

Office : G-10, Polo View, Opp. Pologround, Kirtistambh, Vadodara - 390 001.
E-mail : nishitgawde@yahoo.com, nsgnsgns@gmail.com

To,
Mr. Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya
Mr. Chiragkumar Ramnikbhai Tilva
Vadodara.

Date: 02.05.2018

Ref: Title Opinion for N A Land non agriculture land adm.4452.00 Sq. mt. of F P No.57 bearing Block No.232 paiki 1, T P No.27 of Mouje- Tandalja belonging to Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya and Chiragkumar Ramnikbhai Tilva

1. I have been asked to investigate the titles in respect of aforesaid immovable property proposed to be purchased by you and produced papers before me.

1	-----	Revenue record	Xerox
2	26.06.2013	Sale Deed No.615	Xerox
3	28.07.2014	Sale Deed No.1101	Xerox
4	22.09.2014	Zone certificate	Xerox
5	18.02.2015	N A Order	Xerox
6	02.02.2015 28.03.2017	Agreement to Sale and Cancellation Deed of Agreement to sale	Original

History of the property

Block No.232 paiki 1 - F P No.57- adm.4452.00 sq. mt.

1. From the documents submitted on record it reflects that land adm.9510.00 sq. mt. of Mouje- Tandalja Dadubhai Karimbhai Mir. Upon his death on 25.02.1978, names of his legal heirs viz; Lalabhai Dadubhai Mir and Jashbhai Dadubhai Mir were mutated in the record by virtue of succession as stated and recorded vide entry No.1339 dated.28.04.1978.

2. Thereafter on basis of family partition the land adm.9510.00 sq. Mt. came to share of Lalabhai Dadubhai Mir, as stated and recorded vide entry No.2614/1 dated.27.04.2000. The entry is certified.

3. The landowner, Lalabhai D. Mir sold the land adm.9510.00 sq. mt. in favour of Bankimchandra Vishvanath Pandya and Ketanbhai Vishvabnath Pandya by way of Reg. sale deed No.9431 dated.24.07.2012. As such, they became owners of the land and their name entered in to record vide entry no.4125 dated.01.08.2012.

4. Return Sale Deed: The landowners Bankimchandra V. Pandya and Ketanbhai V. Pandya sold the land adm.7420.00 sq. mt. of their ownership in favor of Lalabhai Dadubhai Mir by way of Reg. sale deed No.615 dated.26.06.2013. As such, he became owner of the land and his name entered in to record vide entry no. 4179 dated.27.06.2013 was not allowed. However entry No.4219 dated.28.07.2014 has been recorded and certified on basis of payment of stamp duty on 21.03.2014.

6. The landowner Lalabhai D. Mir sold the land adm.7420.00 sq. mt. of his ownership in favour of Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya and Chiragkumar Ramnikbhai Tilva by way of Reg. sale deed No.1101 dated.28.07.2014 in the office of SRO for Gramya, Vadodara. As such they became owners of the land and their names are recorded vide entry No.4219, as appearing in village form No.7/12, for land of R S No.232/paiki 1.

8. VUDA has issued zone certificate dated.22.09.2014 stating there in that the land falls under Residential Zone R-1.

7. Collector, Vadodara has granted permission to use the land adm.4452.00 sq. mt. (out of 5706.00 sq. mt. available as per F P No.57) vide No. NA/SR/826/2014-15/Land/D/Sec-65/Vashi/1099 to 1107 /2015 dated. 18.02.2015, as stated there in. The order reflects that the land included in to T P No. 27 and F P No.57 allotted to the land and measurement came to be 5706.00 sq. mt.



[Handwritten signature of Nishit S. Gawde]

[Handwritten signature]

8. The landowners Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya and Chiragkumar Ramnikbhai Tilva had executed an agreement to sale No.160 dated.02.02.2015 in the office of SRO Akota, Vadodara in favour of 1) Jagdishbhai D. Patel 2) Kamalben J. Patel and 3) Dhruvkumar J. Patel. However, cancellation deed of agreement to sale has been executed by and between the landowners Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya and Chiragkumar Ramnikbhai Tilva and Jagdishbhai D. Patel. and others, which is reg. at Sr. No.391 dated.28.03.2017 in the office of SRO Akota, Vadodara.

9. Necessary search with E C Report as available in the SRO Office, Akota Vadodara.

10. Looking to the above stated papers and documents it confirms/transpires that Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya and Chiragkumar Ramnikbhai Tilva holds clear and marketable title free from all encumbrances in respect of schedule property, as discussed above.

Schedule:

An immovable property being non agriculture land adm.4452.00 Sq. mt. of F P No.57 bearing Block No.232 paiki 1, T P No.27 of Mouje- Tandalja, situate, lying and being in the Sub Registration District and Registration District Vadodara, bounded as under:

East: Block No.233
West: Boundary of Bhayli and Nalia Road
North: R S No.235
South: R S No.231




(NISHIT S. GAWDE)
Advocate



અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન બ્લોક નં. 232/પેકી/1 ટીપી નં. 27 એફપી નં. 57 માપ 4452.00
ચોમી
Search in : તાંદલાજા/TANDALAJA

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૬૦૧૫૨૫૮ અરજી નંબર: ૭૧૪૨ અરજી વર્ષ: ૨૦૧૮

તા: ૨ માહે: મે સને: ૨૦૧૮

રજુ કરનારનું નામ NISHIT S GAWDE

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

૩. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / કોવીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી..... Year : ૨૦૦૪

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી કોવીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....

આ સિવાયની બાબતોની ફી



કુલ એકંદરે રૂ.

૧૮૫

અંકે રૂપિયા એકસો પંચયાંસી પુરા.

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

કચેરીમાં આપવામાં

આવશે.

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

(Kishor A Damor)

સબ રજીસ્ટ્રાર

Akota

IGR-NIC

-6889016223124190355

૨/૫/૨૦૧૮

૩:૩૯:૧૮ pm

૨૨-૫

2004

2018

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

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in NISHIT S GAWDE

અરજી નંબર : ૭૧૪૨

ગામ નું નામ : TANDALAJA

મિલકતનું વર્ણન બ્લોક નં. 232/પૈકી/1 ટીપી નં. 27 એફપી નં. 57 માપ 4452.00 ચોમી

દસ્તાવેજની આ શોધ એસ.આર.ઓ - Akota મા -14 વર્ષના ઇંડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા 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 ચોક્કસ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સબંધમા નુક્સાની માટેના કોઇપણ હકદાવા 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 ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો) 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
શ.		NO DATA AVAILABLE				

તારીખ :

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - Akota

Office : G-10, Polo View, Opp. Pologround, Kirtistambh, Vadodara - 390 001.
E-mail : nishitgawde@yahoo.com, nsgnsgns@gmail.com

To,
Mr. Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya
Vadodara.

Date: 02.05.2018

Ref: Title Opinion for N A Land adm.1254.00 sq. mt. out of 5706.00 sq. mt. of F.P. No.57, R.S. No.232 included into T.P. No. 27 of Mouje- Tandalja situate, lying and being in the Sub Registration District and Registration District Dist. Vadodara belonging to Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya

1. I have been asked to investigate the titles in respect of aforesaid immovable property proposed to be purchased by you and produced papers before me.

1		Revenue record	Xerox
2	24.07.2012	Sale Deed No.9431	Xerox
3	26.06.2013	Sale Deed No.615 (return sale deed)	Xerox
4	10.04.2014	RTS Appeal	Xerox
5	20.03.2015	N A Order	Xerox
6	30.03.2017	Sale Deed No.4773	Original

History of the property

R. S No. 232 , T.P. No. 27, F.P. No. 57, adm.5706.00 sq. mt. paiki 1254.00 sq. mt.

1. From the documents submitted on record i.e. revenue record that the land adm.9510 sq. mt of R S No.232 of Mouje- Tandalja was belonged to Dadubhai Karimbhai Mir. Upon his death on 25.02.1978, names of his legal heirs viz; Lalabhai Dadubhai Mir and Jashbhai Dadubhai Mir were mutated in revenue record by virtue of succession as stated vide entry no. 1339 dated. 28.04.1978.

2. Thereafter, it reflects vide entry no. 2614/1 dated. 27.04.2000 that on basis of partition between the landowners, the land of R S No.232 adm.9510.00 sq. mt. came to share of Lalabhai Dadubhai Mir, as stated in the entry. The entry is certified. As such, he became sole owner of the land.

3. The landowner Lalabhai Dadubhai Mir sold the land adm.9510.00 sq. mt. in favour of Bankimchandra Vishwanath Pandya and Ketanbhai Vishwanath Pandya by way of regd. Sale Deed No. 9431 dated.24.07.2012. As such, they became owner and occupier of agricultural land and their names entered into revenue record vide entry No.4125 dated.01.08.2012. The entry is certified.

4. **Return Sale Deed:** The landowners Bankimchandra V. Pandya and Ketanbhai V. Pandya resold the land adm.7420.00 out of land adm.9510.00 sq. mt. in favour of Lalabhai D. Mir by way of regd. sale deed no.615 dated.26.06.2013. As such, he- Lalabhai D. Mir again became owner and occupier of land adm.7420.00 sq. mt. and his name entered into revenue record vide entry No. 4179 dated.27.06.2013. The entry was not allowed.

As such, land adm.2090.00 sq. mt. of remained with Bankimchandra V. Pandya and Ketanbhai V. Pandya.

5. As discussed in para No.4 here in above, Lalabhai D. Mir preferred an appeal before Deputy Collector, Vadodara (City) Court, against the order of authority not allowing mutation entry for want of deficit stamp duty. Appeal No. RTS/Appeal/Case No.6/2014. The appeal was allowed in favour of Lalabhai D. Mir by Deputy Collector, Vadodara (City) Court vide order dated.10.04.2014. accordingly the entry No.4179 dated.27.06.2013.

6. Collector, Vadodara has granted permission to use the land adm.1254.00 sq. mt., out of land adm.5760.00 sq. mt. (as per F.P. No. 57 of R.S. No. 232 included into T.P. No. 27) of Tandalja, vide order No. NA/SR/906/2014-15/Land/D/Sec.65/Vashi/1885 to 1893/2015 dated.20.03.2015, as stated in the order.

As such, land adm.1254.00 sq. mt. is available land with Bankimchandra V. Pandya and Ketanbhai V. Pandya.

7. The landowners Bankimchandra V. Pandya and Ketanbhai V. Pandya sold the remaining land adm.1254.00 sq. mt. in favour of Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya by way of regd.



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

sale deed no.4773 dated.30.03.2017, in the office of SRO, Akota Vadodara. As such, he-
Sanjay J. Dharsandiya became owner and occupier of land adm.1254.00 sq. mt.

8. Necessary search with E C Report as available in the SRO Office, Akota Vadodara.
9. Looking to the above stated papers and documents it confirms/transpires that Sanjaykumar Jamnadas Dharsandiya holds clear and marketable title free from all encumbrances in respect of schedule property, as discussed above.

Schedule:

An immovable property being N A Land adm.1254.00 sq. mt. out of 5706.00 sq. mt. of F.P. No.57, R.S. No.232 included into T.P. No. 27of Mouje- Tandalja situate, lying and being in the Sub Registration District and Registration District Dist. Vadodara, bounded on four sides as under;

R S No.232 adm.1254

East: Land of R S No.232 paiki 1
West: Nalia Road
North: Land of R S No.232 paiki 1
South: Land of R S No.231 and nalia road



(NISHIT S. GAWDE)
Advocate

2-1

અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન રે.સ.નં. 232 ટીપી નં. 27 એફપી નં. 57 જમીન પુરતી માપ
1254 ચોમી
Search in : તાંદલાજા/TANDALAJA

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૬૦૧૫૨૫૭ અરજી નંબર: ૭૧૪૧ અરજી વર્ષ: ૨૦૧૮

તા: ૨ માહે: મે સને: ૨૦૧૮

રજુ કરનારનું નામ NISHIT S GAWDE

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / કોલ્લીયો..... ૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ..... ૦
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોષ અગર તપાસણી..... Year : ૨૦૦૪ ૨૦૧૮ ૧૮૫
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)..... ૦
નકલ ફી કોલ્લીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....
આ સિવાયની બાબતોની ફી

કુલ એકંદરે રૂ.

૧૮૫

અંકે રૂપિયા એકસો પંચયાંસી પુરા.

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

કચેરીમાં આપવામાં

આવશે.

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

(Kishor Damor)
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

IGR-NIC

9051997824210126497

૨/૫/૨૦૧૮

૩:૩૬:૧૩ pm

2005

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન અને ઇમ્પ્રોવિઝેશન ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલા વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

2018

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in NISHIT S GAWDE

અરજી નંબર : ૭૧૪૧

ગામ નું નામ : TANDALAJA

મિલકતનું વર્ણન રે.સ.નં. 232 ટીપી નં. 27 એફપી નં. 57 જમીન પુરતી માપ 1254 ચોમી

દસ્તાવેજની આ શોધ એસ.આર.ઓ - Akota મા -13 વર્ષના ઇંડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજા 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 સબંધમા નુક્સાની માટેના કોઇપણ હકદાવા 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 ઘર નંબર આપવામાં આવે ત્યારે (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 નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માલિકી ફેરખત/વેચાણ રૂ. ૧૫૧૦૦૦૦૦	બ્લોક/સર્વે નં.232 જેનું 7/12 કુલ માપ 0-20-90 હેક્ટર ચો મી તથા ટી.પી મુજબ 1254 ચો.મી વાળી ખુલ્લી જમીન	બંકીમચંદ્ર વિશ્વનાથ પંડયા કેતનભાઈ વિશ્વનાથ પંડયા	સંજયકુમાર જમનાદાસ ધરસાંડીયા	૩૦/૦૩/૨૦૧૭ ૨૫/૦૪/૨૦૧૭	૪૭૭૩	



તારીખ : ૦૨/૦૫/૨૦૧૮

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - Akota

NISHIT S .GAWDE
B.Com. LL.B- Advocate

Office: G-10, POLOVIEW,
OPP. POLOGROUND,
KIRTISTAMBH,
VADODARA.
Mo. No. 9898- 46 79 26

=====

To,

M/s. AKSHAR VANDAN, partnership firm.

Vadodara

TO WHOM SO EVER IT MAY COMNCERN

I, Nishit S. Gawde, Advocate hereby declare that, I have experience of more than fifteen years in Land Related matters, in which land Title search reports, issuing of "No Encumbrance" certificate on land including right, title interest or name of any party in or over land and my experience is of one year in land related matters accordance to Gujarat RERA Rules.

The contents of above are true and correct and nothing material has been concealed by me there form.

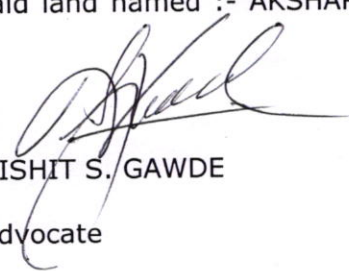
This certificate is given towards N A Land adm.1254.00 sq. mt. out of 5706.00 sq. mt. of F.P. No.57, R.S. No.232 included into T.P. No. 27of Mouje- Tandalja, Vadodara.

This certificate is given towards the project ongoing on above said land named :- AKSHAR VANDAN.

Date: 03.05.2018

Place: Vadodara




NISHIT S. GAWDE

Advocate

NISHIT S .GAWDE
B.Com. LL.B- Advocate

Office: G-10, POLOVIEW,
OPP. POLOGROUND,
KIRTISTAMBH,
VADODARA.
Mo. No. 9898- 46 79 26

=====

To,

M/s. AKSHAR VANDAN, partnership firm.

Vadodara.

TO WHOM SO EVER IT MAY COMNCERN

I, Nishit S. Gawde, Advocate hereby declare that, I have experience of more than fifteen years in Land Related matters, in which land Title search reports, issuing of "No Encumbrance" certificate on land including right, title interest or name of any party in or over land and my experience is of one year in land related matters accordance to Gujarat RERA Rules.

The contents of above are true and correct and nothing material has been concealed by me there form.

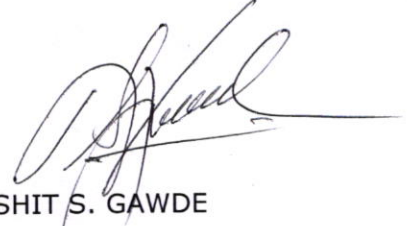
This certificate is given towards N A Land non agriculture land adm.4452.00 Sq. mt. of F P No. 57 bearing Block No.232 paiki 1, T P No.27 of Mouje- Tandalja, Vadodara.

This certificate is given towards the project ongoing on above said land named :- AKSHAR VANDAN.

Date: 03.05.2018

Place: Vadodara




NISHIT S. GAWDE
Advocate