

NILESH N. PATEL (ADVOCATE)

Office No. 507, 5th floor, Shivalik Satyamev, S.P. Ring Road, Ambli-Bopal
Cross Road, Ambli-Bopal, Ahmedabad. (M) 9898861798

TITLE REPORT WITH OPINION CERTIFICATE

IN THE MATTER OF Verification of
title of Non-agriculture land of Final
Plot No. – 123/2, admeasuring 7038
Sq. Meter of Town Planning Scheme
No. – 2 (Ghuma) allotted in lieu of
Block No. – 427/B, admeasuring about
11730 Sq. Meter of Moje Village -
Ghuma, Taluka Ghatlodiya in the
Registration District Ahmedabad and
Sub District Ahmedabad - 9 (Bopal).

I have gone through relevant documents / papers produced
before me and the search report prepared by my search clerk
since 1990 of the available records of Mamlatdar, Talati and
Sub – Registrar of Ahmedabad and on this basis I have
investigated the title to the property in question and report as
under...

1. Before the year 1942 Ishvarvbhai Becharbhai was the
Occupier and Possessor of the said land of old Block/Survey
nos. 347/1 and 347/2.
2. Thereafter, Ishvarvbhai Becharbhai had mortgaged the said
Land to Dahyabhai Bhagatbhai and the Entry to this effect

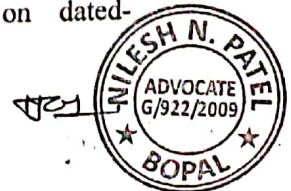


NILESH N. PATEL (ADVOCATE)

Office No. 507, 5th floor, Shivalik Satyamev, S.P. Ring Road, Ambli-Bopal
Cross Road, Ambli-Bopal, Ahmedabad. (M) 9898861798

has been made in the Revenue records by entry no. 1296 on dated – 20/06/1942.

3. Thereafter, Mortgage was released by Ishvarbhai Becharbhai and the entry to this effect has been made in the Revenue records by entry no. 1595 on dated – 23/04/1947.
4. Thereafter, Due to the Implementation of Amalgamation Scheme of Village Ghuma New Block/Survey no. 427 has been given in lieu of old Block/survey nos. 347/1 and 347/2 and the entry to this effect has been made in the Revenue records by entry no. 2901 on dated – 24/04/1970.
5. Thereafter, Ambalalbhai Becharbhai died therefore the names of his legal heirs (1) Hasmukhbhai Ambalal (2) Revaben Ambalal (3) Shantaben Ambalal (4) Kamlaben Ambalal (5) Kankuben widow of Ambalal Becharbhai were entered in the Revenue records of the said land and the entry to this effect has been made in the Revenue records by entry no. 3779 on dated-20/02/1987.
6. Thereafter, (1) Revaben Ambalal (2) Shantaben Ambalal (3) Kamlaben Ambalal (4) Kankuben Ambalal waived off their rights from the said land in the favor of Hasmukhbhai Ambalal and the entry to this effect has been made in the Revenue records by entry no. 3872 on dated-27/02/1987.
7. Thereafter the name of (1) Kailashben Hasmukhbhai, (2) Kirankumar Hasmukhbhai, (3) Pankajkumar Hasmukhbhai were entered as co-partners of Hasmukhbhai Ambalal in the said land and entry to this effect has been made in the Revenue records by entry no. 12570 on dated-29/01/2022.
8. Thereafter, as per the online Puravani Patrak of D.I.L.R. Ahmedabad bearing no. 112 K.J.P./SR-261 on dated-



NILESH N. PATEL (ADVOCATE)

Office No. 507, 5th floor, Shivalik Satyamev, S.P. Ring Road, Ambli-Bopal
Cross Road, Ambli-Bopal, Ahmedabad. (M) 9898861798

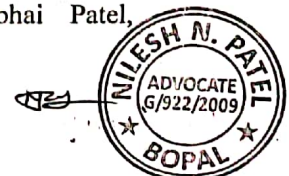
19/11/2022, the said land of Block No. 427, admeasuring
13557 Sq. Meter was divided into two part as bellow....

Block No.	Measurement in He.Are.Sq.Mtr.	Name
427/A	0-18-27	- Kirankumar Hasmukhbhai Patel - Kailashben Hasmukhbhai Patel - Pankajkumar Hasmukhbhai Patel - Hasmukhbhai Ambalal Patel
427/B	1-17-30	- Kirankumar Hasmukhbhai Patel - Kailashben Hasmukhbhai Patel - Pankajkumar Hasmukhbhai Patel - Hasmukhbhai Ambalal Patel

Entry to this effect has been made in the Revenue records by
entry no13016 on dated-21/11/2022.

9. Thereafter, Non-agriculture permission for multipurpose
use has been granted by District Development Officer of
Ahmedabad on dated – 14/02/2023 by order no. –
1226/07/17/062/2023 for the said land of Final Plot No. –
123/2, admeasuring 7038 Sq. Meter of Town Planning
Scheme No. – 2 (Ghuma) (allotted in lieu of Block No. –
427/B admeasuring 11730 Sq. Meter) and entry to this effect
has been made in the Revenue records by entry no. 13152 on
dated- 14/02/2023.

10. Thereafter, Kirankumar Hasmukhbhai Patel, Kailashben
Hasmukhbhai Patel, Pankajkumar Hasmukhbhai Patel,



NILESH N. PATEL (ADVOCATE)

Office No. 507, 5th floor, Shivalik Satyamev, S.P. Ring Road, Ambli-Bopal Cross Road, Ambli-Bopal, Ahmedabad. (M) 9898861798

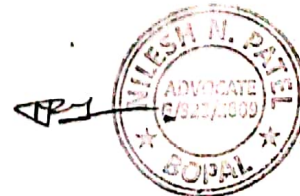
Hasmukhbhai Ambalal Patel sold and conveyed the said land of Final Plot No. – 123/2, admeasuring 7038 Sq.Meter to NEW DARSHAN DEVELOPERS a partnership firm by a registered sale deed which has been registered in the office of Sub-registrar of Ahmedabad – 9 (Bopal) on dated – 02/05/2023 vide serial No. – 7242 and entry to this effect has been made in the Revenue records by entry no. 13329 on dated- 10/05/2023. (the said entry is not certified till date).

11. Thereafter, Construction plan for the said land has been approved by Ahmedabad Municipal Corporation as below..

Block	Rajachitthi No.	Date
A, B, C	08428/230323/A7194/R0M1	09/05/2023
D, E	08429/230323/A7195/R0M1	09/05/2023
F	08430/230323/A7196/R0M1	09/05/2023

12. I have been Published a Public Notice in the "Gujarat Samachar" on dated – 14th May, 2023 and inviting objections if any from the Public in General For issuing the Title Clearance Certificate in relation thereto and in response to said Public Notice, there has not been any objection from person, body or authority claiming any right, title or interest of whatsoever nature directly or indirectly in the said property.

13. This opinion and report on Title is based on the searches taken with the available records of the sub Registrar (Index II) and documents submitted by NEW DARSHAN DEVELOPERS a partnership firm only.



Office No. 507, 5th floor, Shivalik Satyamev, S.P. Ring Road, Ambli-Bopal
Cross Road, Ambli-Bopal, Ahmedabad. (M) 9898861798

OPINION

In view of what is hereinabove stated I am giving my opinion that the title to Non-agriculture land of Final Plot No. – 123/2, admeasuring 7038 Sq. Meter of Town Planning Scheme No. – 2 (Ghuma) allotted in lieu of Block No. – 427/B, admeasuring about 11730 Sq. Meter of Moje Village - Ghuma, Taluka Ghatlodiya in the Registration District Ahmedabad and Sub District Ahmedabad - 09 (Bopal) belonging to NEW DARSHAN DEVELOPERS a partnership firm is clear, marketable and free from all encumbrances subject to – [1] Entry No. 13329 to be certified.

Place – Ahmedabad

Date :- 26/05/2023



NILESH N. PATEL
ADVOCATE

Note –

- I have been informed by the owner(s) that the said property is in his/her/their absolute physical possession. The owner(s) has further stated that no charge, mortgage, lien of whatsoever nature is subsisting on the said property. He/she/they has/have not sold, gifted, leased, or otherwise transferred the said property in any other manner or any part thereof to any person, Bank, Institution or any other organization. The said property is neither subject matter of any pending proceedings, nor any order, decree, attachment or any order of any Court or Authority nor such order is operating against the said property which may adversely affect the titles, nor any portion thereof is under acquisition or requisition or reservation under any law in force and there are no other facts or particulars which can adversely affect the title of the said land.
- That the computerized record (1990 to 2023) is not well prepared/ maintained by the State Government Agency (and hence may be erroneous and according to the report of the computerized search, I have issued this title opinion certificate.



NILESH N. PATEL
ADVOCATE

Inspector General of Registration
Revenue Department, Government of Gujarat
અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : બ્લોક/સર્વે નંબર - ૪૨૭/બ, ટીપી સ્કીમ નંબર - ૨ (ધુમા), ફાઇનલ પ્લોટ નંબર - ૧૨૩/૨

Search in : ધુમા /GHUMA

પહોંચ નંબર 202300200013417

અરજી નંબર 9568

અરજી વર્ષ 2023

તારીખ 22

માહે મે

સને 2023

રજુ કરનારનું નામ Nilesh N Patel

ટ્રાન્સેક્સન નંબર 20230519307742972

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

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.....વર્ષ : 1990 થી 1994

ઈડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....

અન્ય ફી.....

રૂ. પૈસા

60.00

કુલ એકદરે રૂ.

60.00

અંકે રૂપિયા સાઈઠ પુરા

Ashokkumar Dhulsing Chauhan
સબ રજીસ્ટ્રાર
અમદાવાદ-૧ City

કાઇલ નં./નામ:-

સર્ચ રિપોર્ટ :-

જાહેરાત:- ૦૫/૦૫/૨૦૨૩

સ.ર.કચેરી:-

શોધની તારીખ:- ૨૨/૦૫/૨૦૨૩ મોજે:- ૬૫૫૧ શોધના વર્ષ:-

મિલકત

સ.પ્લોટનં.

કા.પ્લોટનં.

ટીપી નં.

બ્લોક નં.

સર્વે નં.

શોધની વર્ષ	વાર	વિગત:	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	ટીપી નં.	કા.પ્લોટનં.	સ.પ્લોટનં.	મિલકત
1991	1992	1993	1994	1995	1996			
1997	1998	1999	2000	2001	2002			
2003	2004	2005	2006	2007	2008			
2009	2010	2011	2012	2013	2014			
2015	2016	2017	2018	2019	2020			
2021	2022	2023						

૨૨૩/૨

(ધુમ)

૨૨૭/૫૧

માલિક:-

નોંધ:-
 (૧) સરકારી કચેરીમાં જે તે પરિસ્થિતિમાં મળેલ રેકર્ડ તપાસેલ છે.
 (૨) સર્વે નં. ૨૨૭/૫૧ કોમ્પ્યુટર સર્ચ રિપોર્ટ સામેલ છે.
 (૩) સર્વે નં. ૨૨૭/૫૧ કોમ્પ્યુટર સર્ચ રિપોર્ટ સામેલ છે.
 (૪) ૧૫/૦૫/૨૦૨૩ મેમ્બરશીપ રીસર્ચ રિપોર્ટ છે.

RECEIPT

8022023541882		BARCODE				Printed On 14/05/2023 14:41:28	
Superintendent of Stamps And Inspector General Of Registration				Payer Details			
TAX ID (If Any)							
Full Name				Nilesh N Patel			
Address				Ahmedabad			
Name S.R.O - Ahmedabad-3 Memnagar							
on AHMEDABAD							
2023-2024 One time							
Transaction No	Account Head Details		Amount (RS.)	Bank CIN		Date	Bank-Branch
531694673	Registration Fee (0030-03-104-00)	290.00	295.00	57000013551003014052378214		14/05/2023	SBIEPAY
	Stamp Duty (0030-02-102-01)	5.00					
Total Amount :-			295.00				
Total Amount In Words :-			Rupees Two Hundred Ninety Five Only				
Remarks (Any)							

&IGR-GUJARAT

Notice: This is a digitally system generated receipt, Which does not require signature.

Search Year : 1994 - 2011 મિલકતનું વર્ણન: Block No : બ્લોક/સર્વે નંબર - ૪૨૭/બ, ટીપી સ્ટ્રીમ નંબર - ૨ (ધુમી), ફાઇનલ પ્લોટ નંબર - ૧૨૩/૨

દસ્તાવેજની આ શોધ S.R.O - Ahmedabad-3 Memnagar મા 18 વર્ષના ઈન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામાં આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજ પુરતોજ મર્યાદીત છે. આ શોધમાં તા 15-05-2023 સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના ફિસ્ટામાં 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 પ્રકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા ઓદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પ્રકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા ઓદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સાહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	થોડો
માલિકી ફેરખત/વિચારણ	બ્લોક નં. 390 પ્લોટ નં. 427 ચોવાર-600 શ્રી વ્રજશ્યામ કોઓહાસોલી.			આશીષ ગોતમભાઈ	શશીકાંત રંગલાલ 2. જયોતીબેન તે જયંતીલાલ- ઓધડચંદની પુત્રી તે પીયુષભાઈ- જુહારજીજીની સો. ઓરત	26-04-1996 26-04-1996	1715	
રૂ. 360000.00								

ઈ -પેમેન્ટ ટ્રાન્ઝેક્શન ID No.20230514531694673 તા 14-05-2023 થી મળેલ છે.

શોધ ફી 190.00
EC. ફી 100



Search by : સબ-રજીસ્ટ્રાર MAHENDRABHAI KARSANBHAI PATEL

નોંધ: આ બોજપત્ર આપનાર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી તેની વિગતોની ચોક્કસાઈ અથવા ખરાપણા વિશે બાંહેધરી આપતા નથી. તેમજ નુકશાની માટેના કોઈપણ હકદાવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં. સીસ્ટમ જનરેટેડ બોજપત્રક (Encumbrance Certificate) હોવાથી સાહી કરેલ નથી તેમજ નકલમાં કોઈ ફેરફાર/થોડાં કરવા કે ખોટી નકલ બનાવવી ફોજદારી ગુનો છે. આ અંગે કોઈ વિસંગતા કે વિવાદ વખતે અસલ રેકૉર્ડ માન્ય ગણાશે.

સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ધર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)

પ્રિન્ટ તારીખ : 15-05-2023

Self attested/સ્વ-પ્રમાણિત :

RECEIPT

8022023549184		BARCODE				Printed On 16/05/2023 23:34:49	
Superintendent of Stamps And Inspector General Of Registration				Payer Details			
S.R.O- Ahmedabad - 14 Daskroi Taluka Agri AHMEDABAD 2023-2024 One time				TAX ID (If Any)			
				Full Name		Nilesh N Patel	
				Address		Ahmedabad	
tion No	Account Head Details		Amount (RS.)	Bank CIN		Date	Bank-Branch
0612337	Registration Fee (0030-03-104-00)	240.00	245.00	57000013551003016052323457		16/05/2023	SBIEPAY
	Stamp Duty (0030-02- 102-01)	5.00					
Total Amount :-			245.00				
Total Amount In Words :-			Rupees Two Hundred Forty Five Only				
arks Any)							

SS&IGR-GUJARAT

Disclaimer: This is a digitally system generated receipt, Which does not require signature.

Search in : Niles N Patel અરજી નંબર : 8022023549184 ગામ નું નામ : GHUMA મિલકતનો પ્રકાર: Agriculture

Search Year : 2011 - 2023

મિલકતનું વર્ણન , Block No : બ્લોકસર્વે નંબર - ૪૨૭૭, ટીપી સ્કીમ નંબર - ૨ (ધુમા), ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર - ૧૨૩ ૧૨

દસ્તાવેજની આ શોધ S.R.O- Ahmedabad - 14 Daskroi Taluka Agr મા 13 વર્ષના ઈ-ટેમ-2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામાં આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજ પુરતોજ મર્યાદીત છે. આ શોધમાં તા 17-05-2023 સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા 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 જૂડી 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	થોડો
NO DATA AVAILABLE								
કો.								

ઈ-પ્રેમેન્ટ ટ્રાન્ઝેક્શન ID No.20230516120612337 તા 16-05-2023 થી મળેલ છે.

શોધ ફી 140.00

EC. ફી 100

Search by : સબ-રજીસ્ટ્રાર N R Patel



Self attested/સ્વ-પ્રમાણિત :

નોંધ: આ બોજપત્રક આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી તેની વિગતોની ચોકસાઈ અથવા ખરાપણા વિશે બાંહેધરી આપતા નથી. તેમજ નુકશાની માટેના કોઈપણ હકદાવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં. સીરટમ જનરેટેડ બોજપત્રક (Encumbrance Certificate) હોવાથી સહી કરેલ નથી તેમજ નકલમાં કોઈ ફેરફાર/ચોટા કરવા કે ખોટી નકલ બનાવવી ફોજદારી ગુન્હો છે. આ અંગે કોઈ વિસંગતતા કે વિવાદ વખતે અસલ રેકૉર્ડ માન્ય ગણાશે.

RECEIPT

8022023546822		BARCODE				Printed On 15/05/2023 23:21:38	
Superintendent of Stamps And Inspector General Of Registration		Payer Details					
		TAX ID (If Any)					
		Full Name		Nilesh N Patel			
S.R.O - Ahmedabad-9 Bopal		Address		Ahmedabad			
AHMEDABAD							
2023-2024 One time							
Transaction No	Account Head Details		Amount (RS.)	Bank CIN	Date	Bank-Branch	
01938995	Registration Fee (0030-03-104-00)	240.00	245.00	57000013551003015052396727	15/05/2023	SBIEPAY	
	Stamp Duty (0030-02-102-01)	5.00					
Total Amount :-			245.00				
Total Amount In Words :-			Rupees Two Hundred Forty Five Only				
Remarks (Any)							

SS&IGR-GUJARAT

Disclaimer: This is a digitally system generated receipt, Which does not require signature.

Search in : Nillesh N Patel અરજી નંબર : 8022023040022

Search Year : 2011 - 2023 મિલકતનું વર્ણન: Block No : બ્લોક/સર્વે નંબર - ૪૨૭/બ, ટીપી સ્કીમ નંબર - ૨ (ધુમા), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૧૨૭૨

દસ્તાવેજની આ શોધ S.R.O - Ahmedabad-9 Bopal મા 13 વર્ષના ઈન્ડેક્સ-2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બોજ પુરતોજ મર્યાદીત છે. આ શોધમા તા 16-05-2023 સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા 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
માલિકી ફેરખત/વેચાણ રૂ.45747000.00	બ્લોક/સર્વે નંબર - 427/બ ની હે.અર.ચો.મી. 1-17-30 ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર - 02(ધુમા) માં થતા ફાળવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - 123/2 ની 7038 ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મસ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન			કિરણકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ કેલાસબેન હસમુખભાઈ પટેલ પંકજકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ હસમુખભાઈ અંબાલાલ પટેલ	"NEW DARSHAN DEVELOPERS" એ નામની ભાગીદારી પેટ્ટી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે કમલેશકુમાર છોટાભાઈ પટેલ	11-04-2023 02-05-2023	7242	

ઇ-પેમેન્ટ ટ્રાન્ઝેક્શન ID No.20230515601938995 તા 15-05-2023 થી મળેલ છે.

Search by : સબ-રજીસ્ટ્રાર BHARAI KASHYAP KANJIBHAI

શોધ ફી 140.00

EC. ફી 100



નોંધ: આ બોજપત્રક આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી તેની વિગતોની ચોકસાઈ અથવા ખરાપણા વિશે બાંહેધરી આપતા નથી. તેમજ નુકશાની માટેના કોઈપણ હકદાવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં. સીસ્ટમ જનરેટેડ બોજપત્રક (Encumbrance Certificate) હોવાથી સહી કરેલ નથી તેમજ નકલમાં કોઈ ફેરફાર/ચેડાં કરવા કે ખોટી નકલ બનાવવી ફોજદારી ગુન્હો છે. આ અંગે કોઈ વિસંગતા કે વિવાદ વખતે અસલ રેકૉર્ડ માન્ય ગણાશે.

પ્રિન્ટ તારીખ : 16-05-2023

Self attested/સ્વ-પ્રમાણિત :

1 of 1