



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:- તાલુકા સેવાસદનની પાસે,

જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:- સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,

વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

Dt:- 10-06-2019

Subject:- Title Opinion & Search Report Of Property consisting Commercial Land bearing Revenue Block Survy No.2503 paiki 2 Admeasuring Hec. Are. Sq.Mtr 0-15-18, Of Khata No.13990, Situated within the limits of Village: Kasbe, Visnagar, Ta: Visnagar, Dist: Mehsana.

- (1) I, **DINESH L PARIKH (ADVOCATE)**, Addl Opp. Court, Darbar Road, Visnagar-384315 on request of hereby submit my Opin in on the Title and Report on encumbrance in respect of following property belonging to **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi**.

Particular Of Land	Area	Boundaries			
		North	South	East	West
Survey No. 2503 paiki 2, New Survey No.10462 Village: Kasbe, Visnagar Taluka: Visnagar District: Mehsana State : Gujarat	Hec. Are. Sq.Mtr 0-15-18,	Govt. Land	Harsiddh Society	Sarakari Naliya	Umiya Residenc y Society

- (1) For this purposes I have examined following document provided to me by **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi** to operate a retail Outlet on the said Property:

98252-49760
232137
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTARY
Office: Dargah Near Sevasadan,
Residencat Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ: તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર - ૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ: સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

Sr. No.	Particulars Of document	Original/ Certified Copy/Copy	Date	Observation
1	7/12 Extract/ khata/ Chitta/ Adangal/Patta/R.T.C extracts	Copy	28/06/2018	
2	6 Extract and all mutation entries to ascertain the other right	Copy	28/06/2018	
3	Original Sale Deed Executed in favour of the applicant	Copy	16/05/2013	
4	Copy of earlier Sale Deeds	2. Sale deed	23/01/1985 04/03/2011	
5	Copy Tax receipts of the last 3 years	N.A		
6	Copy of Non-Encumbrance Certificate from the office of the Sub-Registrar for last 30 years.	Copy	30/08/2018	
7	Any other Deed related to transfer of the land like earlier Lease Deed/Gift Deed/Settlement Deed/ release Deed/ Exchange Deed/ Partition Deed/Mortgage/Government assignment/Patta Land/allotment by a government agency on lease etc.	N.A		
8	Lease Deed: in the case of leased property (Note-whether the existing Lease Deed permits sub-lease to the company for setting up the retail outlet?)	N.A		

982765-232137 MO. 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Darala Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315.



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિધ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

9	No Dues certificate issued by Talati (or such Revenue Authority) regarding upto date payment of the taxes related to the local authority.	N.A		
10	Certificate issued by appropriate authority for conversion of user from Agricultural to Non Agricultural purpose(Commercial).	Copy	1/08/2014	
11	Any entry in revenue document showing the same under any land acquisition notification.	NO		
12	Search in the office of the Sub Registrar to ascertain the Charges/ encumbrances.	YES		
13	Whether the property is restricted/regulated under any law/rule/regulation/court order etc.(like rehabilitation scheme etc).	NO		
14	In case of the property belonging to minor(s): 1.Courts Order is required for lease or sale or other transfer of the property. 2. If permission is not required or not taken, give reasons.	N.A		
15	Undertaking of karta:- (In Case the property belongs to Hindu Undivided Family(HUF),the undertaking from the karta that the property has been transferred for the benefit of the HUF.)	N.A		

(Signature)
98252 49760 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Depala Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
---384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

16	Approval/Order of Wakf Board (In case the property belongs to Wakf Board, the necessary approval of the wakf Board to lease the land. It has been verified that the persons claiming to represent the Board have the necessary authority.)	N.A		
17	Any other relevant documents like power of attorney/Death certificate/legal heir certificate/will etc.	N.A		
18	Development agreement Between Land owner Kanubhai Prabhashankar Joshi & Developers R.R. Builders & Developers firm Partner (1) Waghela Ramniklal Ramji (2) Waghela Taraben Ramniklal (3) Waghela Amit Ramniklal (4) Waghela Anil Ramniklal by R. Deed No.:- 699, Dt.:- 20/02/2019	Copy		
19	Power of Attorney As per 45-A Between R.R. Builders & Developers firm Partner (1) Waghela Ramniklal Ramji (2) Waghela Taraben Ramniklal (3) Waghela Amit Ramniklal (4) Waghela Anil Ramniklal Given to	Copy		

982765-232137 MO.98252-49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office, Dagajal Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

	Waghela Anil Ramniklal by R.Deed No.: -700, Dt.: - 20/02/2019			
--	---	--	--	--

(2) A part from above referred documents, I have also examined following documents provided to me by **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi**.

1. Copy Of 7/12 Extract;
2. Copy Of 8-A Extract;
3. Copy Of 6 R.T.C Extract;
4. Copy Of Tracing issued by District Land Record, Mehsana;
5. Copy Of Sale Deed, Dt:- 16/05/2013;
6. Copy Of Index, Dt:- 16/05/2013;
7. Copy Of N.A dt-01/08/2014;
8. Copy Of Construction Permission by Visnagar Palika, Visnagar dt-17/11/2014;

(3) The Vanshanama (Family Tree) Of the **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi** as disclosed and declared by me client is as under:-

Not Applicable

(4) Based on the examination of the above noted documents **History and Chain** of Title in respect of the property is described below :-

(A) The agricultural land bearing revenue Block No. **2503 Paiki** Originally belonged to **Patel Jesang Jetha** from 1954. The entry to this effect was made and certified in the revenue record .

DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTARY
Office: Taluka Seva Sadan,
Resident: Sidhhnath Mahadev Ni Pole,
Near Khoya Janatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office :- Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

(B) Thereafter, **Patel Jesang Jetha** was died and So his legal heir Jivi Jesang Jetha became owner of the Revenue Block No.2503 Paiki properties. The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.720.

(C) Thereafter, **Jivi Jesang Jetha** has been sold By Registered Gift deed to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 dt: 04/01/1967 to **Patel Jamanaben Amthabhai Madhavlal**. The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.7776.

(D) Thereafter, **Patel Jamanaben Amthabhai Madhavlal** has been sold By Registered Sale deed No.138 to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 Of Khata No.13990 dt: 23/01/1985 to **Joshi Kanubhai Prabhashankar etc.2**. The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.15340.

(E) Thereafter, **Joshi Kanubhai Prabhashankar etc.2** have been sold By Registered Sale deed No.695 to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 Of Khata No.13990 dt: 04/03/2011 to **Vyas Ajitkumar Chunilal**. The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.33918.

(F) Thereafter, **Vyas Ajitkumar Chunilal** has been sold By Registered Sale deed No.1393 to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 Of Khata No.15595 dt: 16/05/2013 to **Joshi Kanubhai Prabhashankar**. The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.37517.

(G) **Joshi Kanubhai Prabhashankar** of the said Land have applied for **N.A Permission**, which is granted by District development officer, Mehsana, vide their order No.LND/NAP/SR/-93/2013-2014 Dated 01-08-2014 and therefore, said land is divided into plots, common plots and internal road etc. as per approved lay out plan. The entry to this effect was made and certified in Revenue Record entry No.39575.

98252-49760 MO 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office: Depala Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jsmatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

(H)Thereafter, Village Visnagar Re-Survey and Promulgation by Prant officer,Visnagar Order.NO-RTS-RE-SURVEY-PROMULGATION Visnagar -2017 DATE-11/05/2017. and this entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.43366.

(I) Visnagar municipality development permission under section 29(1), (i)29 (ii) 29(1) (iii) 24,49,(b) of the Gujarat town planning and urban development act, L 976/ under section 253 and 254 of Visnagar municipal corporation case No. 724811, rajachitthi No. VIADA/01-08-2018/724811/01/000002, order Date 22/08/2018.

(6)The market price of the land as per the ready reckoned /land value register/guideline value register is:-

AT PRESENT NOT ASSESSED.

(7) I have also taken search of Revenue Record from the Revenue Authority at Kasbe ,Ta. Visnagar, Dist. Mehsana and Registration record the office of the Sub Registrar, Visnagar for the previous 30 commencing from the year 1989 to 2019 with respect to the said property and certificate of Non Encumbrance dated 07/06/2019 and the Receipt of Search & Report No. 2019102004808 dated 07/06/2019 Issued by Sub – Registrar, Visnagar is attached.

As per the said Certificate and Search conducted by me I say that there are following /No charges/Encumbrances on the said property.

(1) Opinion:-

I my observation and opinion:

(1) Joshi Kanubhai Prabhashankar has clear & marketable title over the property and the property is free from all charges and ecumbrances.

MOBILE: 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTARY
Office: Depale Vda: Sevasadan,
Residhnaath Mahadev Ni Pole,
Near Khoya Jamatkhan
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિધ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

- (2) The provisions of the Land ceiling Act & Urban Ceiling Act are applicable / not applicable on the property.
- (3) The transfer of the property is not subject to any restriction (on ground of land belonging to Scheduled Tribe/ Scheduled Caste) under any applicable law.
- (4) **Joshi Kanubhai Prabhashankar** is in actual possession of the property.

This Certificate date:-10/06/2019

Place: Visnagar

ADVOCATE

(DINESH L PARIKH)

૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦ MO. 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Dagala Near Sevasadan,
Residnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkharva
Visnagar-384315

અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન જુના રે.સ.નં. ૨૫૦૩ / પેકી ૨ નવા રે.સ.નં. ૧૦૪૬૨

Search in : Visnagar (Rural)../Visnagar (Rural)..

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૯૧૦૨૦૦૪૮૦૮

અરજી નંબર: ૨૮૧૩

અરજી વર્ષ: ૨૦૧૯

તા: ૭

માહે: જુન

સને: ૨૦૧૯

રજી કરનારનું નામ ડી.એલ પરીખ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી..... ૦
નકલ કરવા ની ફી સાર્દડ / કોલીયો..... ૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી..... ૦
ટપાલ ખર્ચ..... ૦
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)..... ૨૬૫
શોધ અગર તપાસણી..... Year : ૧૯૮૯ ૨૦૧૯
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)..... ૦
નકલ ફી કોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....
આ સિવાયની બાબતોની ફી



કુલ એકંદરે રૂ.

૨૬૫

અંકે રૂપિયાબસો પાસઠ પુરા.

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

(V. R. Raval)
સબ રજીસ્ટ્રાર
વિસનગર

IGR-NIC

-5361262137290493490

૭/૬/૨૦૧૯

૧૨:૩૧:૩૬ pm

મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

Search in ડી.એલ પરીખ

અરજી નંબર : ૨૮૧૩

ગામ નું નામ : Visnagar (Rural)..

મિલકતનું વર્ણન જુના રે.સ.નં. ૨૫૦૩ /પૈકી ૨ નંબર રે.સ.નં. ૧૦૪૬૨

દસ્તાવેજની આ શોધ એસ.આર.ઓ - વિસનગર મા -12 વર્ષના ઇડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક પુરતોજ

પુરતોજ મર્યાદીત રહેશે આ શોધમા તા_____ સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઈ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુક્સાની માટેના કોઇપણ હકદારા 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 ક્ષેત્રકળ આકાર અથવા જુડી નંબર અને ધર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો) ને.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
				નોંધણીની તારીખ		
વિકાસ કરાર	નવિન રે.સ.નંબર - ૧૦૪૬૨ (જુનો રે.સ.નંબર - ૨૫૦૩ પૈકી ૨) થા.મી - ૧૫૧૮.૦૦	જીધી કનુભાઈ પ્રભાશંકર	આર.આર.ભિલડસ ઓલ્ડ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતીથી તેના ભાગીદારો ૧. વાઘેલા રમણીકલાલ રામજી ૨. વાઘેલા તારાબેન રમણીકલાલ ૩. વાઘેલા અમિત રમણીકલાલ ૪. વાઘેલા અનિલ રમણીકલાલ	૨૦/૦૨/૨૦૧૯	૬૯૯	
રૂ. ૮૦૦૦૦૦૦				૦૮/૦૪/૨૦૧૯		



તારીખ : ૦૭/૦૬/૨૦૧૯

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - વિસનગર

મિલકત પરના બીજા અંગોનું પત્રક

Search in ડી.એલ પરીખ

અરજી નંબર : ૨૮૧૩

ગામ નું નામ : Visnagar (Rural)..

મિલકતનું વર્ણન જુના રે.સ.નં. ૨૫૦૩ /પૈકી ૨ નંબર રે.સ.નં. ૧૦૪૬૨

દસ્તાવેજની આ શોધ એસ.આર.ઓ - વિસનગર મા -12 વર્ષના છેડેક્ષ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગોનું પત્રક પુરતોજ

પુરતોજ મર્યાદીત રહેશે આ શોધમા તા_____ સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે
નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સંબંધીસ્ત્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કાસ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકસાની માટેના કોઇપણ ફકદાવા 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 ક્ષેત્રફળ આકાર અથવા જુડી નંબર અને ધર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો) 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	દસ્તાવેજ નંબર	થેરો
				નોંધણીની તારીખ		
45-એ મુજબનું મુખત્યારનામું	નવિન રે.સ.નંબર - ૧૦૪૬૨ (જુનો રે.સ.નંબર - ૨૫૦૩ પૈકી ૨) થી.મી - ૧૫૧૮.૦૦	આર.આર.ભિલડસ એન્ડ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતીથી તેના ભાગીદારો ૧. વાઘેલા રમણીકલાલ રામજી ૨. વાઘેલા તારાબેન રમણીકલાલ ૩. વાઘેલા અમિત રમણીકલાલ	વાઘેલા અનિલ રમણીકલાલ	૨૦/૦૨/૨૦૧૯	૭૦૦	
૩૧. ૦				૨૦/૦૨/૨૦૧૯		



તારીખ : ૦૭/૦૬/૨૦૧૯

સહ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - વિસનગર

મિલકત પરના બીજા અંગોનું પત્રક

Search in કી.એલ પરીખ

અરજી નંબર : ૨૮૧૩

ગામ નું નામ : Vsnagar (Rural)..

મિલકતનું ચુર્ણન જુના રે.સ.નં. ૨૫૦૩ /પેકી ૨ નંબર રે.સ.નં. ૧૦૪૬૨

દસ્તાવેજની આ શોધ એસ.આર.ઓ - વિસનગર મા -12 વર્ષના ઇડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તથા કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગોનું પત્રક પુરતોજ

પુરતોજ મર્યાદીત રહેશે આ શોધમા તા_____ સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે

નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સંબંધિત સ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકસાની માટેના કોઇપણ ફકદાવા 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 ક્ષેત્રફળ આકાર અથવા જુડી નંબર અને ધર નંબર આપવામાં આવે ત્યારે (જો કંઈ પણ હોય તો) તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી તેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માહિતી ફેરખત/વિચાર	રે.સર્વે નંબર ૨૫૦૩ પેકી ૨ હે.આરે. ૦-૧૫-૧૮ આકાર રૂ. ૧.૦૦ પેસા બાત નંબર ૧૩૯૮૦ પીથત ખેતીની જમીન	વ્યાસ અજીતકુમાર યુનીભાલ	જોષી કનુભાઇ પ્રભાશંકર	૧૬/૦૫/૨૦૧૩	૧૩૯૩	
રૂ. ૩૦૦૦૦૦				૧૬/૦૫/૨૦૧૩		

તારીખ : ૦૭/૦૬/૨૦૧૯

સહ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - વિસનગર





MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



ADVOCATE

મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

Dt:- 05-12-2018

Subject:- Title Opinion & Search Report Of Property consisting Commercial Land bearing Revenue Block Survy No.2503 paiki 2 Admeasuring Hec. Are. Sq.Mtr 0-15-18, Of Khata No.13990, Situated within the limits of Village: Kasbe, Visnagar,Ta: Visnagar, Dist:Mehsana.

- (1) I, DINESH L PARIKH (ADVOCATE), Add. Opp. Court, Darbar Road, Visnagar-384315 on request of hereby submit my Opin in on the Title and Report on encumbrance in respect of following property belonging to **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi**.

Particular Of Land	Area	Boundaries			
		North	South	East	West
Survey No. 2503 paiki 2, New Survey No.10462 Village: Kasbe, Visnagar Taluka: Visnagar District: Mehsana State : Gujarat	Hec. Are. Sq.Mtr 0-15-18,	Govt. Land	Harsiddh Society	Sarakari Naliya	Umiya Residenc y Society

- (1) For this purposes I have examined following document provided to me by **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi** to operate a retail Outlet on the said Property:

Sr. No.	Particulars Of document	Original/ Certified Copy/Copy	Date	Observation
---------	-------------------------	-------------------------------	------	-------------

R.82765-232137 MO.98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Dagala Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

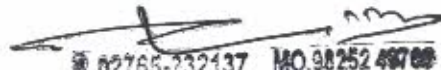
દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

1	7/12 Extract/ khata/ Chitta/ Adangal/Patta/R.T.C extracts	Copy	28/06/2018	
2	6 Extract and all mutation entries to ascertain the other right	Copy	28/06/2018	
3	Original Sale Deed Executed in favour of the applicant	Copy	16/05/2013	
4	Copy of earlier Sale Deeds	2. Sale deed	23/01/1985 04/03/2011	
5	Copy Tax receipts of the last 3 years	N.A		
6	Copy of Non-Encumbrance Certificate from the office of the Sub-Registrar for last 30 years.	Copy	30/08/2018	
7	Any other Deed related to transfer of the land like earlier Lease Deed/Gift Deed/Settlement Deed/ release Deed/ Exchange Deed/ Partition Deed/Mortgage/Government assignment/Patta Land/allotment by a government agency on lease etc.	N.A		
8	Lease Deed: in the case of leased property (Note-whether the existing Lease Deed permits sub-lease to the company for setting up the retail outlet?)	N.A		
9	No Dues certificate issued by Talati (or such Revenue Authority) regarding upto date payment of the taxes related to the local authority.	N.A		
10	Certificate issued by appropriate authority for conversion of user	Copy	1/08/2014	


98252-232137 MO. 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTARY
Office: Dargah Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



ADVOCATE

મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

	from Agricultural to Non Agricultural purpose(Commercial).			
11	Any entry in revenue document showing the same under any land acquisition notification.	NO		
12	Search in the office of the Sub Registrar to ascertain the Charges/ encumbrances.	YES		
13	Whether the property is restricted/regulated under any law/rule/regulation/court order etc.(like rehabilitation scheme etc).	NO		
14	In case of the property belonging to minor(s): 1.Courts Order is required for lease or sale or other transfer of the property. 2. If permission is not required or not taken, give reasons.	N.A		
15	Undertaking of karta:- (In Case the property belongs to Hindu Undivided Family(HUF),the undertaking from the karta that the property has been transferred for the benefit of the HUF.)	N.A		

MO. 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Dagaja Near Sevasadan,
Residnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (૨૬) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

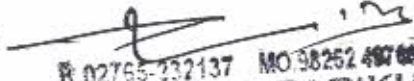
16	Approval/Order of Wakf Board (In case the property belongs to Wakf Board, the necessary approval of the wakf Board to lease the land. It has been verified that the persons claiming to represent the Board have the necessary authority.)	N.A		
17	Any other relevant documents like power of attorney/Death certificate/legal heir certificate/will etc.	N.A		

- (2) A part from above referred documents, I have also examined following documents provided to me by **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi**.

1. Copy Of 7/12 Extract;
2. Copy Of 8-A Extract;
3. Copy Of 6 R.T.C Extract;
4. Copy Of Tracing issued by District Land Record, Mehsana;
5. Copy Of Sale Deed, Dt:- 16/05/2013;
6. Copy Of Index, Dt:- 16/05/2013;
7. Copy Of N.A dt-01/08/2014;
8. Copy Of Construction Permission by Visnagar Palika, Visnagar dt-17/11/2014;

- (3) The Vanshanama (Family Tree) Of the **Shri Kanubhai Prabhashankar Joshi** as disclosed and declared by me client is as under:-

Not Applicable


R.02765-232137 MO 98252 49760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTARY
Office: Darga Near Sevasadan,
Residnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

- (4) Based on the examination of the above noted documents History and Chain of Title in respect of the property is described below :-

(A)The agricultural land bearing revenue Block No. **2503 Paiki** Originally belonged to **Patel Jesang Jetha** from 1954. The entry to this effect was made and certified in the revenue record .

(B)Thereafter, **Patel Jesang Jetha** was died and So his legal heir Jivi Jesang Jetha became owner of the Revenue Block No.2503 Paiki properties. The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.720.

(C) Thereafter, **Jivi Jesang Jetha** has been sold By Registered Gift deed to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 dt: 04/01/1967 to **Patel Jamanaben Amthabhai Madhavlal**.The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry **No.7776**.

(D) Thereafter, **Patel Jamanaben Amthabhai Madhavlal** has been sold By Registered Sale deed No.138 to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 Of Khata No.13990 dt: 23/01/1985 to **Joshi Kanubhai Prabhashankar etc.2**.The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry **No.15340**.

(E) Thereafter, **Joshi Kanubhai Prabhashankar etc.2** have been sold By Registered Sale deed No.695 to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 Of Khata No.13990 dt: 04/03/2011 to **Vyas Ajitkumar Chunilal**.The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry **No.33918**.

(F) Thereafter, **Vyas Ajitkumar Chunilal** has been sold By Registered Sale deed No.1393 to Survey No. 2503 paiki 2, Heq.Are. Sq. Mtr 0-15-18 Of Khata No.15595 dt: 16/05/2013 to **Joshi Kanubhai Prabhashankar**.The entry to this effect was made and certified in revenue record by entry **No.37517**.


R.92765-232137 MO.9825249760
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Dagala Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



ADVOCATE

મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:-તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:-સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

(G) ~~Joshi Kanubhai Prabhashankar~~ of the said Land have applied for N.A Permission, which is granted by District development officer, Mehsana, vide their order No.LND/NAP/SR/-93/2013-2014 Dated 01-08-2014 and therefore, said land is divided into plots, common plots and internal road etc. as per approved lay out plan. The entry to this effect was made and certified in Revenue Record entry No.39575.

(H)Thereafter, Village Visnagar Re-Survey and Promulgation by Prant officer,Visnagar Order.NO-RTS-RE-SURVEY-PROMULGATION Visnagar -2017 DATE-11/05/2017. and this entry to this effect was made and certified in revenue record by entry No.43366.

(I) Visnagar municipality development permission under section 29(1), (i)29 (ii) 29(1) (iii) 24,49,(b) of the Gujarat town planning and urban development act, L 976/ under section 253 and 254 of Gujarat provincial municipal corporation case No. 724811, rajachitthi No. VIADA/01-08-2018/724811/01/000002, order Date 22/08/2018.

(6)The market price of the land as per the ready reckoned /land value register/guideline value register is:-

AT PRESENT NOT ASSESSED.

(7) I have also taken search of Revenue Record from the Revenue Authority at Kasbe ,Ta. Visnagar, Dist. Mehsana and Registration record the office of the Sub Registrar, Visnagar for the previous 30 commencing from the year 1989 to 2018 with respect to the said property and certificate of Non Encumbrance dated 30/08/2018 and the Receipt of Search No.2018102007695 dated 30/08/2018 Issued by Sub – Registrar, Visnagar is attached.

As per the said Certificate and Search conducted by me I say that there are following /No charges/Encumbrances on the said property.

98252 49760
232137
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Dagala Near Sevasadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Jamatkhana
Visnagar-384315



MOBILE: 98252 49760
Ph. (R) 232137

DINESH L. PARIKH

Advocate • Notary

Office : - Nr. Taluka Seva Sadan,
Opp. Jawahar Society, Visnagar.

Resident: Sidhhnath Mahadevni Pole,
Visnagar- 384315



મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
ફોન. (રહે) ૨૩૨૧૩૭

દિનેશ એલ. પરીખ

એડવોકેટ • નોટરી

ઓફિસ:- તાલુકા સેવાસદનની પાસે,
જવાહર સોસાયટી સામે, વિસનગર -૩૮૪૩૧૫

રહેઠાણ:- સિદ્ધનાથ મહાદેવની પોળ,
વિસનગર-૩૮૪૩૧૫

(1) Opinion:-

I my observation and opinion:

- (1) **Joshi Kanubhai Prabhashankar** has clear & marketable title over the property and the property is free from all charges and ecumbrances.
- (2) The provisions of the Land ceiling Act & Urban Ceiling Act are applicable / not applicable on the property.
- (3) The transfer of the property is not subject to any restriction (on ground of land belonging to Scheduled Tribe/ Scheduled Caste) under any applicable law.
- (4) **Joshi Kanubhai Prabhashankar** is in actual possession of the property.

This Certificate date:-**05/12/2018**

Place: Visnagar

ADVOCATE

(DINESH L PARIKH)

૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦ મો. ૯૮૨૫૨૪૯૭૬૦
DINESH L. PARIKH
ADVOCATE NOTRY
Office. Dagala Near Sevashadan,
Residdnath Mahadev No Pole,
Near Khoya Janatichana
Visnagar-384315

અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન રે.સ.નં. ૨૫૦૩ પેકી -૨

Search in : Visnagar (Rural)../Visnagar (Rural)..

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૧૦૨૦૦૭૬૯૫

અરજી નંબર:

૪૧૭૭

અરજી વર્ષ:

૨૦૧૮

તા: ૩૦

માહે: ઓગસ્ટ

સને: ૨૦૧૮

રજી કરનારનું નામ ડી.એલ.પરીખ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાર્દડ / કોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....

Year :

૧૯૮૮

૨૦૧૮

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી કોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....

આ સિવાયની બાબતોની ફી



કુલ એકંદરે રૂ.

૨૬૦

અંકે રૂપિયાબસો સાઠ૬ પુરા.

દસ્તાવેજ

નકલ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

કચેરીમાં આપવામાં

આવશે.

(Ashokkumar Dhulsing Chauhan)

સબ રજીસ્ટ્રાર
વિસનગર

IGR-NIC

7536356719195610371

૩૦/૮/૨૦૧૮

૪:૧૨:૧૩ pm