

VIRESH P. GODA
B.COM. LL.B., ADVOCATE
Bar Council R. No. G. 760 / 1986

FIRST OFFICE:

1303-1304, Titanium One,
Besides Rajpath Club,
Nr. Pakwan Cross Roads,
S.G. Highway,
Ahmedabad-380054
Mo. +91 99243 18180

SECOND OFFICE:

510-513, Dhan Rajni Complex
Dr. Yagnik Road, Rajkot-360 001
Ph. 0281 - 2464170
Mo. +91 98250 74949

THIRD OFFICE:

Goda Street, Nani Bazar,
GONDAL - 360 011.
Mo. +91 98252 31252

Email: vireshgoda@yahoo.com

:: TITLE OPINION AND SEARCH REPORT ::

Ref. No. 03 / 2021

Date: 19/02/2021

To,
SAHDEVSINH VAJESINH VAGHELA,
Prayag-B, Flat No. 51/B,
Shrof Road, Rajkot.

SUB : Investigation of **PROJECT REPORT (APF)** in the title of **SAHDEVSINH VAJESINH VAGHELA** over its Residential Low-Rise Building namely "Gruham Magnifica" consisting 5 Floors + Stair Room (9 Flats) constructed on the land area 760-39 Sq Mtrs (as per site land area 754-89 Sq Mtrs) of Plot No. A/2 & A/3/p situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p, City Survey Ward No. 16/1, City Survey No. 2403/p & 2404/p in Sub-Dist. & Regi. Dist. Rajkot in the State of Gujarat.

[1] NAME OF THE OWNER OF THE PROPERTY:
SAHDEVSINH VAJESINH VAGHELA

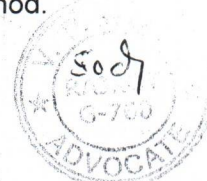
[2] DESCRIPTION OF THE PROPERTY:
PROJECT REPORT (APF) of an Immovable Property of the Residential Low-Rise Building namely "Gruham Magnifica" consisting 5 Floors + Stair Room (9 Flats) constructed on the land area 760-39 Sq Mtrs (as per site land area 754-89 Sq Mtrs) of Plot No. A/2 & A/3/p situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p, City Survey Ward No. 16/1, City Survey No. 2403/p & 2404/p in Sub-Dist. & Regi. Dist. Rajkot in the State of Gujarat.

[3] Boundaries:

Towards North	Others Property
Towards South	Harilal Gosaliya Road
Towards East	6-00 Mtrs wide Road
Towards West	Others Property

[4] DOCUMENT STUDIED:

- Copy of Sanad Dtd. 21/08/1931 executed by British Govt. – through its Secretary in favour of G. N. Pandit.
- Copy of Regd. Partition Deed No. 2438 Dtd. 03/11/1959 (Duly Regd. at Book No. 1, Sr. No. 2311, Vol. No. 164 Dtd. 05/12/1958) executed by & between Keshav G. Pandit & Prabhakar G. Pandit & others – Legal Heirs of G. N. Pandit.
- Copy of Regd. Partition Deed No. 4710 Dtd. 04/11/1969 (Duly Regd. at Book No. 1, Sr. No. 6474, Vol. No. 896 Dtd. 18/12/1970) executed by & between Manoharlal Keshavlal Pandit, Madhukar Keshavlal Pandit, Mukund Keshavlal Pandit, Manjula Keshavlal Pandit & others – Heirs of Keshav G. Pandit.
- Copy of Regd. Sale Deed No. 1880 Dtd. 09/07/1974 (New No. 4169 Dtd. 04/10/1975) executed by Madhukar Keshavlal Pandit (HUF) in favour of Dr. Laljibhai Jivrajibhai Rathod & Dr. Hemaben Laljibhai Rathod.



VIRESH P. GODA
B.COM. LL.B., ADVOCATE
Bar Council R. No. G. 760 / 1986

FIRST OFFICE:

1303-1304, Titanium One,
Besides Rajpath Club,
Nr. Pakwan Cross Roads,
S.G. Highway,
Ahmedabad-380054
Mo. +91 99243 18180

SECOND OFFICE:

510-513, Dhan Rajni Complex
Dr. Yagnik Road, Rajkot-360 001
Ph. 0281 - 2464170
Mo. +91 98250 74949

THIRD OFFICE:

Goda Street, Nani Bazar,
GONDAL - 360 011.
Mo. +91 98252 31252

Email: vireshgoda@yahoo.com

5. Copy of Regd. Sale Deed No. 3263 Dtd. 05/08/1978 (New No. 6569 Dtd. 21/08/1986) executed by Manohar Keshavrav Pandit in favour of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod & Dr. Hemaben Laljibhai Rathod.
6. Copy of Heirship Certificate issued by the Hon'ble 5th Addl. Senior Civil Judge, Rajkot, vide CMA No. 1487/2019 Dtd. 31/12/2019 in respect of 50% UNDIVIDED SHARES of property of Deceased Dr. Hemaben Laljibhai Rathod in the name of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod.
7. Copy of Property Card No. 11540 & 11541 Dtd. 09/11/2020 issued by City Survey Supdt., Rajkot-1 in the name of Dr. Laljibhai alias Lal Jivrajbhai Rathod.
8. Copy of Order passed by the Hon'ble Addl. Senior Civil Judge, Rajkot, regarding Application No. 370/20 Dtd. 20/08/2020 given by Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod for correction in Heirship Certificate; vide CMA No. 1487/2019.
9. Copy of NOC Dtd. 08/11/2020 by V. P. Goda (Advocate), regarding Public Notice published in daily Newspaper "Akila" & "Sanj Samachar" on Dtd. 28/10/2020.
10. Copy of Commencement Certificate No. 115 Dtd. 17/10/2020 issued by Asst. Town Planner of Rajkot Municipal Corporation (RMC) in the name of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod.
11. Copy of Construction Permission No. 226 Dtd. 18/01/2021 issued by Asst. Town Planner of Rajkot Municipal Corporation (RMC) in the name of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod along with Residential Building Plan approved by it.
12. Copy of Regd. Sale Deed No. 7588 Dtd. 07/12/2020 executed by Dr. Laljibhai alias Lal Jivrajbhai Rathod in favour of **SAHDEVSIKH VAJESIKH VAGHELA** with RR.
13. Copy of Application Dtd. 08/12/2020 given by **SAHDEVSIKH VAJESIKH VAGHELA** to City Survey Supdt., Rajkot-1, regarding entry mutation in Property Card.
14. Copy of Search Receipt with EC issued by Sub-Registrar, Rajkot-1.
15. Copy of Search Receipt with EC issued by Sub-Registrar, Rajkot-3.

[5] TRACING OF TITLE FOR 30 YEARS NEXT BEFORE SCRUTINI:

It transpires from the Chain of the document that the Land situated at Rajkot Civil Station No. 868/p was belonged to British Govt.

Then, British Govt. – through its Secretary sold the Land area 13333-1-9 Sq Yards of Rajkot Civil Station No. 868/p to G. N. Pandit by Sanad Dtd. 21/08/1931.

Then, G. N. Pandit has given the said Land to Keshav G. Pandit & Prabhakar G. Pandit on Dtd. 10/10/1938.

Then, Keshav G. Pandit & Prabhakar G. Pandit & others – Legal Heirs of G. N. Pandit have made a family partition by Regd. Partition Deed No. 2438 Dtd. 03/11/1959 (Duly Regd. at Book No. 1, Sr. No. 2311, Vol. No. 164 Dtd. 05/12/1958).

Then, Manoharlal Keshavlal Pandit, Madhukar Keshavlal Pandit, Mukund Keshavlal Pandit, Manjula Keshavlal Pandit & others – Heirs of Keshav G. Pandit have made a family partition by Regd. Partition Deed No. 4710 Dtd. 04/11/1969 (Duly Regd. at Book No. 1, Sr. No. 6474, Vol. No. 896 Dtd. 18/12/1970), and the Land area 1947-00 Sq



VIRESH P. GODA
B.COM. LL.B., ADVOCATE
Bar Council R. No. G. 760 / 1986

FIRST OFFICE:

1303-1304, Titanium One,
Besides Rajpath Club,
Nr. Pakwan Cross Roads,
S.G. Highway,
Ahmedabad-380054
Mo. +91 99243 18180

SECOND OFFICE:

510-513, Dhan Rajni Complex
Dr. Yagnik Road, Rajkot-360 001
Ph. 0281 - 2464170
Mo. +91 98250 74949

THIRD OFFICE:

Goda Street, Nani Bazar,
GONDAL - 360 011.
Mo. +91 98252 31252

Email: vireshgoda@yahoo.com

Yards of Plot No. A-2 & more situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p was came in the share of Madhukar Keshavlal Pandit AND the Land area 1948-00 Sq Yards of Plot No. A-3/p & more situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p was came in the share of Manohar Keshavrav Pandit.

Then, Madhukar Keshavlal Pandit (HUF) sold the Land area 501-35 Sq Mtrs of Plot No. A-2 situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p, City Survey Ward No. 16/1, City Survey No. 2403/p to Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod & Dr. Hemaben Laljibhai Rathod by Regd. Sale Deed No. 1880 Dtd. 09/07/1974 (New No. 4169 Dtd. 04/10/1975).

Then, Manohar Keshavrav Pandit sold the Land area 259-04 Sq Mtrs of Plot No. A-3/p situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p, City Survey Ward No. 16/1, City Survey No. 2404/p to Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod & Dr. Hemaben Laljibhai Rathod by Regd. Sale Deed No. 3263 Dtd. 05/08/1978 (New No. 6569 Dtd. 21/08/1986), entry muted in Property Card No. 338 Dtd. 11/08/1986.

Then, Construction Permission No. 353 Dtd. 03/05/1978 issued by Asst. Town Planner of Rajkot Municipal Corporation (RMC) in the name of along with Residential Building Plan approved by it.

Then, Heirship Certificate issued by the Hon'ble 5th Addl. Senior Civil Judge, Rajkot, vide CMA No. 1487/2019 Dtd. 31/12/2019 in respect of 50% UNDIVIDED SHARES of property of Deceased Dr. Hemaben Laljibhai Rathod in the name of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod, entry muted in Property Card No. 11540 & 11541 Dtd. 09/11/2020.

Then, Order passed by the Hon'ble Addl. Senior Civil Judge, Rajkot, regarding Application No. 370/20 Dtd. 20/08/2020 given by Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod for correction in Heirship Certificate; vide CMA No. 1487/2019.

Then, NOC Dtd. 08/11/2020 by V. P. Goda (Advocate), regarding Public Notice published in daily Newspaper "Akila" & "Sanj Samachar" on Dtd. 28/10/2020, and till than no any objection raised for the same.

Then, Commencement Certificate No. 115 Dtd. 17/10/2020 & Construction Permission No. 226 Dtd. 18/01/2021 issued by Asst. Town Planner of Rajkot Municipal Corporation (RMC) in the name of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod along with Residential Building Plan approved by it.

Then, Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod applied for construction permission on Dtd. 17/10/2020, after that Commencement Certificate No. 115 Dtd. 17/10/2020 & Construction Permission No. 226 Dtd. 18/01/2021 issued by Asst. Town Planner of Rajkot Municipal Corporation (RMC) in the name of Dr. Laljibhai Jivrajbhai Rathod along with Residential Building Plan approved by it.

Then, Dr. Laljibhai alias Lal Jivrajbhai Rathod sold the Residential House namely "Liza" having a land area 501-35 Sq Mtrs of Plot No. A-2 at Rajkot City Survey Ward No. 16/1, City Survey No. 2403/p + land area 259-04 Sq Mtrs of Plot No. A-3/p at Rajkot City Survey Ward No. 16/1, City Survey No. 2404/p (Total Land area 760-39 Sq Mtrs) (Construction 500-00 Sq Mtrs) situated at Pradyuman Nagar, B/h European Church, Rajkot Civil Station Survey No. 868/p to **SAHDEVSINH VAJESINH VAGHELA** by Regd. Sale Deed No. 7588 Dtd. 07/12/2020.

[6]

SEARCH RECORDS:

I have carried out the search in the Sub-Registrar, Rajkot-1 for the year of **1991 to 1998 on Date: 15/02/2021, vide Search Receipt No. 2021022003992 with EC** AND carried out the search in the Sub-Registrar, Rajkot-3 for the year of **1999 to 2021 on Date:**



VIRESH P. GODA
B.COM. LL.B., ADVOCATE
Bar Council R. No. G. 760 / 1986

FIRST OFFICE:

1303-1304, Titanium One,
Besides Rajpath Club,
Nr. Pakwan Cross Roads,
S.G. Highway,
Ahmedabad-380054
Mo. +91 99243 18180

SECOND OFFICE:

510-513, Dhan Rajni Complex
Dr. Yagnik Road, Rajkot-360 001
Ph. 0281 - 2464170
Mo. +91 98250 74949

THIRD OFFICE:

Goda Street, Nani Bazar,
GONDAL - 360 011.
Mo. +91 98252 31252

Email: vireshgoda@yahoo.com

17/02/2021, vide Search Receipt No. 2021024003376 with EC of which is, the receipt of which are attached herewith. On the basis of this search the said property is being certified as title clear and on that basis, this certificate is given hereby.

[7] TENANCY CERTIFICATE:

There is no any pending tenancy dispute / compensation claims payable in respect of the property to be mortgaged.

[8] CERTIFICATE OF TITLE (OPINION):

On Examination of the entire chain of the documents, I do, hereby certify that the right, title and interest of **SAHDEVSINH VAJESINH VAGHELA** in respect of the property described in Para-2 hereinabove are covered with all respective title deeds. The right, title and interest in respect of the aforesaid property of said **SAHDEVSINH VAJESINH VAGHELA** over the above referred property are clear, marketable and free from any encumbrance and beyond reasonable doubt.

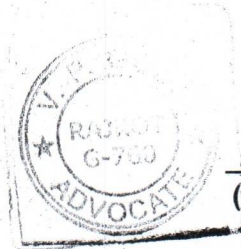
Your file is returned here with

Thanking you,

Date : 19/02/2021

Place : Rajkot

Yours sincerely,



Goda

(V. P. GODA - Advocate)

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સી.સ.નં. 2403 પૈકી તથા 2404 પૈકી, જમીન ચો.મી. 760.39

Search in : CITY SURVEY WARD No.16/CITY SURVEY WARD No.16

પહોંચ નંબર 2021021248643279 અરજી નંબર 1774 અરજી વર્ષ 2021
તારીખ 19 માહે ફેબ્રુઆરી સને 2021

રજી કરનારનું નામ વી પી ગોડા (એડ) શોધ+ઇસી
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઇડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ 54 થી 57).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1999 2021
દંડ કલમ-24.....
કલમ-34 (કલમ-47).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઇન્ડેક્સ-2 ફી



100.00

240.00

કુલ એકંદરે રૂ. 340.00

અંકે રૂપિયા ત્રણ સો ચાલીસ પૂરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

RAMESH KANA CHOPADA
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 3

અંકે રૂ. : 340.00

20210212486413279

સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ - 3

1999

2021

પ્રેટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઈન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in વી પી ગોડા (એડ) શોધ+ઇસી

અરજી નંબર : 1895

ગામ નું નામ : CITY SURVEY WARD
No.16

મિલકતનું વર્ણન સી.સ.નં. 2403 પૈકી તથા 2404 પૈકી, જમીન ચો.મી. 760.39

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) RAJKOT-3 Ratanpar મા -23 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 ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકસાની 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 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
NO DATA AVAILABLE								
રે.								



સબરજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) RAJKOT-3
Ratanpar

પ્રિન્ટ તારીખ : 17/02/2021

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સી.સ.વો.નં.16/1 સી.સ.નં.2403/પૈકી તથા 2404 પૈકી

Search in : RAJKOT-1/RAJKOT-1

પહોંચ નંબર ૨૦૨૧૦૨૨૦૦૩૮૮૨ અરજી નંબર ૨૮૬૧ અરજી વર્ષ ૨૦૨૧
તારીખ ૧૫ માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૨૧

રજુ કરનારનું નામ વિ.પી.ગોડા (એડ)શોધ+ઇસી
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા ચાલીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1991 1998

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

૧૦૦.૦૦

૮૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ.

૧૮૦.૦૦

અંકે રૂપીયા એક સો નેવું પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

B. K. CHAVADA
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 1

અંકે રૂ. : 190.00

20210212106950962

સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ - 1

1991

1998

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પ અને ઈન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બીજા અંગેનું પત્રક

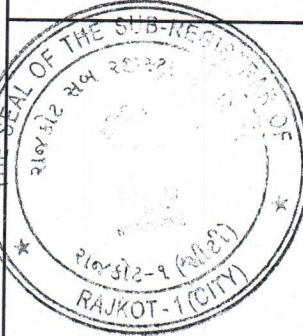
Search in વિ.પી.ગોડા (એડ)શોધ+ઇસી

અરજી નંબર : 2861

ગામ નું નામ : RAJKOT-1

મિલકતનું વર્ણન સી.સ.વો.નં.16/1 સી.સ.નં.2403/પૈકી તથા 2404 પૈકી

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) RAJKOT-1 મા -7 વર્ષના ઇન્ડેક્સ -2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગેનું પુરતોજ મર્યાદીત આ શોધમા તા_____ સમુંધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે. નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંયધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સંબંધમા નુકશાની 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 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
----- NO DATA AVAILABLE -----								
સી.								

સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) RAJKOT-1