

મહોદય શ્રી,

વિષય : ટાઈટલ કલીયરન્સ / બોજા મુક્ત અંગેનો અભિપ્રાય આપવા અંગે.

આ સાથે મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજુ રાખેલ ફાઈલ અને આનુસંગિક પેપર્સ, માહિતી મેળવી નીચે મુજબ અભિપ્રાય આપું છું:-

(૧) પ્રોજેક્ટના માલિકનું નામ તથા સરનામું :-

મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી કેતનભાઈ ગુણવંતરાય ઑધિયા જગા ના કર્તા

શ્રી કેતનભાઈ ગુણવંતરાય ઑધિયા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૧, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી દિપેનભાઈ સુરેશભાઈ કોટેયા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૬, ધંધો : વેપાર,

(૩) શ્રી જયકુમાર પ્રિયવદનભાઈ પાઠક જગા ના કર્તા

શ્રી જયકુમાર પ્રિયવદનભાઈ પાઠક

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૮, ધંધો : વેપાર,

(૪) શ્રી રાજનભાઈ મનિષભાઈ રાજદેવ

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૯, ધંધો : વેપાર,

(૫) શ્રી સંદિપસિંહ હેમંતસિંહ જાડેજા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૮, ધંધો : વેપાર,

(૬) શ્રી વિવેકભાઈ ગિરીશભાઈ અખાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૦, ધંધો : વેપાર,

ઠે. ફ્લેટ નં. ૪, અમિત એપાર્ટમેન્ટ,

બીજો માળ, ટાગોર રોડ,

સુરેશ ચેમ્બર્સ પાછળ, રાજકોટ.

(૨) પ્રોજેક્ટનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ પૈકી ૨/ પૈકી ૨/ પૈકી ૧ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ) ના અંતિમ ખંડ નં. ૪/૧ પૈકી ૩ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૪૦૬-૦૦ કે જે "શ્રી નાથજી પાર્ક-૬" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦ ના સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦/૧૧ ની



જમીન ચો.મી.આ. ૭૧૪-૮૦ વાળી ખુલ્લી જમીન અમો વેચનાર પેઢીએ ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરે પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૭૪૩૨ તા. ૨૫/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે, ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યક હેતુ માટેની ઈમારત બાંધવા માટે અમો વેચનાર પેઢીએ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૦૭ તા. ૨૦/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજથી મેળવી પાસ થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, જે બિલ્ડીંગને અમો વેચનારએ "સનસ્ટાર પ્રાઈડ" નામ આપેલ છે, જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૮, સીટી સર્વે નં. ૧૯૧૨/૧/૧/૨૧/૧૧ તથા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ), એફ.પી. નં. ૪/૧ પૈકી ૩ છે. તે સદરહું ઈમારતની હદ હદુદ અને ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : અંતિમ ખંડ નં. ૪/એ આવેલ છે.

દક્ષિણે : સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦/૧, ૧/૨૦/૫, ૧/૨૦/૬ તથા ૧/૨૦/૭ આવેલ છે.

પૂર્વે : ૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : કોમન પ્લોટ તથા રસ્તો આવેલ છે.

(૩) સદરહું મિલ્કતનો ઇતિહાસ નીચે મુજબ છે :-

સદરહું રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ તથા અન્ય સર્વે નંબરની ખેડવાણ જમીન પટેલ ખોડા નાનજીના નામે રેવન્યુ રેકર્ડના ગામ નમુના નં. ૬ - હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૪૭ તા. ૦૧/૧૦/૧૯૫૫ થી આવેલ, ત્યારબાદ તેઓએ પોતાની ખેડવાણ જમીનની હૈયાતીમાં વહેયણી કરેલ, જેમાં નાથાભાઈ ખોડાભાઈના ભાગે રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ પૈકીની જમીન એકર ૨-૧૯ ગુંઠા આવેલ, જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના ગામ નમુના નં. ૬ - હકકપત્રકે નોંધ નં. ૩૨૪૩ તા. ૦૫/૦૫/૧૯૭૨ થી થયેલ છે.

ત્યારબાદ નાથાભાઈ ખોડાભાઈએ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૨-૧૯ ગુંઠાની ખેતીની જમીન વીરાભાઈ કાનાભાઈ કુગશીયાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૬૬૫ તા. ૦૪/૦૮/૨૦૦૦ જેના નવા નં. ૧૨૧૭૩ તા. ૦૩/૧૧/૨૦૦૭ થી વેચાણથી આપેલ છે.

ત્યારબાદ વીરાભાઈ કાનાભાઈ કુગશીયાએ પોતાની તમામ ખેડવાણ જમીનની તેમના પુત્રો વચ્ચે હૈયાતીમાં વહેયણી કરતા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ પૈકી ૨ ની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૧-૦૦-૧૬ આપાભાઈ વીરાભાઈ કુગશીયા તથા ભાનુભાઈ વીરાભાઈ કુગશીયાના નામે આવેલ, જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ - હકકપત્રકે નોંધ નં. ૮૮૨ તા. ૦૬/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે.



ત્યારબાદ આપાભાઈ વીરાભાઈ કુગશીયા વિગેરેએ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ પૈકી ૨ ની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.યો.મી. ૧-૦૦-૧૬ પૈકી ઉતર તરફની જમીન હે.આરે.યો.મી. ૦-૫૦-૦૮ વાળી ખેડવાણ જમીન ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા, રહેમતબેન યુસુફભાઈ જુણેજા તથા છગનભાઈ દેવશીભાઈ મેદપરાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૫૯૯ તા. ૨૩/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજથી વેચાણથી આપેલ છે. જેમાં ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજાનો ૬૧.૭૨% હિસ્સો, રહેમતબેન યુસુફભાઈ જુણેજાનો ૨૩.૨૮% હિસ્સો તથા છગનભાઈ દેવશીભાઈ મેદપરાનો ૧૫% હિસ્સો આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર મિલકત ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ)માં સમાવેશ થતા અંતિમ ખંડ નં. ૪/૧ પૈકી ૩ થી જમીન યો.મી.આ. ૩૪૦૬-૦૦ ને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ કરવા માટે આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરી, જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની મંજૂરીના વર્ગીકરણ નં. ૧૯ તા. ૨૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજથી મેળવેલ છે. સદર મંજૂર થયેલ લે-આઉટ અન્વયે કેકટર સાહેબશ્રી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક-૬૫/કેસ નં. ૨૯૮/૧૫-૧૬ તા. ૦૫/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજથી બીનખેતી હુકમ કરી, સદર જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ છે. ત્યારબાદ સદર જમીનના સબ-પ્લોટ કરવા અંગે આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી રાજકોટ મહાનગરપાલીકા સમક્ષ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન રજૂ કરતા, વર્ગીકરણ નં. ૭૧ તા. ૧૨/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. જે મુજબ સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧ થી સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦ પ્લોટસ મંજૂર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧ થી ૧/૪ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦ ના સબ-પ્લોટ કરવા અંગે આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા સમક્ષ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન રજૂ કરતા, વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૧ તા. ૦૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. જે મુજબ સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧ થી ૧/૪/૧ થી સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧ થી ૧/૪/૩ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦/૧ થી સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦/૧૧ મંજૂર થયેલ છે.

ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૩ પૈકી ૨/ પૈકી ૨/ પૈકી ૧ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ) ના અંતિમ ખંડ નં. ૪/૧ પૈકી ૩ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી સીંગલ યુનિટની જમીન યો.મી.આ. ૩૪૦૬-૦૦ કે જે "શ્રી નાથજી પાર્ક-૬" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦ ના



સબ-પ્લોટ નં. ૧/૨૦/૧૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૭૧૪-૮૦ વાળી ખુલ્લી જમીન ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેએ રૂદ્રાક્ષ ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૭૪૩૨ તા. ૨૫/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણથી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક કમ વાણિજ્યક હેતુની ઈમારત બાંધવા માટે ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૦૭ તા. ૨૦/૦૪/૨૦૨૩ તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જેને ભાગીદારી પેઢીએ "સનસ્ટાર પ્રાઈડ" નામ આપેલ છે.

(૪) ઉપરોક્ત "સનસ્ટાર પ્રાઈડ" નામની ઈમારતના તમામ ટાઈટલ ડીડસનો અભ્યાસ કરેલ છે, જે નીચે મુજબ છે.

૧. અમો વેચનાર પેઢીના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.
૨. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૦૭ તા. ૨૦/૦૪/૨૦૨૩, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ.
૩. અમો વેચનાર પેઢી જોગ ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૭૪૩૨ તા. ૨૫/૦૫/૨૦૨૨ ની નકલ.
૪. અમો વેચનાર પેઢી - મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૮૭૪ તા. ૨૫/૦૪/૨૦૨૨ ની નકલ.
૫. ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેના કુલમુખત્યાર હનીફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજાએ કરેલ રજી. ડેકલેરેશન અનુ. નં. ૬૮૬૫ તા. ૧૦/૦૬/૨૦૨૧ ની નકલ.
૬. ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેએ શ્રી નાસીર યુસુફભાઈ જુણેજા જોગ કરી આપેલ રજી. કુલમુખત્યારનામું અનુ. નં. ૧૫૧૫૮ તા. ૨૪/૧૨/૨૦૨૧ ની નકલ.



૭. આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજૂર કરેલ સબ-પ્લોટ પ્લાન તથા સબ-પ્લોટીંગ પરવાનગી વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૭૧ તા. ૧૨/૦૬/૨૦૧૮ તથા સબ-પ્લોટ પ્લાન તથા સબ-પ્લોટીંગ પરવાનગી વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૧ તા. ૦૫/૦૪/૨૦૨૧ ની નકલ.
૮. માપણી કેસ રજીસ્ટર નં. ૧૩/૨૦૧૬ તા. ૨૭/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજની પ્લોટ વેરીફિકેશનશીટની નકલ.
૯. કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક-૬૫/કેસ નં. ૨૮૮/૧૫-૧૬ તા. ૦૫/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજના બીનખેતી હુકમની નકલ.
૧૦. આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૧૮ તા. ૨૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજથી જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરી ની નકલ.
૧૧. આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા તરફથી મંજૂર કરવામાં આવેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
૧૨. ફાતમાબેન સુમાર સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેએ તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ હનીફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
૧૩. ટાઉન પ્લાનીંગ શાખા, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા તરફથી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ), અંતિમ ખંડ નં. ૪/૧ તથા ૪/૨ નો તા. ૧૮/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ કબજો સોંપવા/લેવા અંગેના રોજકામની નકલ.
૧૪. શ્રી આપાભાઈ વિરાભાઈ કુગશીયાએ શ્રી ભાનુભાઈ વિરાભાઈ કુગશીયાની તરફેણમાં હકક જતો કરવા અંગેનું કરેલ રજી. સોગંદનામું અનુ. નં. ૨૬૦૦ તા. ૨૩/૧૨/૨૦૧૩ ની નકલ.
૧૫. ફાતમાબેન સુમારભાઈ સીધી વા/ઓ. ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરે જોગ શ્રી આપાભાઈ વીરાભાઈ કુગશીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૫૯૯ તા. ૨૩/૧૨/૨૦૧૩ ની નકલ.



૧૬. શ્રી વીરાભાઈ કાનાભાઈ કુગશીયા જોગ શ્રી નાથાભાઈ ખોડાભાઈએ કરી
આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૨૧૭૩ તા. ૦૩/૧૧/૨૦૦૭ ની
નકલ.

૧૭. ટી.પી. સ્કેચ તથા ફોર્મ-એફ ની નકલ.

૧૮. પ્રમોલગેશનથી રેવન્યુ રેકર્ડની નકલો.

ઉપરોક્ત તમામ ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજોવાળી ફાઈલ તપાસતા હું અભિપ્રાય આપુ છું કે,
ઉપરોક્ત "સનસ્ટાર પ્રાઈડ" નામની ઈમારતની માલિકી મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીની હોવાનું આથી પ્રમાણિત કરું છું અને મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીની સદરહું મિલ્કતની માલિકીના આધારો વ્યાજબી શંકાથી પર તેમજ કરબોજા મુક્ત
છે, અને સદરહું મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો, કરજ નથી કે સદરહું મિલ્કત ઉપર કોઈપણ
પ્રકારની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. સદરહું મિલ્કત ઉપર કોઈપણ જગ્યાએથી લોન લીધેલ નથી
તેમજ કોઈપણ સક્ષમ અદાલતમાં ઉપરોક્ત મિલ્કત અંગે કોઈપણ પ્રકારના દર-દાવા કે કેસ પેન્ડીંગ
નથી. આમ, હું પ્રમાણિત કરું છું કે ઉપરોક્ત "સનસ્ટાર પ્રાઈડ" નામની ઈમારતના ટાઈટલ
ક્લીયર, બોજા મુક્ત તેમજ માર્કેટેબલ છે.

રાજકોટ.

તા. ૨૬/૦૬/૨૦૨૩



(મૌલીક એચ. સાયાણી, એડવોકેટ)
એનરોલમેન્ટ નં. જી/૬૫૪/૨૦૦૭