

Banatwala Advocates' Associate

Harendra Banatwala
Advocate High Court
9227105917

Pulin Harendra Banatwala
Advocate High Court
9825079300

Office in Vadodara: 103, Ambica Avenue, Rajesh Tower Rd, Hari Nagar, Gotri Rd, Vadodara – 390007.
Email: contact@banatwalaassociates.in

1/10/2021

To,
Shaligram Enterprise
Partnership firm
Vadodara.

Title Clearance Certificate of NA Land, bearing Block/RS No.610, TP Scheme No. 43, FP no. 62, adm. 1278 sq. mtr. of village Bapod, Dist. Vadodara on which "Shilpgram" is being constructed.

The search for title of property described in schedule here under was carried out as per the government record available, as the pages where torn out, for 31 years, and have also verified the Xerox copy of documents mentioned in schedule. On the basis of the said documents Report has been issued.

HISTORY OF THE TITLE

On perusal of documents submitted, the land bearing RS No. 610, adm. 2125 sq. mtr. of village Bapod, is found in the name of Fatehbhai Lalchand and after his death, the name of his legal heir – Khulchand Fatehbhai was mutated by way of succession vide entry no. 1/15.

Further, the owner Khulchand Fatehchand, has sold the said land on 25.09.1961 in favor of Mahijibhai Babarbai as restricted tenure land as per Section 43 of Tenancy Act and the effect was mutated in revenue record vide entry no. 652 dated. 16.11.1961.

Further, the owner Mahijibhai Babarbai expired on 6.12.1970 and after his death, the name of his legal heir – Jesangbhai Mahijibhai through his legal guardian- Raiben W/d of Mahijibhai Babarbai was entered in revenue record by way of succession vide mutation entry no. 1831 dated. 04.02.1971.

Further, as per order by Collector, Vadodara vide No. ARA/2077/144 dated. 09.10.1980, the said restricted tenure land has been freed for agricultural use and the effect was mutated in revenue record vide entry no. 2865/86 dated. 28.07.1982.

Further, the owner has availed loan from State Bank of India and the charges of bank has been mutated in revenue record vide entry no. 4638 and entry no. 4841 dated. 08.01.1993. Further, the owner has repaid all the dues of State Bank of India and charges of bank has been removed from the revenue record vide entry no. 9001 dated. 19.03.2012.

Further, the name of Ganiben Jesangbhai Rabari, Aartiben J. Rabari, Rahul J. Rabari and Shailesh J. Rabari, has been entered as joint owners of the said land as per consent of Jesangbhai Mahijibhai Rabari during his presence and the effect was mutated in revenue record vide entry no. 8749 dated. 13.10.2012.

Further, the Collector, Vadodara vide its Order No. Tenancy/A/SR/45/2014 dated. 26.09.2014 has converted the said restricted tenure land to agricultural use and gave permission to sell this land to Nisarg N. Sheth and Sunny N. Sheth U/s. 43, Rule 25 (c) of Tenancy Act and the effect was mutated in revenue record vide entry no. 9102 dated. 16.10.2014.

Further, the owners Jesangbhai M. Rabari, Ganiben J. Rabari, Aartiben J. Rabari, Shailesh J. Rabari and Rahul J. Rabari, have sold the land bearing RS No. 610, adm. 2125 sq. mtr. to Nisarg Nilesbhai Sheth & Sunny Nilesbhai

Sheth by Regd. sale deed no. 1549 dated. 30.10.2014 before Sub-Registrar and the name of purchasers are mutated in revenue record vide entry no. 9119 dated. 11.11.2014.

Further, the Collector, Vadodara vide its Order No Tenancy/A/SR/274-15/2016 dated. 08.03.2016, has permitted to convert the said restricted tenure land for non-agricultural residential use u/s. 43, Rule 25 (C) of Tenancy Act and the effect was mutated in revenue record vide entry no. 9370 dated. 23.03.2016.

Further, the owners have obtained NA Order from the Collector, Vadodara vide Order No. Tatkal/NA/SR/2/2016-17 No. Jamin/D/Kalam-65/Vashi/3616 to 3625/2016 dated. 05.07.2016 for residential use and the effect was mutated in revenue record vide entry no. 9439 dated. 06.10.2016.

Further, the owners have executed Notarized banakhat on 31.12.2014 in favor of 1) Nileshbhai R. Sheth - HUF-Karta - Nilesh R. Sheth (30%), 2) Mahir A. Patel(minor) through his legal guardian - Anil Patel (30%), 3) Vaishali P. Shah (10%), 4) Ramilaben S. Shah (10%), 5) Varshaben Akshaybhai Kothari (10%) & 6) Surekhaben Maheshbhai Kothari (10%) for RS No. 610, adm. 2123 sq. mtr. before Notary Public.

I have published Public Notice in Daily Gujarati News Paper "Gujarat Samachar" & "Sandesh" on 14.07.2018, inviting claim/objection from public at large, but within stipulated time, I have not received any claim/objection within stipulated time.

Thereafter, the landowners - Nisarg Nileshbhai Sheth & Sunny Nileshbhai Sheth along with confirming party (banakhat holders) - 1) Nileshbhai R. Sheth - HUF-Karta - Nilesh R. Sheth (30%), 2) Mahir A. Patel(minor) through his legal guardian - Anil Patel (30%), 3) Vaishali P. Shah (10%), 4) Ramilaben S. Shah (10%), 5) Varshaben Akshaybhai Kothari (10%) & 6) Surekhaben Maheshbhai Kothari (10%), have sold land bearing Block/RS No. 610 adm. 2125 sq. mtr., TP Scheme No. 43, FP No. 62 adm. 1278 sq. mtr. by Regd. sale deed to Shaligram Enterprise - partnership firm on 10.01.2019 sr. no. 445 before Sub-Registrar and the name of the firm is mutated in revenue record vide entry no. 9741 and certified on 04.04.2019.

Further, the landowners have obtained Raja chitthi for construction thereon vide no. Ward-9/124/2020-21 dated. 11.12.2020.

Thereafter, revised NA order for land adm. 125 sq. mtr. vide No. 390/19/17/019/2021 dated. 01.04.2021. On the said land "Shilpgram" is being constructed.

SCHEDULE

Reg. Dist: Vadodara, in the sim of village Bapod, bearing Block/RS No.610, adm. 2125 sq. mtr., TP Scheme No. 43, FP no. 62, adm. 1278 sq. mtr. surrounded by;

East: R S No. 609
West: R S No. 611
North: R S No. 586
South: R S No. 611

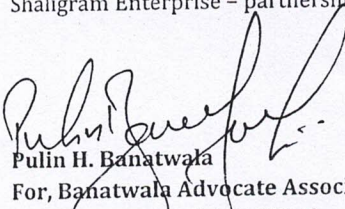
CHRONOLOGICAL LIST OF DOCUMENT REFERRED (XEROX)

1. Revenue record showing mutation entry of Nisarg Nileshbhai Sheth and Sunny Nileshbhai Sheth - print on 18.07.2018.
2. Regd. sale deed no. 1549 dated. 30.10.2014 executed in favor of Nisarg Nileshbhai Sheth & Sunny Nileshbhai Sheth by Jesangbhai M. Rabari, Ganiben J. Rabari, Aartiben J. Rabari, Shailesh J. Rabari and Rahul J. Rabari for RS No. 610 adm. 2125 sq. mtr. with RR & Index-II.
3. Notarized Banakhat dated. 31.12.2014 executed in favor of Nileshbhai R. Sheth - HUF-Karta - Nileshbhai R. Sheth(30%) , Mahir A. Patel(minor) through his legal guardian - Anil Patel (30%), Vaishali P. Shah (10%), Ramilaben S. Shah (10%), Varshaben Akshaybhai Kothari (10%) & Surekhaben Maheshbhai Kothari (10%) by Nisarg N. Sheth & Sunny N. Sheth for RS No. 610, adm. 2123 sq. mtr. along with other survey number.
4. Tenancy Order dated 26.09.2014.
5. Tenancy Order dated 08.03.2016.
6. Tatkal order for residential use - 05.07.2016.

7. Tenancy Order dated. 12.08.2014.
8. Notarized Indemnity letter given by Nisarg N. Sheth & Sunny N. Sheth dated. 30.03.2016.
9. Revised NA Order dated. 01.04.2021.
10. Notarized POA dated. 25.06.2019 given by Shaligram Enterprise – partnership firm through its partners to Sandi Uttamchand Shah – partner of Shaligram Enterprise in respect of Block/RS No. 610, TP Scheme No. 43, FP No. 62 adm. 1278 sq. mtr.
11. Raja Chitthi issued by VMC dated. 11.12.2020.
12. Revenue record showing mutation entry of Shaligram Enterprise – partnership firm – print on : 27.01.2021.
13. Regd. sale Deed No. 445 dated. 10.01.2019 & regd. on 23.01.2019 executed in favour of Shaligram Enterprise – partnership firm through its partner by (1) Nisarg Nieshbhai Sheth & (2) Sunny Nilesbhai Sheth and (1) Nilesbhai Ratanlal Sheth – H.U.F Karta – Nilesbhai R. Sheth (30% share) (2) Mahir Anil Patel (30% share) (3) Vaishali Pratik Shah (10% share) (4) Ramilaben Sureshbhai Shah (10% share) (5) Varshaben Akshaybhai Kothari (10% share) & (6) Surekhaben Maheshbhai Kothar (10% share) in respect of Block/RS No. 610 adm. 2125 sq. mtr, TP Scheme No. 43, FP No. 62 adm. 1278 sq. mtr. with RR & Index-II.
14. Notarized Partnership Deed dated. 08.06.2018 of Shaligram Enterprise.
15. Title Report issued by Pulin Banatwala dated. 29.09.2018.

OPINION

Thus, based on above referred documents and available search taken by Search Clerk, the Land bearing Block/RS No.610, adm. 2125 sq. mtr., TP Scheme No. 43, FP no. 62, adm. 1278 sq. mtr. of Village Bapod, is ownership of Shaligram Enterprise – partnership firm. The said land is clear and marketable and free from encumbrance.


Pulin H. Banatwala
For, Banatwala Advocate Associate
(Enrolment No. G/1698/2004)

Banatwala Advocates' Associate

Harendra Banatwala
Advocate High Court
9227105917

Pulin Harendra Banatwala
Advocate High Court
9825079300

Office in Vadodara: 103, Ambica Avenue, Rajesh Tower Rd, Hari Nagar, Gotri Rd, Vadodara - 39007
Email: contact@banatwalaassociates.in

=====

No Encumbrance Certificate

I, the undersigned advocate practicing since 2004, my enrolment no. G/1698/2004 is having experience of 16 years in Civil, Labour as well as in revenue side. In view of that I have issued this certificate regarding the preparation of title report, which is as under.

This is to certify that, I, Pulin H. Banatwala, undersigned has investigated the title of the immovable property which is more particularly declared in herein under in "schedule of the property" which is ownership of Shaligram Enterprise - partnership firm. By pursuing the title deeds relating thereto and taking necessary search.

I am of the opinion that the title of the owner in respect of the said property are clear, marketable and free from encumbrance charges and/or claims.

Schedule of the property

Reg. Dist: Vadodara, in the sim of village Bapod, bearing Block/RS No.610, adm. 2125 sq. mtr., TP Scheme No. 43, FP no. 62, adm. 1278 sq. mtr.

The said land is owned and developed by Shaligram Enterprise - partnership firm and the project is in the name of "Shilpgram" is done.

Date: 01/10/2021

Place: Vadodara

Advocate Sign

Advocate Name: Pulin Harendra Banatwala

(Enrolment No. G/1698/2004)

Banatwala Advocates' Associate

Harendra Banatwala
Advocate High Court
9227105917

Pulin Harendra Banatwala
Advocate High Court
9825079300

Office in Vadodara: 103, Ambica Avenue, Rajesh Tower Rd, Hari Nagar, Gotri Rd, Vadodara - 39007
Email: contact@banatwalaassociates.in

I, the undersigned advocate practicing since 2004, my enrolment no. G/1698/2004 is having experience of 16 years in Civil, Labour as well as in revenue side. In view of that I have issued this certificate regarding the preparation of title report, which is as under.

It is certify that "Shaligram Enterprise", having its registered office at, Vadodara had approached me during period of September, 2021 for issuance of Title Report for their Reg: Dist: Vadodara, in the sim of village Bapod, bearing Block/RS No.610, adm. 2125 sq. mtr., TP Scheme No. 43, FP no. 62, adm. 1278 sq. mtr., on which "Shilpgram" is being constructed.

That after taking necessary search, revenue records, property card, sale transaction, previous title report, and other related documents are produced before me by the concern party pertaining to the above referred survey numbers. I had prepared title report regarding clearance of title, marketable and without any encumbrance for Reg. Dist: Vadodara, in the sim of village Bapod, bearing Block/RS No.610, adm. 2125 sq. mtr., TP Scheme No. 43, FP no. 62, adm. 1278 sq. mtr., and the land is ownership of Shaligram Enterprise - partnership firm (Herein referred as Land Owner & Developer), subject to usual declaration by the parties OR Transferee and subject to Related other laws, Act & Rules.

That Shaligram Enterprise - Partnership Firm (Herein referred as landowner & Developer) has also declared before me, that in between period they have not prepared or obtain any new title report or certificates from any other advocates or associations.

Date: 01/10/2021

Place: Vadodara

Advocate Sign

Advocate Name: Pulin Harendra Banatwala

(Enrolment No. G/1698/2004)

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : બ્લોક/રે.સ. નંબર 610 માપ 2125 ચો મી ટી પી 43 ફા.પ્લોટ નંબર 62 માપ 1278 ચો મી

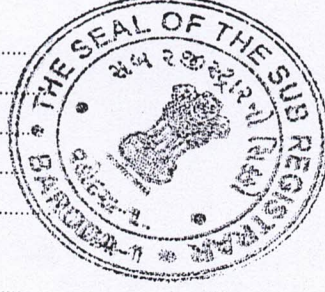
Search in : BAPOD /BAPOD

પહોંચ નંબર 20210118023333 અરજી નંબર 18885 અરજી વર્ષ 2021
તારીખ 1 માહે ઓક્ટોબર સને 2021

રજુ કરનારનું નામ બનાતવાલા એસોસીએટ એડ.
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પેસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ 54 થી 59).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1991 1994
દંડ કલમ-24.....
કલમ-34 (કલમ-49).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-2 ફી



40.00

કુલ એકદરે રૂ. 40.00

અંકે રૂપિયા પચાંસ પૂરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.


D D Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 1

અંકે રૂ. : 50.00

20211001928740307

સબ રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા - 1

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : બ્લોક/સર્વે નં.610 જેનું માપ 2125 ચો મી ટી પી નં.43 ફા પ્લોટ નં.62 જેનું માપ 1278 ચો મી,

Search in : બાપોદ /Bapod

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૧૫૦૧૩૬૩૫ અરજી નંબર ૭૮૦૦ અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
તારીખ ૧ માહે ઓક્ટોબર સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ બનાતવાલા એસો

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: 1995 2012

૨૮૦.૦૦

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઇન્ડેક્સ-૨ ફી

કુલ ચેકદર રૂ. ૨૮૦.૦૦

અંકે રૂપિયા બે સો નેવું પૂરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

CHANDRAPALSINGH SWARUPSINGH
VAGHELA
સબ રજીસ્ટ્રાર
Danteswar

અંકે રૂ. : 290.00

20211001347223472

સબ રજીસ્ટ્રાર, Danteswar

1995

2012

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઈન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in બનાતવાલા એસો

અરજી નંબર : 7900

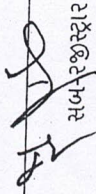
ગામ નું નામ : Bapod

મિલકતનું વર્ણન બ્લોક/સર્વે નં.610 જેનું માપ 2125 ચો મી ટી પી નં.43 ફા પ્લોટ નં.62 જેનું માપ 1278 ચો મી,

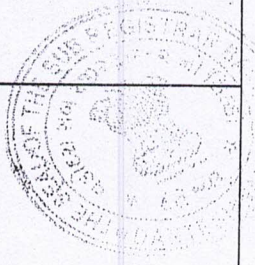
દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-2 Danteswar મા -18 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા_____ સસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકસાની માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજની પ્રકાર અને અવેજ (લાડા પરાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ધર 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								
રો.								



સબરજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-2
Danteswar

મિલકત નું વર્ણન : બ્લોક/રેસનં.610 જેનું માપ 2125 ચો.મી ટીપી.43 ફા.પ્લોટનં.62 જેનું માપ 1278 ચો.મી

2029

੩. ਪੈਸਾ

290.00

290.00

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

K.M.VANSOLA
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

સબ રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા - 5 બાપોદ

2012

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઈન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

2021

મિલ્કત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

Search in : બનાતવાલા એસો એડવોકેટ અરજી નંબર : 7655 ગામ નું નામ : BAPOD

મિલ્કતનું વર્ણન : બ્લોક/રેસનં.610 જેનુંમાપ 2125 ચો.મી ટીપી.43 ફા.પ્લોટનં.62 જેનું માપ 1278 ચો.મી

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-5(Bapod) મા -10 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલ્કત પરના બીજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા સંસુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કાસ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકશાની માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના હિસામાં 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 ફેરખતવિચાર રૂ.18200000.00	BLOCK/SR NO. 610, ADM. 2125 SQ.MT, TP NO. 43, FP NO. 62, ADM.1278 SQ.MT,			Nisarg Nilesbhhai Sheth Sunny Nilesbhhai Sheth Nilesbhhai Ratanlal Sheth HUF Karta - Nilesbhhai R Sheth Mahir Anil Patel Vaishali Pratik Shah Ramilaben Sureshbhai Shah Varshaben Akshaybhai Kothari Surekhaben Maheshbhai Kothari	M/s. Shaligram Enterprise , a partnership firm Duly through its Authorized Partner - Mr. Sandeep U Shah	10-01-2019 23-01-2019	445	

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Vadodara-5
(Bapod)