



M : 9898 70 9570
Email : rajan_chitre@yahoo.com

Rajan Dineshchandra Chitre

B.Sc. LL.B.
Advocate

Address : 101, Sheela Apartment, Beside Khushkare Service Station,
Opp. Dudhia Talav, Asha Baug, Navsari.

Date : 27.02.2019.

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

TITLE INVESTIGATION REPORT FOR THE WHOLE PROJECT



OWNER OF THE PROPERTY :

KALASH ASSOCIATES – Partnership Firm – Partners –

- [1] Jitendra Premchand Lalwani
- [2] Shankar Parbhumal Lalwani
- [3] Manesh Gunvantra Desai
- [4] Karan Manesh Desai
- [5] Sureshkumar Ramchandra Najkani
- [6] Narendra Ramchandra Najkani

Firm Address – Office No. 1, First Floor, Prem Residency,
Near Sarbatia Talav, Lunsikui, Navsari,
Tal & Dist. Navsari.

I have perused the under-mentioned documents pertaining
to the under-mentioned property hereinafter referred to as,
“The said property.”

LIST OF DOCUMENTS VERIFIED BY ME :

- [1] True copy of Property Register Card of the subject property in the
name of Kalash Associates – Partnership Firm – dated 23-4-2018.
- [2] Original registered sale deed of the subject land, registered at serial
No. NSR/7626/2009 dated 29-12-2009.
- [3] Original registered sale deed of the subject land, registered at serial
No. NSR/7634/2009 dated 29-12-2009.

[4] Original registered sale deed of the subject land, registered at serial No. NSR/4199/2014 dated 20-6-2014.

[5] Original registered sale deed of the subject land in favour of Kalash Associates – Partnership Firm, registered at serial No. NSR/2322/2017 dated 27-4-2017.

[6] Verified copy of revised N. A. permission order of the subject land, passed by Collector, Navsari dated 10-3-2015.

[7] Verified copy of permission of construction passed by Navsari Municipality in NUDA, Navsari dated 2-11-2018.

[8] Verified copy of approved plan of construction passed by Navsari Municipality in NUDA, Navsari dated 2-11-2018.

[9] Original Deed of Partnership of Kalash Associates, registered at serial No. NSR/7204/2016 dated 2-12-2016.

[10] Firm registration certificate of Kalash Associates – Partnership Firm, issued by Registrar of Firms, Valsad dated 14-2-2019.



DESCRIPTION OF THE PROPERTY

Property bearing Navsari R. S. No. 181+182+183+184 +185+186+188+188/1 paiki T. P. Scheme No. 2, Final Plot No. 5, Navsari City Survey **Tika No. 101, City Survey No. 4669** land admeasuring 34297.00 paiki residential & commercial purpose land admeasuring **4704.00 Sq. meters** situated in Atalbihari Bajpai Shopping Centre area, Tatabug, **Navsari**, Tal & Dist. Navsari and bounded as under –

East - Adjoining Dashera Tekri – Tighra Road.

West – Adjoining Final Plot No. 4 & Navsari Municipal garden.

North – Adjoining Sahyog Society.

South – Adjoining 15 meter T. P. Road.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

TRACING OF TITLES :

[A] On perusal, scrutiny and investigation of documents produced before me by the owner, it transpires that the said land originally belonged to Bai Hirabai J. N. Tata Navsari Charitable Institution Trust since much prior to the year 1980. The said land was converted into non-agricultural land vide order No. C.H./N.A./Reg.19/79-80 dated 15-1-1980 passed by Collector, Valsad. The said effect have been given in the City Survey records vide entry no. 1 dated 18-8-1982. As per the report passed by the Asstt. Charity Commissioner, Navsari, the new trustees of Bai Hirabai J. N. Tata Navsari Charitable Institution Trust were [1] Ratan Nawroji Tata [2] Dr. Homi Nesserwanjee Sethna [3] Noshir Adi Soonawala [4] Jimmy Naval Tata [5] Keki Bomi Dadiseth [6] Rayaroth Kuttamballil Krishnakumar & [7] Shirin Kaikhushroo Bharucha as on 19-4-2010. The entry no. 4668 dated 19-4-2010 is to that effect.

[B] The registered sale deed (item no. 2, list of documents) shows that Bai Hirabai J. N. Tata Navsari Charitable Institution Trust – through Mr. F. J. Gandavia, power of attorney holder and Secretary of the trust, sold land admeasuring 4704.00 Sq. meters to Mr. Navin Poonamchand Shah as Manager/Karta of Mr. Navin Poonamchand Shah (HUF) by registered sale deed No. NSR/7626/2009 dated 29-12-2009. The Charity Commissioner, Surat has issued permission for the said transaction. The copy of permission order has been attached with the said sale deed. The entry no. 4669 dated 19-4-2010 is to that effect. The said entry has been duly certified by City Survey Superintendent, Navsari and the said entry has not been challenged and hence become final. Thus Mr. Navin Poonamchand Shah (HUF) - Manager/Karta - Mr. Navin Poonamchand Shah became the lawful owner of the subject land admeasuring 4704.00 Sq. meters.

[C] The registered sale deed (item no. 3, list of documents) shows that Mr. Navin Poonamchand Shah (HUF) - Manager/Karta - Mr. Navin Poonamchand Shah sold the said land admeasuring 4704.00 Sq. meters to M/s. U. S. Construction Co. – a registered partnership Firm – Partners – [1] Sanjay Mohanlal Aggarwal [2] Arpana Sanjay Aggarwal [3] Mahesh Prabhulal Shah [4] Sona Suresh Puj [5] Meena Jaisukhlal Puj and [6] Deena Jitendra Puj by registered sale deed No. NSR/7634/2009 dated



NSM

R. Jitendra

29-12-2009. The entry no. 4670 dated 19-4-2010 is to that effect. The said entry has been duly certified by City Survey Superintendent, Navsari and the said entry has not been challenged and hence become final. Thus M/s. U. S. Construction Co. - Partners – [1] Sanjay Mohanlal Aggarwal [2] Arpana Sanjay Aggarwal [3] Mahesh Prabhulal Shah [4] Sona Suresh Puj [5] Meena Jaisukhlal Puj and [6] Deena Jitendra Puj became the owner of the subject land admeasuring 4704.00 Sq. meters.

[D] The registered sale deed (item no. 4, list of documents) and the entry no. 9342 dated 12-8-2014 shows that the partners – [1] Mahesh Prabhulal Shah [2] Sona Suresh Puj [3] Meena Jaisukhlal Puj and [4] Deena Jitendra Puj sold their undivided share from the said land to the new partner Akshaydilip Sanjay Aggarwal by registered sale deed No. NSR/4199/2014 dated 20-6-2014. The said entry has been duly certified by City Survey Superintendent, Navsari and the said entry has not been challenged and hence become final. Thus the subject land admeasuring 4704.00 Sq. meters was transferred in the name of M/s. U. S. Construction Co. – Partnership Firm – Partners – [1] Sanjay Mohanlal Aggarwal [2] Arpana Sanjay Aggarwal and [3] Akshaydilip Sanjay Aggarwal.

[E] The registered sale deed (item no. 5, list of documents) and the entry no. 12824 dated 19-5-2017 show that M/s. U. S. Construction Co. – Partnership Firm – Partners – [1] Sanjay Mohanlal Aggarwal [2] Arpana Sanjay Aggarwal and [3] Akshaydilip Sanjay Aggarwal sold the subject land admeasuring 4704.00 Sq. meters to Kalash Associates – Partnership Firm – Partners – [1] Jitendra Premchand Lalwani [2] Shankar Parbhumal Lalwani [3] Manesh Gunvantrai Desai [4] Karan Manesh Desai [5] Sureshkumar Ramchandra Najkani & [6] Narendra Ramchandra Najkani by registered sale deed No. NSR/2322/2017 dated 27-4-2017. The said entry has been duly certified by City Survey Superintendent, Navsari and the said entry has not been challenged and hence become final. **Thus Kalash Associates – Partnership Firm – Partners – [1] Jitendra Premchand Lalwani [2] Shankar Parbhumal Lalwani [3] Manesh Gunvantrai Desai [4] Karan Manesh Desai [5] Sureshkumar Ramchandra Najkani & [6] Narendra Ramchandra Najkani became the lawful owner of the subject land admeasuring 4704.00 Sq. meters.**



Abhim

R. Jitendra

[F] The verified copy of N. A. permission order shows that the said land has been converted into non-agricultural land for the residential and commercial purpose vide revised order No. C.H./R.N.A./Reg.No.02/14-15 Vashi.162 to 168/2015 dated 10-3-2015 passed by Collector, Navsari. Thus the said land admeasuring 4704.00 Sq. meters can be used for the purpose of residential and commercial purpose.

[G] The verified copy of permission of construction and the approved plan of construction show that Navsari Municipality in Navsari Urban Development Authority (NUDA) has given due permission of construction for residential cum commercial three buildings consisting of "A-building", "B-building" and "C-building" on the said land as per the terms and conditions laid down in the permission of construction and the approved plan on construction in the name of Kalash Associates – Partnership Firm.

[H] The true copy of Firm Registration Certificate issued by Registrar of Firms, Valsad dated 14-2-2019 shows that Kalash Associates – Partnership Firm is a duly registered partnership firm.

[I] I have taken search at the office of sub-registrar, Navsari in respect of the subject property and the search fees paid receipts and the no-encumbrance certificates issued by the sub-registrar, Navsari have been attached with this report. **The no-encumbrance certificate issued by the Sub-registrar, Navsari also confirms that the subject property is free from any charge, lien, mortgage or encumbrances, whatsoever.**

C E R T I F I C A T E

This is to certify that the subject property stands in the name of **Thus Kalash Associates – Partnership Firm** – Partners – [1] Jitendra Premchand Lalwani [2] Shankar Parbhumal Lalwani [3] Manesh Gunvantrai Desai [4] Karan Manesh Desai [5] Sureshkumar Ramchandra Najkani & [6] Narendra Ramchandra Najkani.

(Signature)

(Signature)



I also certify that Kalash Associates – Partnership Firm – is the present lawful owner of the subject property and the titles of the said partnership firm over the subject property are clear and marketable and free from any encumbrances, whatsoever.

I certify that the present owner, Kalash Associates – Partnership Firm – has valid, clear and marketable titles to the property shown above.



A handwritten signature in black ink, reading "R. Chitre", positioned above the printed name.

RAJAN DINESHCHANDRA CHITRE
ADVOCATE.

A handwritten signature in blue ink, reading "Neelam", positioned below the printed name.

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : ટીકા નં 101, સર્વે નં 4669, અટલ બિહારી બાજપાઈ શોપીંગ સેન્ટર

Search in : નવસારી / NAVSARI

પહોંચ નંબર ૨૦૧૮૦૭૪૦૦૩૩૮૨ અરજી નંબર ૧૫૭૮ અરજી વર્ષ ૨૦૧૮
તારીખ ૨૬ માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૧૮

રજુ કરનારનું નામ આર ડી ચિત્રે
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

100.00

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1990

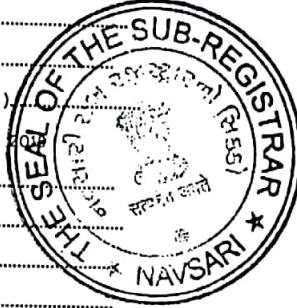
150.00

ઈડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



કુલ ચેકદરે રૂ. ૨૬૦.૦૦

અંકે રૂપીયા બે સો સાઈઠ પૂરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.



K.D. Gayakwad
સબ રજીસ્ટ્રાર
નવસારી

Handwritten signature: Nebam

Sub-Registrar Office(SRO) NAVSARI મા -29 વર્ષના ઇંડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો

ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા

સંબંધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધારી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા મુકાબલી માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના ડિસ્સામાં 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 ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
ભાનાખત (કચ્છ વગર)	ખુલ્લી જમીન - બીનખેતીકીમ (રહેઠાણ/વાણિજ્ય હેતુ માટે) રે.સ.નં. 181+182+183+184+185+186+188+188/1 પેડી સી.સ.ટીકા નં.101, સી.સ.નં.4669 ડી.પી.સ્કીમ નં.2 ફાઇનલ પ્લોટ નં.5 પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ 4704.00 ચો.મી.			સંજય મોહનલાલ અગ્રવાલ તે મેસર્સ યુ.એસ. કન્સ્ટ્રક્શન કુ. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર અપર્ણા સંજય અગ્રવાલ તે મેસર્સ યુ.એસ. કન્સ્ટ્રક્શન કુ. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર અક્ષયદિલીપ સંજય અગ્રવાલ તે મેસર્સ યુ.એસ. કન્સ્ટ્રક્શન કુ. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર	મનેષ ગુણવંતરાય દેસાઇ તે કલશ એસોસીએટસ ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે કલશ એસોસીએટસ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો 1. જીતેન્દ્ર પ્રેમચંદ લાલવાણી 2. શંકર પરભુમલ લાલવાણી 4. કરણ મનેષ દેસાઇ 5. સુરેશકુમાર રામચંદ્ર નાજકાણી 6. નરેન્દ્ર રામચંદ્ર નાજકાણી..	03-03-2017	1061	



સબ-રજીસ્ટ્રાર

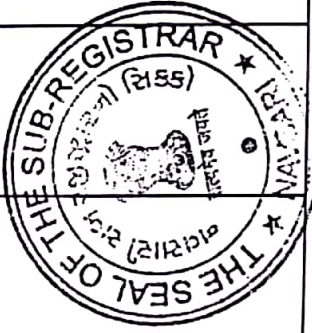
Sub-Registrar Office(SRO) NAVSARI

Search in : આર ડી વિત્રે અરજી નંબર : 1578 ગામ નું નામ : NAVSARI

મિલકતનું વર્ણન : ટીકા નં 101, સર્વે નં 4669, અટલ બિહારી બાજપાઈ શોપીંગ સેન્ટર

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) NAVSARI મા -29 વર્ષના ઇંડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા સંસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.
નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુક્સાની માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

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 ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માલિકી ફેરફાર/વિચારણા	પુલ્લી જમીન - બીનખેતીકીમ (ચંદ્રકાણ/વાણિજ્ય હેતુ માટે) રે.સ.નં. 181+182+183+184+185+186+188+188/1 પેટી સી.સ.ટીકા નં.101, સી.સ.નં.4669 ટી.પી.સીમ નં.2 ફાઈનલ પ્લોટ નં.5 પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ 4704.00 ચો.મી.			સંજય મોહનલાલ અગ્રવાલ તે મેસર્સ યુ.એસ. કન્સ્ટ્રક્શન કુ. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર	મનેષ ગુણવંતરાય દેસાઈ તે કલશ એસોસીએટસ ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે કલશ એસોસીએટસ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો 1. જીતેન્દ્ર પ્રેમચંદ લાલવાણી 2. શંકર પરભુમલ લાલવાણી 4. કરન મનેષ દેસાઈ 5. સુરેશકુમાર રામચંદ્ર નાજકાણી 6. નરેન્દ્ર રામચંદ્ર નાજકાણી....	27-04-2017	2322	
રૂ.900000000.00				અક્ષયદિલીપ સંજય અગ્રવાલ તે મેસર્સ યુ.એસ. કન્સ્ટ્રક્શન કુ. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર		04-05-2017		



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) NAVSARI

પ્રિન્ટ તારીખ : 26/02/2019