ફાઈનાન્સ રાજેશ્વરી કો.ઓ.હા.સો.લીમીટેડ ૧૯/૬/૧૯૯૩ ૧૦૫૦૦/-
ડીડ કુલ માપ- ૨૩૮૦૦ ચોકુટ સોસાયટી લી.

૧૯૫૦૦૦/- રેસ નં- ૩૨૦/૪/૧ શ્રી દીપેન્દ્ર સરદારચંદ્ર ગાયકવાડ ઉદયસિંહ લક્ષ્મણસિંહ ૧૮/૪/૧૯૯૪ ૭૮૬
માલિકી સે નં- ૪/૪/૨૬૧ સી.સન- ૧૮૬૫ શ્રીમતી જયમાલા દીપેન્દ્ર ગાયકવાડ રાજેશિકે
ફેરખત સી.સન- ૧૦૧ માપ પ્રોપર્ટીકાર્ડ મુજબ
વેચાણ ૨૪૩ ચોવાર એન ૨૦૩ ચોવાર
અને ૨૦૩ ૭૭.૫૪ ચોમી (૨૧૮૭
ચોકુટ) ની નુ ઓ બાજુની ભાગ જેનુ માપ
૨૦૦૮.૧૨ ચોકુટ આંધકામ ૯૪૩.૭૫ ચોવાર

૧૦૬૦૦૦/- રેસ નં- ૩૨૦/૪/૧ ગાયત્રી કોર્પોરેશન તર્ફ ભાગીદાર ઉદયસિંહ લક્ષ્મણસિંહ રાજેશિકે ૧૮/૪/૧૯૯૪ ૭૮૭
માલિકી સદર આખી મિલકત પૈકી બકીમચંદ્ર ત્રિલોકનાથ પંડયા
ફેરખત મુકેશ બી. શાહ નુ બાજુની ભાગ- ૪
વેચાણ

૫૦૦૦/- રેસન-૩૨૦/૪/૧ સી.સન-૧૮૬૪ દીપેન્દ્ર સરદાચંદ્ર ગાયકવાડ કનુભાઈ કેશચલાલ પટણી ૧૬/૮/૧૯૯૪

માલિકી માપ- ૧૦૫૮.૫૬ ચોકુટ તથા જયમાલા દિપેન્દ્રભાઈ ગાયકવાડ સોભનાબેન કનુભાઈ પટણી

ફેરખત સી.સન-૧૮૬૫ માપ-૧૭૯.૪૪ચોકુટ ત્રીજા પક્ષ વાળા :-

વેચાણ મળી નો કુલ ૧૨૩૮ ચોકુટ મળીને દીપેન્દ્ર સરદાચંદ્ર ગાયકવાડ

વાળી તથા રેસન- ૩૨૦/૪/૧ પૈકી રસૈલાબેન સરદરાવ પવાર

૪૯૧ ચોમી પૈકી ૨૩૮૦ ચોકુટ સુરેખાબેન સુરેશચંદ્ર ધુમાળ

વાળી મિલકત

તા - ૨૨/૦૮/૨૦૧૬

અશોકભાઈ પી. પરમાર

(સચ્ચ કરનાર)