

G. M. BRAHMBHATT
 ADVOCATE & NOTARY (Govt. of India)
 B.Com., L.L.B.
 Office:
 Ground Floor, Komal Bungalow,
 Nr. Flora Gharghanti,
 Anand-388 001.

HARDIK G. BRAHMBHATT
 ADVOCATE
 B.A., L.L.B.
 Ph. (02692) 263055
 Mo.: 98250 40760,
 99092 54555.



Email ID: gmbrahmbhatt1962@gmail.com

TITLE INVESTIGATION REPORT (TIR)

1.	Name of the Unit/ Concern/ Company/ Person seeking for title clearance certificate.	SAHAJANAND BUILCON PARTNERSHIP FIRM PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA	
2.	Particulars of the documents scrutinized-serially and chronologically. Nature of the documents certified and as whether they are originals or certified copies or registration extracts duly certified. Note: Only original or certified extracts from the registering /land/ revenue/ other authorities to be examined.		
	Sr. No.	Details of documents	Original / Certified Copy/Photo Copy/True Copy
	1.	Regi. Sale Deed No.895 dated 23/01/2019.	Photo Copy
	2.	Regi. Sale Deed No.14624 dated 20/12/2018.	Photo Copy
	3.	Regi. Sale Deed No.1420 dated 26/02/2008.	Photo Copy
	4.	Regi. Sale Deed No.5017 dated 14/08/2006.	Photo Copy
	5.	Regi. Sale Deed No.38 dated 04/01/1994.	Photo Copy
	6.	Latest Village Form No.7/112 together with mutation entries.	Certified Copy
	7.	Revised N.A. Permission issued by Collector, Anand dated 06/03/2019.	Photo Copy
	8.	Plan Approval Letter & Construction Permission issued by Chief Executive Officer, AVKUDA, Anand dated 05/02/2019. Along with Approved Plan.	Photo Copy
	9.	Public Notice issued in daily nwes paper "Naya Padkar" dated 12/10/2018.	Photo Copy
	10.	Search Receipt No.2019037006059 for the last 30 years issued by Sub-Registrar, Anand dated 08/03/2019.	Original.
3.	Description of Property:	Residential Cum Commercial Scheme named "SAHAJANAND AKSHAR" situated on the non-agricultural land bearing R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand.	
4.	Locations like of the place, village, city, Registration Sub-District, District etc.	AP: Anand, Ta. & Dist. Anand.	
5.	Boundaries. East by: West by: North by: South by:	As mentioned in the Schedule.	

G. M. BRAHMBHATT
 ADVOCATE & NOTARY (Govt. of India)
 B.Com., L.L.B.
 Office:
 Ground Floor, Komal Bungalow,
 Nr. Flora Gharghanti,
 Anand-388 001.

HARDIK G. BRAHMBHATT
 ADVOCATE
 B.A., L.L.B.
 Ph. (02692) 263055
 Mo.: 98250 40760,
 99092 54555.



Email ID: gmbrahmbhatt1962@gmail.com

6.	Flow of titles tracing out of the title of the intended and his/ its predecessors in interest from the Mother Deed to the latest Title deeds and whether Minor's interest or other clog on title is involved, for a further period, depending on the need for clearance of such clog on the Title. (Separate Sheets may be used.)	Attached Separate Sheet
7.	Nature of title of the Existing Owner over the property (Whether full ownership rights, Leasehold Rights, occupancy/ Possessor Rights or Inam Holder or Govt. Grantee/Allotee etc.)	The said owners have absolute ownership rights over the said property.
8.	Encumbrances, Attachments, and/ as per claims. Whether of Government, Central or State or Other Local authorities or Third Party claims, Liens etc. If yes, give the details thereof.	During my search; I have not found any encumbrance over the said property.
9.	The period covered under the Encumbrances Certificate and the name of the person in whose favor the encumbrance is created and if so, satisfaction of charge, if any.	N.A.
10.	Details regarding property tax or land revenue or other statutory dues paid / payable as on date and if not paid, what remedy.	The said owners have fully paid up the taxes relating to the said property.
11.	Details of RTC extracts/ Mutation extracts/Khata extracts pertaining to the property in question.	N.A.
12.	In case of absence of original titles deeds, details of legal and other requirements as also any precaution to be taken by the Existing Owner in this regard.	N.A.

G. M. BRAHMBHATT
ADVOCATE & NOTARY (Govt. of India)
B.Com., L.L.B.
Office:
Ground Floor, Komal Bungalow,
Nr. Flora Gharghanti,
Anand-388 001.

HARDIK G. BRAHMBHATT
ADVOCATE
B.A., L.L.B.

Ph. (02692) 263055
Mo.: 98250 40760,
99092 54555.



Email ID: gmbrahmbhatt1962@gmail.com

CERTIFICATE OF TITLE

I have examined the original Title Deeds relating to scheduled property and offered the documents of title referred to in the Opinion are valid evidence of Right, title and interest and I further certify that:

1. I have examined the documents in detail, taking into account all the guidelines in the checklist vide Para-3 and the other relevant factors.
2. I confirm having made a search in the land/ Revenue records. I do not find anything adverse.
3. Following scrutiny of land Records/ Revenue Records and relative Title Deeds, I hereby certify the genuineness of the Title Deeds.
4. There are no prior Mortgage/ Charges/ encumbrances whatsoever, as could be seen from the Encumbrance Certificate for the period from 1990 to 2019 pertaining to the Immovable Property covered by above said Title Deeds. - **The property is free from all Encumbrances.**
5. Minor/ (s) and his/ their interest in the property to the extent of - N.A.
6. I certify that **SAHAJANAND BUILCON PARTNERSHIP FIRM PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA** that absolute owner & occupant of the said property and have clear & marketable title over the scheduled property.

SCHEDULE OF THE PROPERTY

Residential Cum Commercial Scheme named "SAHAJANAND AKSHAR" situated on the non-agricultural land bearing R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. The said property is bounded as under:

East by: R.S.No.506/Paiki & 507.

West by: R.S.No.525 Shivdham Society.

North by: R.S.No.523 & 507.

South by: Karamsad-Anand Road (Anand-Sojitra Road.).

Date: 13/03/2019.

Place: Anand.



G. M. BRAHMBHATT
ADVOCATE & NOTARY

G. M. BRAHMBHATT
ADVOCATE & NOTARY (Govt. of India)
B.Com., L.L.B.
Office:
Ground Floor, Komal Bungalow,
Nr. Flora Gharghanti,
Anand-388 001.

HARDIK G. BRAHMBHATT

ADVOCATE
B.A., L.L.B.

Ph. (02692) 263055
Mo.: 98250 40760,
99092 54555

Email ID: gmbrahmbhatt1962@gmail.com



(COLUMN NO.6 SEPARATE SHEET)

I have investigated the title of the described in the Schedule and I have caused to be taken necessary searches of revenue records and registration records for the last 30 years.

SHORT HISTORY

Investigation of the title to Residential Cum Commercial Scheme named "SAHAJANAND AKSHAR" situated on the non-agricultural land bearing R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand., belongings to SAHAJANAND BUILCON PARTNERSHIP FIRM PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA.

The Agricultural land bearing R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. Originally belonging to (1) JASHODABEN Wd/o JAYRAMBHAI KASHIBHAI PATEL, (2) RAJENDRABHA JAYRAMBHAI PATEL & (3) NAILESHBHAI JAYRAMBHAI PATEL. Their names were posted in the record of rights 7/12 since 1990. I.e. prior to 30 years.

Afterwards, the said owner have obtained necessary N.A. Permission from the D.D.O., Kheda, District Panchayat, Nadiad vide order no.L.N.D./ N.A./ S.R./ 191/ VASHI/ 461/ 1991-92 dated 24/07/1992.

Afterwards, the said owners (1) JASHODABEN Wd/o JAYRAMBHAI KASHIBHAI PATEL, (2) RAJENDRABHA JAYRAMBHAI PATEL & (3) NAILESHBHAI JAYRAMBHAI PATEL sold out Southern side portion of H. 0-09-44 ARE out of R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.95,000/- to UMESHKUMAR JASHBHAI PATEL, by executing Regi. Sale deed No.38 dated 04/01/1994, which event mention in the record of rights 7/12 vide M.E.No.50724 dated 18/12/2018. It is duly certified.

Afterwards, the said owner ANKIT RAJENDRABHAI PATEL As P.O.A. Holder of No.(1) & (2) (1) RAJENDRABHAI JAYRAMBHAI PATEL, (2) NAILESHBHAI JAYRAMBHAI PATEL & (3) JASHODABEN Wd/o JAYRAMBHAI KASHIBHAI PATEL sold out southern side portion of 944.00 sq.mtrs. out of R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.3,16,500/- to PATEL HARSHVADAN PRAVINBHAI, by executing Regi. Sale deed No.5017 dated 14/08/2006.

Afterwards, the said owner PATEL HARSH ROHITBHAI As P.O.A. Holder of PATEL UMESHBHAI JASHBHAI sold out southern side portion of 1888.00 sq.mtrs. out of R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. to VIJAYBHAI CHIMANBHAI PATEL, by executing Regi. Sale deed No.1419 dated 26/02/2008, which event mention in the record of rights 7/12.

Afterwards, the said owner PATEL HARSH ROHITBHAI As P.O.A. Holder of PATEL UMESHBHAI JASHBHAI sold out southern side portion of 944.00 sq.mtrs. out of R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.11,60,200/- to VIJAYBHAI CHIMANBHAI PATEL, by executing Regi. Sale deed No.1420 dated 26/02/2008, which event mention in the record of rights 7/12 vide M.E.No.50725 dated 18/12/2018. It is duly certified.

Afterwards, the said owner HARSHVADAN PRAVINBHAI PATEL sold out Southern side portion of H. 0-09-44 ARE out of R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.3,16,500/- to ANKIT RAJENDRABHAI PATEL As P.O.A. Holder of No.(1) & (2) (1) RAJENDRABHAI JAYRAMBHAI PATEL, (2) NAILESHBHAI JAYRAMBHAI PATEL & (3) JASHODABEN Wd/o JAYRAMBHAI KASHIBHAI PATEL, by executing Regi. Sale deed No.14624 dated 20/12/2018.

G. M. BRAHMBHATT
ADVOCATE & NOTARY (Govt. of India)
B.Com., L.L.B.
Office:
Ground Floor, Komal Bungalow,
Nr. Flora Gharghanti,
Anand-388 001.

HARDIK G. BRAHMBHATT
ADVOCATE
B.A., L.L.B.

Ph. (02692) 263055
Mo.: 98250 40760,
99092 54555.



Email ID: gmbrahmbhatt1962@gmail.com

Afterwards, the said owner VIJAYBHAI CHIMANBHAI PATEL sold out R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.1,20,40,00,000/- to SAHAJANAND BUILCON PARTNERSHIP FIRM PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA, by executing Regi. Sale deed No.895 dated 23/01/2019.

Afterwards, the said owner have obtained necessary Revised N.A. Permission from the Collector, Anand vide order no.JAMAN-1/ N.A./ 65(A)-67/ S.R./ 102/ 2018-19/ VASHI/ 3097 to 3106 dated 06/03/2019.

Afterwards, the said owner have obtained Plan Approval Letter & Construction Permission Along with Approved Plan from the Chief Executive Officer, AVKUDA, Anand vide ref. no.AVKUDA/ LAYOUT/ V.P./ VASHI/ 137 dated 05/02/2019.

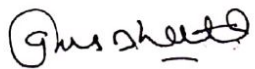
Further, the said owner is approached to me for the Title Investigation Report and I have published the Public Notice inviting any objection in respect of the said property in the daily news paper "NAYA PADKAR" dated 12/10/2018 but none has filed any objection in respect of the said property during the proposed time period. That please note.

According to that all relevant papers, documents and careful examination of the same, SAHAJANAND BUILCON PARTNERSHIP FIRM PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA become absolute owner & occupants of the aforesaid property and hold the title of Residential Cum Commercial Scheme named "SAHAJANAND AKSHAR" situated on the non-agricultural land bearing R.S.No.524/B total admeasuring H. 0-28-32 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. The said property is clear and marketable and free from any reasonable doubts. Moreover it does not indicate any registry of any charge or encumbrance free from any reasonable doubts.

Date: 13/03/2019.

Place: Anand




G. M. BRAHMBHATT
ADVOCATE & NOTARY

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે સ નં 524/બ વાળી બીનખેતીલાયક જમીન

Search in : કરમસદ /KARAMSAD

પહોંચ નંબર ૨૦૧૮૦૩૭૦૦૫૦૫૮ અરજી નંબર ૨૫૩૧ અરજી વર્ષ ૨૦૧૮
તારીખ ૮ માટે માર્ચ સને ૨૦૧૮

રજૂ કરનારનું નામ જી એમ બાલભદ્ર

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: 1990 2019
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

૨૬૦.૦૦

કુલ ચેકદરે રૂ. ૨૬૦.૦૦

અંકે રૂપિયા બે સો સાઈઠ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

કચેરીમાં આપવામાં



K D Rathva
સબ રજીસ્ટ્રાર
આણંદ

2007

2019

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ રજીસ્ટ્રાર અને ઇસપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

Search in : જી એમ બ્રહ્મભટ્ટ અરજી નંબર : 2531 ગામ નું નામ : KARAMSAD

મિલકતનું વર્ણન : રે સ નં 524/બ વાળી બીનપ્રેતીલાયક જમીન

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Anand મા -29 વર્ષના ઇડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત 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 બાંધકર્તા આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમાં નુકસાની માટેના કોઇપણ હકદાર 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 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 ફેરખત/વિચારણા	રે સ નં 524/બ જેનું કુલે છે 0-28-32 આરે એટેચેડે 2832.00 ચો મી જેનો ખાતા નં 542 વાળી બીનપ્રેતીલાયક જમીન			વિજયાભાઈ ચીમનભાઈ પટેલ	સહજાનંદ બીલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તેના તરફ થી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદારો -હિમતભાઈ લવજીભાઈ લખાણી પરેશભાઈ કાહ્યાભાઈ મોરડીયા	23-01-2019	895	
રૂ.12040000.00						23-01-2019		

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Anand



પ્રિન્ટ તારીખ : 08/03/2019

1 of 2

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ : સ્ટેમ્પસ અને ઇસપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસાણા વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

2007

મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

2019

Search in : જી એમ બક્ષલક અરજી નંબર : 2531 ગામ નું નામ : KARAMSAD

મિલકતનું વર્ણન : રે સ નં 524/બ વાળી બીનખેતીલાયક જમીન

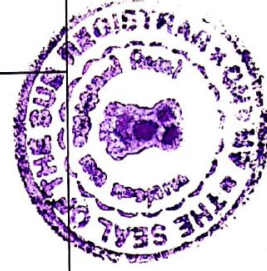
દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Anand

ઉપયોગ મિલકત 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 ચોક્કસાઇ 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 ઘર 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
માલિકો ફેરખ/વિચારણ	1. ખુલ્લી જમીન-બીન ખેતીકૃષિરેવન-ન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર 524/બબીનખેતીલાયક જમીન પેકીદક્ષિણ બાજુની 1888.00 ચો.મી.			પટેલ ઉમેશભાઈ જશભાઈ ના કુ.મુ. તરીકે. પટેલ હર્ષ રોહીતભાઈ	વિજયાભાઈ ચીમનભાઈ પટેલ	26-02-2008	1419	
રૂા.2320400.00						26-02-2008		



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Anand

પિન્ટ તારીખ : 08/03/2019

2 of 2