



Date: 20.07.2022

TITLE INVESTIGATION REPORT

TO WHOM IT MAY CONCERN

Dear Sir,

Subject:- Property situated at Lajpore, Tal: Choryasi & Dist: Surat having Khata No. 850 [Old No. 42] Block /Survey No. 514 [Old No. 480] N.A. land admeasuring 10320.00sq.mtrs.

As per your oral request requesting me to furnish non encumbrance and certify and submit the title Clearance cum Opinion report about the clear and marketable title to the above referred property is in the name of **IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA**.

(1) **DESCRIPTION AND AREA OF PROPERTY WITH BOUNDARIES:-**

Property situated at Lajpore, Tal: Choryasi & Dist: Surat having Khata No. 850 [Old No. 42] Block /Survey No. 514 [Old No. 480] N.A. land admeasuring 10320.00sq.mtrs which bounded as under: -

East : Block No. 563 & 562.

West : Block No. 515.

North : Block No. 513 & 511.

South : Block No. 553 & 560 after leaving road.

(2) **Nature of the property (Whether agricultural, non-agricultural, commercial, residential or industrial. IF non- agricultural, the reference & date of conversion order from the competent authority should also be mentioned).**

- **Property is Non-Agriculture Open Land.**
- **The said land was converted into N.A. by order no. 677 /22 /10 /079 /2019 dated 31.08.2019.**

(3) **Name of the owner and status in the account i.e. borrower or guarantor and whether individual, Sold proprietor, Partner, Director, Karta or Trustee.**



In case the Mortgagor is Partner/ Director / Trustee who is mortgaging the property on behalf of Partnership / Company / Trust, whether he/she has the authority. Copy of the Resolution/ Memorandum & Articles of Association / Trust Deed etc. Whether examined and verified:

IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA [Owner]

- (4) Whether any minor, lunatic or un-discharged insolvent is involved. Confirm that the Mortgagor has sufficient capacity to contract. Precautionary steps to be taken.

No minor interest involved regarding this property.

- (5) Whether the property is Freehold or Leasehold or leasehold. If Leasehold then period of lease and if Freehold whether Urban Land Ceiling Act applies and permissions to be obtained.

This property is free hold and urban ceiling act is not applicable.

- (6) Source of property i.e. self acquired or Ancestral then mode of succession and whether original Will/Probate is available.

This property is self acquired property.

- (7) Whether the present owner is in exclusive possession of the property?

Present owner have exclusive possession over the said property.

- (8) Whether the property is mutated in municipal/revenue records and Present owners name is reflecting and if not, the reason thereof.

This property is mutated in records of revenue records of Lajpore, Tal: Choryasi & Dist: Surat and it is in the name of IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA.

- (9) Whether any restriction for creation of Mortgage is imposed under Central/State/Local Laws? If yes, then specify whose consent of permission would be required for creation of mortgage?

No Restriction.



(10) Whether all the original Title Deeds including antecedent Title Deeds and other relevant documents are available. Please give detailed list.

1. True copy of registered sale deed no. 145 dated 13.03.2013.
2. Certified copy of village form no. 7/12 of Block /Survey No. 514 [Old No. 480].
3. Certified copy of village form no. 8/A of Block /Survey No. 514 [Old No. 480].
4. Certified copy of village form no. 6 of Block /Survey No. 514 [Old No. 480].
5. True copy of development permission dated 07.07.2022 along with approved plan.
True copy of N.A. order dated 31.08.2019.

(11) Whether the Advocate has personally visited in Sub-Registrar/ Revenue/Municipal office and examined the record.

I have personally visited the office of the Sub-Registrar, Surat City-1 [Athwa], Surat-2 [Udhna], Kumbhariya & Surat-9 [Chorasi] taken search for 30 years i.e. from 1992 to 2022.

(12) Whether the Search is being made for the period of 30 years. If no, reason thereof.

Yes, I have taken search for last 30 years.

(13) Details of Documents Examined /Scrutinized (This would be in chronological order with the serial numbers, type/nature of documents, date of execution parties, date of registration details including the details of Revenue/Society records etc.

It is already mentioned in Point No. 10.

(14) Tracing of Chain of title in favor of the Mortgagor/ owner starting from the earliest documents available. The nature of document/Deeds conveying the title should be mentioned with description of parties along with the type of right it creates.

1. Looking to the above stated facts and records produced before me and after taking search at the office of Sub-Registrar, Surat City-1 [Athwa], Surat-2 [Udhna], Kumbhariya & Surat-9 [Chorasi] for the last 30 years it



is very clear that that originally the above referred said properties land was in the names of **MAHMAD MUSA KATHRADA**, prior to 1984. It is clearly shown in village form no. 7/12.

2. Then after in the year 2000, on account of death of **MAHMAD MUSA KATHRADA** on dated 06.08.2000, after due all legal procedure, his legal heirs namely (1) AMINA MAHMAD KATHRADA, expired on dated 29.04.1998 (2) FARUK MAHMAD KATHRADA (3) IQBAL MAHMAD KATHRADA (4) YUSOFA MAHMAD KATHRADA (5) NAZIR AHMAD MAHMAD KATHRADA & (6) NAIZERA d/o MAHMAD KATHRADA paiki (1) FARUK MAHMAD KATHRADA (2) IQBAL MAHMAD KATHRADA (3) YUSOFA MAHMAD KATHRADA (4) NAZIR AHMAD MAHMAD KATHRADA & (5) NAIZERA d/o MAHMAD KATHRADA were brought on records. Thus, they became absolute lawful owner of the above referred said land. It is clearly shown in village form no. 6 vide entry no. 3084 dated 08.10.2012 which was certified on dated 10.01.2013.
3. Then after in the year 2013, (1) FARUK MAHMAD KATHRADA (2) IQBAL MAHMAD KATHRADA (3) YUSOFA MAHMAD KATHRADA (4) NAZIR AHMAD MAHMAD KATHRADA & (5) NAIZERA d/o MAHMAD KATHRADA sold above referred said land to **IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA** by registered sale deed no. 145 dated 13.03.2013. Thus, he became absolute lawful owner of the above referred said land. It is clearly shown in village form no. 6 vide entry no. 3126 dated 13.03.2013 which was certified on dated 12.09.2013.
4. Earlier the above referred said land was an agricultural land. In the year 2019, **IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA** applied in the Office of Collector & District Magistrate, Surat for converting the said land into non-agricultural land for multi-purpose and Collector & District Magistrate, Surat issued necessary order by Order No. 677 /22 /10 /079 /2019 dated 31.08.2019. It is clearly shown in village form no. 6 vide entry no. 4025 dated 31.08.2019 which was certified on dated 15.10.2019. Then after, he plotted the said land into different plots allotted plot numbers i.e. Plot Nos. 1 to 23 net plot admeasuring 6192.00sq.mtrs.
5. Then after in the year 2022, **IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA** applied in the office of Surat Urban Development Authority [SUDA] for development permission by application no. 1116BDP22231096 dated



03.07.2022 and issued development permission no. 1116LD22230066, ;
ODPS Application no. ODPS /2022 /060503 dated 07.07.2022.

The transactions as evidenced in revenue records, registered sale deeds are executed by competent lawful owners having had valid legal rights, titles, interest in all respect at the relevant time. The said transactions have not been challenged in any court of law; hence it can be presumed that there is no dispute regarding right, title, interest whatsoever pertaining to the said property.

The mutation entries referred above in this report though having been passed years back was never challenged in any Court of Law and therefore, the presumption that no dispute in any manner as to title, possession or any other rights ever raised. Under the circumstances, there was no rival or any other contender as to right, title interest, possession or otherwise in respect of subject lands.

I have taken search at the office of Sub-Registrar, Surat City-1 [Athwa], Surat-2 [Udhna], Kumbhariya & Surat-9 [Chorasi] for the last 30 years. Receipt for the said investigation has been attached herewith.

- (15) Whether there is any doubt/suspicion about the genuineness of the original documents. If yes, then specify.

No.

- (16) The Final Certificate of the Advocate confirming that title of the property(s) to be mortgaged is examined by him and the same is/are clear and marketable.

I have gone through all facts and records submitted before me and after taking search at the office of the Sub-Registrar, Surat City-1 [Athwa], Surat-2 [Udhna], Kumbhariya & Surat-9 [Chorasi] for the last 30 years, I am of the opinion that the said N.A. land is clear, saleable, and marketable and does not bear encumbrances of any nature or kind beyond reasonable doubts and has clear and marketable title.

- (17) Whether any additional formalities to be completed by the proposed mortgagor. If yes, state specifically in case of flat(s)/Property(s) in Co-operative Societies, whether allotment letter, possession letter, share certificate, affidavit, power of Attorney etc. is required.



No.

(18) Whether the property is enforceable under SARFAESI Act?

No

All the documents submitted before me are Returned herewith.

Place: Navsari.

Date: 20.07.2022



S.S. Pradhan
(Sanjay Shrinivas Pradhan)
Advocate & Notary

અરજી પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૨૨૦૧૮૦૦૦૫૧૦૭૨ અરજી નંબર ૩૩૮૧૮ અરજી વર્ષ ૨૦૨૨
તારીખ ૧૮ માહે જુલાઈ સને ૨૦૨૨

રજુ કરનારનું નામ સંજય પ્રધાન(લાજપોર રે સ નં 514
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1992 1999 ૮૦.૦૦
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

કુલ એકદરે રૂ. ૮૦.૦૦

અંકે રૂપીયા નેવું પુરા

દસ્તાવેજ ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

એમ. આર. પરમાર
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 1 City

અંકે રૂ. : 90.00

20220715648048229

સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત - 1 City

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રેસનં 514 જુનોનં 480

Search in : લાજપોર /LAJPOR

પહોંચ નંબર ૨૦૨૨૦૧૮૦૦૦૩૨૧૭૮ અરજી નંબર ૧૮૩૦૮ અરજી વર્ષ ૨૦૨૨
તારીખ ૧૮ માહે જુલાઈ સને ૨૦૨૨

રજુ કરનારનું નામ સંજય શ્રીનિવાસ પ્રધાન
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: 1999 2012

દસ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

કુલ એકંદરે રૂ. ૧૫૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો પચાસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

G J Sonagra
સબ રજીસ્ટ્રાર
SURAT

અંકે રૂ. : 150.00

20220715344403272

સબ રજીસ્ટ્રાર, SURAT

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સર્વે નં 514 વાળી બિનખેતી ની જમીન જૂનો સર્વે નં 480

Search in : લાજપોર /Lajpor

પહોંચ નંબર ૨૦૨૨૩૨૦૦૦૧૦૮૬૨ અરજી નંબર ૪૭૪૦ અરજી વર્ષ ૨૦૨૨
તારીખ ૧૮ માહે જુલાઈ સને ૨૦૨૩

રજુ કરનારનું નામ સંજય શ્રીનિવાસ પ્રધાન
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: 2012 2022
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

કુલ એકંદરે રૂ. ૨૨૦.૦૦

અંકે રૂપીયા બે સો વીસ પુરા

દસ્તાવેજ ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

Ramchandra Mohanlal Panchal
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 6 કુંભારીયા

અંકે રૂ. : 220.00

20220715574614626

સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત - 6 કુંભારીયા

2012

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઇન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહસુલ તંત્ર)

2022

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in સંજય શ્રીનિવાસ પ્રધાન

અરજી નંબર : 4740

ગામ નું નામ : Laijpor

મિલકતનું વર્ણન સર્વે નં 514 વાળી બિનખેતી ની જમીન જૂનો સર્વે ન 480

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Surat-6(Kumbharia) મા -11 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_____ 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 (લાડા પટાના 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.								



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-6 (Kumbharia)

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સર્વે નં 514 જુનો સર્વે નં 480

Search in : લાજપોર /Lajpor

પહોંચ નંબર ૨૦૨૨૩૨૩૦૦૦૦૦૮૮૨ અરજી નંબર ૨૩૪ અરજી વર્ષ ૨૦૨૨
તારીખ ૧૮ માહે જુલાઈ સને ૨૦૨૨

રજુ કરનારનું નામ સંજય શ્રિનિવાસ પ્રધાન
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: 2012 2022
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



૨૨૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ.	૨૨૦.૦૦
----------------	--------

અંકે રૂપીયા બે સો વીસ પૂરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

કચેરીમાં આપવામાં

Kuldeep Singh Natvarsinh Rathod
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 9 ચોર્યાસી

અંકે રૂ. : 220.00

20220715708836793

સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત - 9 ચોર્યાસી

મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

Search in સંજય શ્રિનિવાસ પ્રધાન

અરજી નંબર : 234

ગામ નું નામ : Lajpor

મિલકતનું વર્ણન સર્વે નં 514 જુનો સર્વે નં 480

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Surat-9(Chorasi) મા -11 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામાં આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમાં તા_____ સસુંધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે. નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંચધરી આપતા નથી અને એમાંની કોઇપણ માહિતી સંબંધમાં નુકસાની માટેના કોઇપણ હકદાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (સાડા પટાના 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 કુકમનામાં અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના કુકમનામાં અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
NO DATA AVAILABLE								
શે-								



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-9
(Chorasi)

Sanjay S. Pradhan

B.Com. LL.B.

ADVOCATE & NOTARY



📍 108, Vyankteshwar Apartment,
Opp. District Court, Navsari - 396 445.
☎ 02637 - 241339 | ☎ 09825980755
✉ sanjaypradhan4048@gmail.com

ENCUMBRANCE CERTIFICATE:-

This is to certify that the land situated at Lajpore, Tal: Choryasi & Dist: Surat having Khata No. 850 [Old No. 42] Block /Survey No. 514 [Old No. 480] N.A. land admeasuring 10320.00sq.mtrs. The said land is owned by **IRFAN TARMOHMED RANGPARIYA**.

I have gone through all facts and records submitted before me, I give my opinion that above referred said property is clear, saleable, and marketable and does not bear encumbrances of any nature or kind beyond reasonable doubts & is free from charges or encumbrances of any bank, financial institute and has clear and marketable title.

Place: Navsari

Date: 20.07.2022

S.S. Pradhan



(SANJAY S. PRADHAN)
Advocate & Notary