

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 Borrower/Mortgagor	SAHAJANAND INFRASTRUCTURE PARTNERSHIP FIRM Its (Main) 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.1824 dated 08/02/2019 along with Index-II & Regi. Receipt.
	2.	Regi. sale deed No.6547 dated 21/05/2018 along with Index-II & Regi. Receipt.
	3.	Latest Village Form No.7/12 together with mutation entries.
	4.	N.A. Permission issued by Collector, Anand.
	5.	Revised Plan Approval Letter & Construction Permission issued by Chief Executive Officer, AVKUDA, Anand dated 25/06/2019 Along with Approved Plan.
	5.	Search Receipt No.2019037014666 for the last 30 years issued by Sub-Registrar, Anand dated 28/06/2019.
3.	Description of the Property proposed for mortgage	Residential Scheme (total 48 Unit) named "SAHAJANAND ELEGANCE-1" situated on the non-agricultural land bearing F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs. as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand
4.	Locations like of the place, village, city, Registration Sub-District, District etc.	Sahajanand Elegance-1, AP: Karamsad, 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.



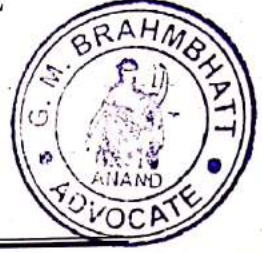
Email ID: gmbrahmbhatt1962@gmail.com

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 Intending Borrower over the property (Whether full ownership rights, Leasehold Rights, occupancy/ Possessor Rights or Inam Holder or Govt. Grantee/Allottee etc.)	The Borrower has absolute 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 owner has 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.
13.	Any suggestion relating to safeguard of the bank.	It is advisable for the bank to obtain the original title deeds from the Borrower before creation of mortgage.

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 INFRASTRUCTURE PARTNERSHIP FIRM Its (Main) PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA are absolute owner & occupant of the said property and have clear & marketable title over the scheduled property.

SCHEDULE OF THE PROPERTY

Residential Scheme (total 48 Unit) named "SAHAJANAND ELEGANCE-1" situated on the non-agricultural land bearing F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs. as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. The said property is bounded as under:

East by: R.S.No.553 by leaving Road.
West by: R.S.No.546/Paiki 546/1+2/1.
North by: R.S.No.546/Paiki 546/2+3/2/A.
South by: R.S.No.546/Paiki 546/4+4/6/7

Date: 27/07/2019.
Place: Anand.



Gms Shetty
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 Scheme (total 48 Unit) named "SAHAJANAND ELEGANCE-1" situated on the non-agricultural land bearing F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs. as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand., belongings to SAHAJANAND INFRASTRUCTURE PARTNERSHIP FIRM Its (Main) PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA.

The property bearing F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. Originally belonging to BINDU BARENDRA PATEL. His name was posted in the record of rights 7/12 since 1990.

Afterwards, the said owner BINDU BARENDRA PATEL sold out F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.90,00,000/- to (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI, (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIA, (3) BALABHAI NATHUBHAI PATEL & (4) BHARAT DHIRAJLAL POKIYA, by executing Regi. Sale deed No.6547 dated 21/05/2018, which event mention in the record of rights 7/12.

Afterwards, the said owner have obtained Plan Approval Letter Along with Approved Plan from the Chief Executive Officer, AVKUDA, Anand vide ref. no.AVKUDA/ LAYOUT/ VASHI/ 2242 dated 07/08/2018.

Afterwards, the said owner have obtained necessary N.A. Permission from the Collector, Anand vide order no.CB/ NA/ ANAND/ KARAMSAD/ 546/ 2+3/ 2/ B/ 998398/ 2019/ 776 to 780 dated 14/03/2019.

Afterwards, the said owner have obtained Construction Permission Along with Approved Plan from the Chief Executive Officer, AVKUDA, Anand vide ref. no.AVKUDA/ V.P./ 265/ 2019 dated 14/03/2019.

Afterwards, the said owner (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI, (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIA, (3) BALABHAI NATHUBHAI PATEL & (4) BHARAT DHIRAJLAL POKIYA sold out F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 ARE, within limits of village Karamsad, Ta & Dist. Anand. worth Rs.95,00,000/- to SAHAJANAND INFRASTRUCTURE PARTNERSHIP FIRM PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA, by executing Regi. Sale deed No.1824 dated 15/02/2019, which event mention in the record of rights 7/12 vide M.E.No.51137. It is duly certified.

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

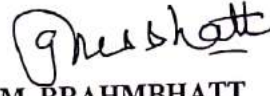


According to that all relevant papers, documents and careful examination of the same, SAHAJANAND INFRASTRUCTURE PARTNERSHIP FIRM Its (Main) PARTNER NAMELY, (1) HIMMATBHAI LAVJIBHAI LAKHANI & (2) PARESHBHAI DAHYABHAI MORADIYA. become absolute owners & occupants of the aforesaid property and hold the title of Residential Scheme (total 48 Unit) named "SAHAJANAND ELEGANCE-1" situated on the non-agricultural land bearing F.P.No.138 total admeasuring 1735.00 sq.mtrs. and 1712.00 sq.mtrs. as per sight, in T.P.S. No.1, R.S.No.546/2+3/2/B total admeasuring H. 0-22-26 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: 20/7/2019.

Place: Anand




G. M. BRAHMBHATT
ADVOCATE & NOTARY

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે.સ.નં.546/2+3/2/બ,ટીપી નં.1,ફા.પ્લોટ નં.138

Search in : કરમસદ /KARAMSAD

પહોંચ નંબર ૨૦૧૮૦૩૭૦૧૪૬૬૬ અરજી નંબર ૬૩૩૫ અરજી વર્ષ ૨૦૧૮
તારીખ ૨૮ માહે જૂન સને ૨૦૧૮

રજુ કરનારનું નામ જી એમ બ્રહ્મભટ્ટ (એડવોકેટ)

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીઓ.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1990 2019
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીઓ.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

૨૬૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૨૬૦.૦૦

અંકે રૂપીયા બે સો સાઈઠ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.



ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

K D Rathva
સબ રજીસ્ટ્રાર
આણંદ

2007

2019

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

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in : જી એમ બ્રહ્મભટ્ટ (એડવોકેટ) અરજી નંબર : 6335 ગામ નું નામ : KARAMSAD

મિલકતનું વર્ણન : રે.સ.નં.546/2+3/2/બ.ટી.પી નં.1, ફા.પ્લોટ નં.138

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Anand મા -29 વર્ષના છેલ્લે -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 ચોક્કસ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધકારી 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 આરો છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	ક્ષેત્રફળ	આકાર અથવા જુદી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી દેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	દસ્તાવેજ નંબર	શેરો
માહિતી ફેરબદલી/વિચારણા	રે.સ.નં.546/2+3/2/બ. જોનું કુલ સે હે 0-22-26 આરે ટીપી 1 ના ફા.પ્લોટ નં 138, જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું સે 1735-00 ચોમી પરંતુ સ્થળ ઉપર માપણી થયા મુજબ નું સે 1712-00 ચોમી ખેતીલાખ જમીન			બીનકુ બારેન્ડ પટેલ	હિંમતભાઈ લવજીભાઈ લખાણી પરેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ મોરડીયા બાલાભાઈ નાથુભાઈ પટેલ ભરત ધીરજલાલ પોકીયા	21-05-2018	6547	
રૂ.90000000.00						21-05-2018		



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Anand

2007

2019

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ અને ઇન્સપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલ વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બોજા અંગેનું પત્રક

Search in : જી એમ બ્રહ્મભટ્ટ (એડવોકેટ) અરજી નંબર : 6335 ગામ નું નામ : KARAMSAD

મિલકતનું વર્ણન : રે.સ.નં.546/2+3/2/બ.ટી.પી. નં.1, ફા.પ્લોટ નં.138

દસ્તાવેજની આ શોધ Sub-Registrar Office(SRO) Anand મા -29 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 લિંગતોની ચોક્કસાઇ અથવા પ્રાપ્તિ વિશે બાંધકામ 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
માલિકી ફેરબદલવિચારણા	રે.સ.નં.546/2+3/2/બ.જે.નુ.કુ.શ્રે.0-22-26 આદે.જે.નો.ટી.પી. નં.1 ફા.પ્લોટ નં.138 જે.નુ.કુ.શ્રે.1735.00 ચોમી પરંતુ સ્થળ ઉપર માપણી થાય જે.નુ.કુ.શ્રે.1712.00 ચોમી વાળી બી-તખ્તેલીલાયક જમીન.			હિંમતભાઈ લવજીભાઈ લખાણી પરેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ મોરડીયા બાલાભાઈ નાથુભાઈ પટેલ ભરત ધીરજલાલ પોકીયા	સહજાનંદ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતિ અને તેના તરફથી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદારો નામે (1) હિંમતભાઈ લવજીભાઈ લખાણી પરેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ મોરડીયા	08-02-2019	1824	
રૂ.95000000.00						15-02-2019		



સબ-રજીસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Anand