PANKAJ B. PADARIYA
B.COM., LL.B.(ADVOCATE)

OFFICE:..4082, SILVER BUSSINES POINT, NEAR VIP CHOWK, UTRAN, SURAT-394101 M.NO.9925608805

તારીખ: ૧૨/૦૩/૨૦૨૩

ટાઇટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ
:: મીલકતની વિગત ::

જી.સુરત, ડી.અડાજણ, મોજે. કોસાડ ના બ્લોક નં:૧૪૬, જે સીટી સરવે મુજબ જીલ્લો: સુરત, સીટી સરવે ઓફીસ: સુરત-૨, વોર્ડ: કોસાડ (બીનખેતી), સીટી સરવે નંબર: NA146, શીટ નંબર: NA99 કે જેનું ક્ષેત્રફળ: ૬૫૭૫ ચો.મી. જમીન પૈકી પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટી મુજબ એમેનીટીઝ સ્પેશ તરીકે ૪૦% કપાત યાને ક્ષે.૨૬૩૦.૦૦ ચો.મી.જમીન બાદ કરતા શેષ બચતી પ્લોટ વેલીડેશન મુજબની ૬૦% જમીન યાને રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૯૪૫.૦૦ ચો.મી. **સત્તા પ્રકાર: સી વાળી બિનખેતી (બહુહેતુક હેતુ) વાળી જમીન મિલકત**

આથી હમો એડવોકેટ **શ્રી પંકજ બી.પાદરીયા** ને ઉપરોકત વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત, તેના માલિક **દેવ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે..શ્રી મહેશભાઇ જસમતભાઇ મોરડીયા રજી.ઓફિસ:-રે.સ.નં. ૧૦૫-૪-૧,૧૦૫-૨,૧૦૫-૩, બ્લોક નં.૧૪૬, મોજે.કોસાડ, સીટી સરવે નં.NA146, શિવાય હોમ્સ, તા.અડાજણ,જી.સુરત**નાં તરફથી સદર મિલકતના રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે ટાઇટલ રીપોર્ટ અંગેની માંગણી કરતા, તેઓએ હમારી સમક્ષ રજુ કરેલ, સદરહું મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ઓરીજીનલ/ ઝેરોક્ષ નકલોનો અભ્યાસ કરી સદરહું મિલકતના ટાઇટલ બાબત મારો અભિપ્રાય નીચે મુજબ આપતા, આથી તમામ લાગતા વળગતાઓને આ ટાઇટલ રીપોર્ટથી જણાવવામાં આવે છે કે,

સદરહું મીલકત ના ટાઇટલ અંગે ની હકીકત એવા પ્રકારની છે કે..

ડિસ્ટ્રીકટ: સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ. તા. ચોર્યાસી (સુરતસીટી) ના મોજે ગામ કોસાડનાં રે.સ.નં.૧૦૫-૪-૧, ૧૦૫-૨, ૧૦૫-૩, કે જેનો બ્લોક નં.૧૪૬, થી નોંધાયેલ ખેતીની જુની શરતની જમીન અગાઉ **ઈશ્વરસિંહ રૂપસિંહ, મોહનસિંહ રૂપસિંહ, માનસિંહ રૂપસિંહ, જયસિંહ રૂપસિંહ**ની માલીકીમાં ચાલી આવેલી. ત્યારબાદ તઓએ તેમની સદરહું જમીન

તથા અન્ય મીલકતોની **કૌટુંબિક વહેંચણ** કરેલી,જે વહેંચણ મુજબ સદરહું જમીન **ઈશ્વરસિંહ રૂપસિંહ અટોદરીયાનાં હિસ્સે આવેલી,**જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) **માંનોંધ અનુક્રમ નં.૧૫૮૦** થી તા. ૨૬/૦૫/૧૯૫૪ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૨/૦૭/૧૯૫૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહું ગામે કોસાડમાં એકત્રીકરણ તકતા મુજબ સર્વે નંબરોને બ્લોક નંબરો ફાળવવામાં આવેલા. જે મુજબ સદરહું રે.સર્વે નં.૧૦૫/૨, ૧૦૫/૩, ૧૦૫/૪-૧ વાળી જમીનને બ્લોક નં.૧૪૬ ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ **ઈશ્વરસિંહ રૂપસિંહ અટોદરીયા**એ સદરહું જમીનમાં તેમના નામની સાથે તેમના પુત્રો **૧. જશવંતસિંહ ઈશ્વરસિંહ, ૨. જીતેન્દ્રસિંહ ઈશ્વરસિંહ૩. દિલીપસિંહ ઈશ્વરસિંહ** ના નામ **સામાયિકપણામાં** દાખલ કરાવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) **માંનોંધ અનુક્રમ નં.૪૫૯૪** થી તા.૧૨/૦૧/૧૯૮૪ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૫/૦૨/૧૯૮૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર **ઈશ્વરસિંહ રૂપસિંહ અટોદરીયા** વિગેરે પાસેથી સદરહું જમીન **લાલજીભાઈ જીવરાજભાઈ અસલાલીયા** એ રજીસ્ટર્ડ **વેચાણ દસ્તાવેજ**થી ખરીદ કરેલી. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૮૯૫ તા.૧૦/૦૫/૨૦૦૦ નારોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં **નોંધ અનુક્રમ નં.૮૮૩૭** થી તા.૧૫/૦૫/૨૦૦૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન **લાલજીભાઈ જીવરાજભાઈ અસલાલીયા** પાસેથી સદરહું જમીન **મહાદેવભાઈ ભીખુભાઈ નાયક** એ રજીસ્ટર્ડ **વેચાણ દસ્તાવેજ** થી ખરીદ કરેલી. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૫૮૩૫ તા.૧૬/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) **માંનોંધ અનુક્રમ નં.૯૩૭૧** થી કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન પ્રાદેશિક ફેરફાર મજુબ કોસાડ ગામની નિકાલની નોંધ મહે.કલેકટર સાહેબ સુરતનાં પત્ર નં.(જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬તા.૧૯/૧૦/૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીનાં શહેરીવિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નં.કેવી/૨૬/૦૬/એસએમએન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૧૪/૦૨/૦૬ તથા જાહેરનામા નં. કેવી/ ૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૨૦/૦૭/૦૬ થી આઠ નગર પાલિકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે. આમ સુરત મહાનગરપાલિકાની હદ વિસ્તરણ થવાથી ચાર્યોસી તાલુકાનાં કોસાડ ગામનો સુરતસીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના

નં.૬ (હકકપત્રક) **માંનોંધ અનુક્રમ નં.૯૯૪૫** થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન પ્રાદેશિક ફેરફાર મજુબ કોસાડ ગામ દાખલ કરવાની નોંધમહે.કલેકટરસાહેબસુરતનાં પત્ર નં.(જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬તા.૧૯/૧૦/૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નં.કેવી/૨૬/૦૬/એસએમએન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૧૪/૦૨/૦૬ થી આઠનગર પાલિકા સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે.આમ સુરત મહાનગરપાલિકાની હદ વિસ્તરણ થવાથી ચાર્યોસી તાલુકાનાં કોસાડ ગામનો સુરતસીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામનમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં **નોંધ અનુક્રમ નં.૯૯૪૬** થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન **મહાદેવભાઈ ભીખુભાઈ નાયક** પાસેથી **(૧) પરબતભાઈ હીરજીભાઈ કાછડીયા (૨) અમીત પરબતભાઈ કાછડીયા** એ રજીસ્ટર્ડ **વેચાણ દસ્તાવેજ**થી ખરીદ કરેલી. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સુરત-૪ (કતારગામ) સાહેબની કચેરીમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૦૪૭ તા.૨૯/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) **માંનોંધ અનુક્રમ નં.૧૦૮૪૮** થી તા.૨૧/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા. ૦૬/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ..

ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામઃ કોસાડ ના બ્લોક નંબર ૧૪૬, વાળી ખેતીની જમીન **કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ ક્રમાંકઃ ૧૪૬૯/૨૨/૧૬/૦૩૭/૨૦૨૨થી તારીખઃ ૨૦/૦૭/૨૦૨૨** થી બહુહેતુક હેતુસર **બિનખેતી અંગેની પરવાનગી** આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬(હક્ક પત્રક) માં નોંધ અનુક્રમ નંબર ૧૩૫૧૭ થી તા.૨૦/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધવામાં આવી હતી. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સુરત મહાનગર પાલિકા કચેરી દ્વારા હુકમ નં.ટી.ડી.ઓ/પીવી/૪૬૧ તા.૧૩/૦૬/૨૦૨૨ થી મોજે ગામઃ કોસાડ ના બ્લોક નંબર ૧૪૬, વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૫૭૫ ચો.મી.વાળી જમીનને કુલ જમીન પૈકી ૪૦% જમીન યાને ક્ષે.૨૬૩૦.ચો.મી. જમીન એમીનીટીઝ સ્પેશ તરીકે કપાત કરી પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ ક્ષેત્રફળ ૩૯૪૫.ચો.મી.મંજુર કરવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ,સદરહુ બિનખેતીની જમીન મિલકત, મજકુર જમીનના માલિકો શ્રી **(૧) પરબતભાઈ હીરજીભાઈ કાછડીયા (૨) અમીત પરબતભાઈ કાછડીયા પાસેથી સદર જમીનનાં હાલનાં માલિક યાને દેવ ઈન્દ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી** એ રજીસ્ટર્ડ **વેચાણ દસ્તાવેજ**થી ખરીદ કરેલી. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સુરત-૪ સાહેબની કચેરીમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૩૩૨૮ થી તા.૧૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ

નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે/સીટી સરવે ઓફિસે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ અનુક્રમ નં.૧૧૧ થી તા.૧૩/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે,તથા **સીટી સરવે મુજબ જીલ્લોઃ સુરત,** સીટી સરવે ઓફીસઃ **સુરત-૨,** વોર્ડઃ **કોસાડ (બીનખેતી),** સીટી સરવે નંબરઃ **NA146,** શીટ નંબરઃ **NA99** કે જેનું ક્ષેત્રફળઃ **૬૫૭૫ ચો.મી.નું સીટી સરવે કચેરી-સુરત-૨ માં પાનીયુ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ.**

સદરહુ જમીન અંગે મે. સુરત શહેરી વિકાસ અધિકારી શ્રી સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી રજા ચિઠ્ઠી નં.**OFFLINE T.D.O. /DP/ NO.: 228 Date 23/12/2022.** થી વિકાસ પરવાનગી આપવામા આવેલ છે.

આમ, **જી.સુરત, ડી.અડાજણ, મોજે. કોસાડ ના બ્લોક નંઃ૧૪૬, જે સીટી સરવે મુજબ જીલ્લોઃ સુરત,** સીટી સરવે ઓફીસઃ **સુરત-૨,** વોર્ડઃ **કોસાડ (બીનખેતી),** સીટી સરવે નંબરઃ **NA146,** શીટ નંબરઃ **NA99** કે જેનું ક્ષેત્રફળઃ **૬૫૭૫ ચો.મી.** જમીન પૈકી પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટી મુજબ એમેનીટીઝ સ્પેશ તરીકે ૪૦% કપાત યાને ક્ષે.૨૬૩૦.૦૦ ચો.મી.જમીન બાદ કરતા શેષ બચતી પ્લોટ વેલીડેશન મુજબની ૬૦% જમીન યાને રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૯૪૫.૦૦ ચો.મી. **સત્તા પ્રકારઃ સી વાળી બિનખેતી (બહુહેતુક હેતુ) વાળી જમીન મિલકત**ના માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર **દેવ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી** થયેલા છે.

<u>તપાસેલ દસ્તાવેજોની વિગત ::-</u>

૧. સદરહું જમીનના ૭/૧૨ તથા ૮-અ,સીટી સરવે નકલ.

૨. સદરહું જમીનનાં ગામ નમુનાં નંબર ૬ (હક્કપત્રક) ની નોંધ.

૩. સદર જમીન અંગેના બિનખેતીના હુકમની નકલ,

૪. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં લીધેલ શોધ

૫. અસલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા રજીસ્ટ્રેશન રસીદ નં.૩૦૪૭ તા.૨૯/૨/૨૦૧૨

૬. અસલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૮૩૫ તા.૧૬/૧૦/૨૦૦૩

૭. તા.૦૪/૦૩/૨૦૨૩ ની ગુજરાત મિત્ર પેપરમાં આપેલ ટાઇટલ કલીઅર બાબતની પેપર નોટીસ (વે.દ.નં.૫૮૩૫ ની અસલ રજીસ્ટ્રેશન રસીદ ગુમ થયા બાબત તથા અસલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા રજીસ્ટ્રેશન રસીદ નં.૨૮૯૫/૨૦૦૦ તા.૧૦/૫/૨૦૦૦ ગુમ થયા બાબત)

૮. સુરત મહાનગરપાલીકા માંથી મેળવેલ રજાચીઠ્ઠીની નકલ.તથા પાસીંગ પ્લાન

૯. દેવ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી નો ભાગીદારી દસ્તાવેજ

-: : અભીપ્રાય : :-

ઉપરોક્ત તમામ હકીકતો ની ચકાસણી કરતાં આમ, જી.સુરત, ડી.અડાજણ, મોજે. કોસાડ ના બ્લોક નં:૧૪૬, જે સીટી સરવે મુજબ જીલ્લો: સુરત, સીટી સરવે ઓફીસ: સુરત-૨, વોર્ડ: કોસાડ (બીનખેતી), સીટી સરવે નંબર: **NA146,** શીટ નંબર: **NA99** કે જેનું ક્ષેત્રફળ: **૬૫૭૫ ચો.મી.** જમીન પૈકી પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટી મુજબ એમેનીટીઝ સ્પેશ તરીકે ૪૦% કપાત યાને ક્ષે.૨૬૩૦.૦૦ ચો.મી.જમીન બાદ કરતા શેષ બચતી પ્લોટ વેલીડેશન મુજબની ૬૦% જમીન યાને રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૯૪૫.૦૦ ચો.મી. **સત્તા પ્રકાર: સી વાળી બિનખેતી** (બહુહેતુક હેતુ) **વાળી જમીન મિલકત ના ટાઇટલ તદ્દન ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો મારો અભીપ્રાય છે.**

તારીખ :૧૨/૦૩/૨૦૨૩

સ્થળ : સુરત.

PANKAJ B. PADARIYA ENROLMENT No. G/1751/2007 ★ ADVOCATE ★

Your Faithfully

PANKAJ B. PADARIYA

(Advocate)

(Enrolment/sanad no.:G/1751/2007)