

મહોદય શ્રી,

વિષય : ટાઈટલ કલીયરન્સ / બોજા મુક્ત અંગેનો અભિપ્રાય આપવા અંગે.

આ સાથે મે. શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજુ રાખેલ ફાઈલ અને આનુસાંગિક પેપર્સ, માહિતી મેળવી નીચે મુજબ અભિપ્રાય આપું છું:-

(૧) પ્રોજેક્ટના માલિકનું નામ તથા સરનામું :-

શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હરકીશનભાઈ પારેખ

ઉ.વ. ૫૧, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) કુ. શ્વેતા ભાવેશભાઈ કોટક

ઉ.વ. ૨૦, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૩) શ્રીમતી મનીષાબેન દિપકભાઈ પારેખ

ઉ.વ. ૪૮, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૪) શ્રીમતી સૂચિતાબેન ભાવેશભાઈ કોટક

ઉ.વ. ૪૪, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૫) શ્રી મહેશભાઈ નટવરલાલ છાંટભાર

(શ્રી મહેશભાઈ નટવરલાલ છાંટભાર

એચ.યુ.એફ.ના કર્તા દરજ્જે)

ઉ.વ. ૫૦, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૬) શ્રી રજનીકાંત નટવરલાલ છાંટભાર

(શ્રી રજનીકાંત નટવરલાલ છાંટભાર

એચ.યુ.એફ.ના કર્તા દરજ્જે)

ઉ.વ. ૫૭, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

ઠે. ઝૂં પાર્ક મેઈન રોડ, તેજ રેસીડેન્સી પાસે,

મોરબી રોડ ઓવર બ્રીજ, જુનો મોરબી રોડ, રાજકોટ

(૨) પ્રોજેક્ટનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના મોરબી રોડ ઉપર આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૧ પૈકી ૬/ પૈકી ૧ ની બીનખેડવાણ થયેલ જમીન પૈકી પાર્ટ-બી ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૮૮ થી ૧૦૪ (કુલ-સાત પ્લોટ) ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૧-૨૧ જેના ચો.વા.આ. ૭૩૧-૦૦ વાળી ખુલ્લી જમીન શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ શ્રી વલ્લભભાઈ લવાભાઈ લુણાગરીયા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૩૮૬ તા.



૨૧/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે, સદરહું પ્લોટ નં. ૮૮ થી ૧૦૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૧-૨૧ માંથી ગોળાઈ તથા રોડની જમીન ચો.મી.આ. ૨૧-૨૫ કપાત થતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૫૮૮-૮૬ ઉપર રહેણાંક ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે અમો પેઢીને વેચનાર શ્રી વલ્લભભાઈ લવાભાઈ લુણાગરીયાએ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં જરૂરી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવેલ હતો, અને તે અન્વયે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૨૭ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ હતી, અને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જેને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૫" નામ આપેલ છે, તે સદરહું ઈમારતની હદ હદુદ અને ચર્તુ:સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : લાગુ ખરાબાની જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૨-૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૧૦૫ થી પ્લોટ નં. ૧૧૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

(૩) સદરહું મિલ્કતનો ઇતિહાસ નીચે મુજબ છે :-

સદરહું રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૧ પૈકીની ખેડવાણ જમીન પટેલ ટપુ ડાયાના નામે આવેલ, ત્યારબાદ તેઓનું અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર મેપા ટપુના નામની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૨૭૬ તા. ૦૧/૧૦/૧૯૫૫ થી થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૦-૨૪ ગુંઠા મેપા ટપુએ વલ્લભભાઈ લવાભાઈ વિગેરેને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૧૬૮ તા. ૨૦/૧૧/૧૯૭૫ ના રોજથી વેચાણથી આપેલ છે, જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૩૫૭૭ તા. ૨૭/૦૪/૧૯૭૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ શ્રી કાનજીભાઈ લવાભાઈ વિગેરેએ સદરહું જમીનની ભાયુભાગે વહેંચણી કરતા રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૧ પૈકી ૬ ની જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૩-૪૮-૦૩ શ્રી વલ્લભભાઈ લવાભાઈ લુણાગરીયાના ભાગે આવેલ, જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૮૫૬ તા. ૧૬/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખેડવાણ જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે વલ્લભભાઈ લવાભાઈ લુણાગરીયાએ રાજકોટના મહે. કલેક્ટર સાહેબ સમક્ષ અરજી કરતા, તેઓએ બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક-૬૫/કેસ નં. ૨૦૮/૦૭-૦૮ તા. ૩૦/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજથી એપ્રુવ્ડ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન સાથે મંજૂર કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું મંજૂર થયેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૮૮ થી ૧૦૪ ની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુની ઈમારત બાંધવા માટે તેઓએ

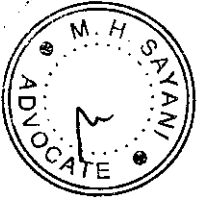


રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી જરૂરી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૨૭ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૧ પૈકી ૬/ પૈકી ૧ ની "આર.ડી. રેસીડેન્સી પાર્ટ-બી" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૮૮ થી ૧૦૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૧-૨૧ આવેલ છે, જે વલ્લભભાઈ લવાભાઈ લુણાગરીયાએ શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૩૮૬ તા. ૨૧/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી વેચાણથી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ભાગીદારી પેઢીએ પ્લોટ નં. ૮૮ થી પ્લોટ નં. ૧૦૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૧-૨૧ માંથી ગોળાઈ તથા રોડની જમીન ચો.મી.આ. ૨૧-૨૫ કપાત થતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૫૮૮-૮૬ ઉપર રહેણાંક ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે અગાઉથી રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૨૭ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦ તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જેને ભાગીદારી પેઢીએ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૫" નામ આપેલ છે.

(૩) ઉપરોક્ત "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૫" નામની ઈમારતના તમામ ટાઈટલ ડીડ્સનો અભ્યાસ કરેલ છે, જે નીચે મુજબ છે.

- (૧) રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૨૭ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦ ની નકલો.
- (૨) શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી વલ્લભભાઈ લવાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૩૮૬ તા. ૨૧/૦૭/૨૦૨૦ ની નકલ.
- (૩) મે. શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૮૦૮ તા. ૧૮/૦૭/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૪) સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ તથા પોત-હિસ્સાના નકશાની નકલ.
- (૫) આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા તરફથી વર્ગીકરણ નં. ૨ તા. ૧૪/૦૫/૨૦૦૮ થી મંજૂર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૬) કલેક્ટર સાહેબશ્રી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક-૬૫/કેસ નં. ૨૦૮/૦૭-૦૮ તા. ૩૦/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજથી મંજૂર કરેલ બીનખેતી હુકમની નકલ.
- (૭) બીનખેતી સનંદ ન મળવા અંગેના દાખલાની નકલ.

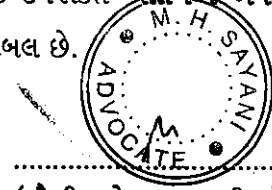


- (૮) શ્રી પટેલ કાનજી લવાભાઈ વિગેરે જોગ શ્રી પટેલ મેપા ટપુભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૧૬૯ તા. ૨૦/૧૧/૧૯૭૫ ની નકલ.
- (૯) માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ની નકલ.
- (૧૦) સીટી સર્વે સ્કેચ તથા પોત હિસ્સાની નકલો.
- (૧૧) પાર્ટ પ્લાન તથા ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટની નકલ.
- (૧૨) પ્રમોલગેશનથી રેવન્યુ રેકર્ડની નકલો.

ઉપરોક્ત તમામ ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજોવાળી ફાઈલ તપાસતા હું અભિપ્રાય આપુ છું કે, ઉપરોક્ત "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૫" નામની ઈમારતની માલિકી મે. શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની હોવાનું આથી પ્રમાણિત કરું છું અને મે. શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની સદરહું મિલકતની માલિકીના આધારો વ્યાજબી શંકાથી પર તેમજ કરબોજા મુક્ત છે, તેમજ કોઈપણ સક્ષમ અદાલતમાં ઉપરોક્ત મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારના દર-દાવા કે કેસ પેન્ડીંગ નથી. આમ, હું પ્રમાણિત કરું છું કે ઉપરોક્ત "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૫" નામની ઈમારતના ટાઈટલ કલીયર, બોજા મુક્ત તેમજ માર્કેટેબલ છે.

રાજકોટ.

તા. ૧૮/૧૦/૨૦૨૦



(મૌલીક એચ. સાયાણી, એડવોકેટ)
એનરોલમેન્ટ નં. જી/૬૫૪/૨૦૦૭