



CHANDRSHEKHAR S PATIL

Off:- Chamber No. 6/B, 3rd Floor, 373, Sailor's Building, Fort, Dr. D. N. Road, Flora Fountain, Mumbai - 01, Tel.: 2281 4840, 6631 1488, Mob- 8097223979, 9892754745
Email:- cspatil17@rediffmail.com, patilchandrashekhar36@gmail.com

Ref. No.: CSP/Document/1/Title Certificate

Date: 01/11/2023

FORMAT – A

(Circular No.:- 28/2021)

To

Maha RERA

Housefin Bhavan

Plot No. C-21,

Bandra Kurla Complex

Bandra (East) Mumbai 400 051

LEGAL TITLE REPORT

Sub: Title clearance certificate with respect to all those piece and parcel of land admeasuring 618.13 Sq. Mtrs. at Nityanand Baug road, Chembur camp, Mumbai 400 074 bearing C.T.S No 281, 282, Survey No. 94/1 (part), and Plot no. 9, situated at Village-Wadhavali, Taluka-Kurla, Mumbai Sub-urban District, Mumbai 400 074.(hereinafter referred as “the said property”)

I have investigated the title of the said property on the request of Mr. Chinnaiah E. V. Gowda, managing director of M/s SHRUSHTI RAJ ENTERPRISES, and following documents i.e. :-

1) Description of the property. : ALL THAT piece and parcel of land and being situated at Nityanand Baug road, Chembur camp, Mumbai 400 074 bearing C.T.S No 281, 282, Survey No. 94/1 (part), and Plot no. 9, admeasuring area 618.13 sq. mtrs, or thereabout of, in Mumbai City, situated at Village- Wadhavali, Taluka-Kurla, Mumbai Sub-urban District, Mumbai 400 074.

2) The documents of allotment of plot. :

Conveyance deed dated 25th November 2009, registered with the sub registrar of assurances at Mumbai under Serial No. BDR-13-09900/2009 on 7th December 2009 herein marked as **ANNEXURE – A.**

3) 7/12 Extract issued by Talathi Sajha Turbhe, Taluka Kurla,
Vide mutation entry no 770. Herein marked as **ANNEXURE - B**

4) Search report: I have relied upon the Search Report dated October 25th October, 2023 issued by Mr. Anil Shantaram Choudhari (Title Investigator) for 30 years from years 1994 till 2008. Herein marked as **ANNEXURE – C**

On perusal of the above-mentioned documents and all other relevant documents relating to title of the said property I am of the opinion that the title of M/s SHRUSHTI RAJ ENTERPRISES, to develop the Property is clear, marketable and without any encumbrances.

Owner of the land:

The following persons are the owners of the Property subject to the encumbrances in the form of Conveyance Deed created by the following owners and mentioned in Annexure "A"

(1) Mr. Chinnaiah E. V. Gowda, managing director of M/s SHRUSHTI RAJ ENTERPRISES

(5) Qualifying comments/remarks if any--

The Owners have obtained loan against the Property and created a mortgage on the Property, details whereof are listed in the report annexed hereto as Annexure "B".

Dated this 30th day of September 2023

Yours faithfully,



Mr. Chandrashekhar S. Patil

Advocate

. Encl: Annexure.

ANNEXURE-A

**** Uploaded in separate “legal other” tab in RERA. ****

ANNEXURE-B

પા.નં. ૨૪ હિ.નં. ૭ પાર્ટ		ગા.નં. ૭, ૭-અવ ૧૨		ગ્રામ વાઢવલી	
પ્લોટ નંબર ૯	૯	ગુ.	કચ્છેદા (૫૩૫) (૭૬૭)	તાલુકા	કુર્લા
ક્ષેત્ર લાવણી લાવક	-	ચો.	ચો.વાર	જિલ્લો	
ગેટ છરાવા	-	૬.૧૩	મેસર્સ શ્રી હી રાજુ		
ચો.વાર	-	-	ઇન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.		
૭૩૯	-	૬.૧૩	ચો.વાર તર્કે વિન્નશાઈ		
આકાર	રૂપરે	પેસે	લી મોટા (૭૭૦)		
જુડી અથવા	૨ - ૭				
જ્યાદા આકાર	- - -				
પાણી	- - -				

વર્ડ	કુલ ચ.છંડ	ક્ષેત્ર	રીત	પિકે ચ.લાગવડ	ક્ષેત્ર	રોગ

તયાર તારીખ ૧૪/૧૦/૨૦૧૬
અમલ વાલુકા નવકલ રજૂ કરો.

સાક્ષી
સાક્ષી સિદ્ધાન્ત-ભુ
સાક્ષી સુભા

हक्काचे पत्रक (गा.न.न.६)

हक्काचा प्रकार	हक्काचा प्रकार	हक्काचा प्रकार	हक्काचा प्रकार
मोते - वाढवली	मोते - वाढवली	मोते - वाढवली	मोते - वाढवली
शंणी कलेवहिताहीने कळेदार शदी नाव दाखल करणेकामी अर्ज केला शेता खात मंजरजी नसरतानजी शंणी हरकत घेतल्याने तहसिलदार कार्यालयात सुनावणी होऊन मा तहसिलदार शारद शंणे आदेश क्र DRM/65/71 दि. 13/11/75 अन्वये फे क्र ६२९ रद्द करण्यात आलेला आहे परंतु आपले अधिकार अभिलेखातील फेरफार बुक नोंदवरी जीर्ण अवस्थेत असल्यामुळे फे क्र ६२९ चा शेरा काढलेल्या अवस्थेत असल्यामुळे सदरचा फेरफार रद्द झाल्याचा ठोष होत नाही. त्यामुळे तालुका आदेश क्र DRM/65/71 दि. 13-11-75 रोजीचे आदेशाची अंमलबजावणी होणेसाठी फे क्र ६२९ रद्द झालेबाबत नवीन फेरफार घेणेसाठी अर्ज आलेवरून नोंद केली असे (नोंद अर्ज, जबाब क्षतिपूर्तीबंदपत्र, तालुका आदेश क्र DRM/65/71 ची साक्षांकित प्रत इ. करून)	७ अ १९	७ अ १९	७ अ १९
रा.ता 20/01/2016 वासुनि बाजुश दाखल केलेल्या सर्वे नं. ची जमिन रेकॉर्ड काढादी कळेदार सदरी श्रीमती जमनाबाई चंद्रमैन वासुनी यांचे नाव दाखल असून त्या दिनांक 03/09/2000 रोजी मरुत झाल्या	७ अ १९	७ अ १९	७ अ १९

हक्काचे पत्रक (गा.न.न.६)

०६ ०६

नोटीसचा अनुक्रमांक नंबर	हक्काचा प्रकार	फेरफार झालेले सर्वे नंबर आणि पोट हिस्से	तपासणी अर्गलदाराची तारी किंवा शेरा
	असुन त्यांचे मृत्युपश्चात त्यांना खालीलप्रमाणे वारस आहेत	स. नं. हि. १४-१ पा	अली, ज. बाबा, पंचनामा, मृत्यु दाखले, संपत्ती, धित हात, अफिडीव्हिट, विल्लूक पत्र, लिगल हिअर्स, अफिडीव्हिट, मरण नोंद, मृत्यु
अ. नं.	वारसाचे नाव	वय मरतारी वर्षे	नति
१)	श्री चंद्रसेन मोतीराव वासवानी	मरण	पती
२)	श्री विजय चंद्रसेन वासवानी	६६	मुलगा
३)	श्रीम वीना चंद्रसेन वासवानी	मरण	अविवाहित मुलगी
वर नमूद केल्याप्रमाणे मरण जमनाबाई चंद्रसेन वासवानी यांना श्री विजय चंद्रसेन वासवानी हे एकमेव कायदेशीर वारस आहेत याच्यातीरीकून त्यांना अन्य कोणीही मुलगा, मुलगी वा अन्य नातेवाईक वारस नाही तरी रेकॉर्ड कागदी असलेले मरणाचे नाव कमी करून वारसाचे नाव दाखल करणे करीता नोंद केली आहे. (नोंद अर्ज तलाठी सजा येवुर यांनी वारस चौकशी केलेबाबत जबाब, पंचनामा व अस्ताल मृत्युदाखले साक्षांकित प्रत, अफिडीव्हिट कम इन्डिमन्सीटी बॉण्ड, लिगल हिअर्स अफिडीव्हिट इ. तसेच) ७१० दा. ता. ०५/०२/२०१६ खरेदीने वाजूस दाखल केलेल्या सर्वे नं. श्री जमिन रेकॉर्ड कागदी कळिदार सर्वेरी श्री विजय चंद्रसेन वासवानी यांचे नावे दाखल असून त्यांनी शक्यता क			
		एकुण एक मास	नोटीस वाचडी बोडविस प्रसिद्ध केली. अली, ज. बाबा, पंचनामा, मृत्यु दाखले, संपत्ती, धित हात, अफिडीव्हिट, विल्लूक पत्र, लिगल हिअर्स, अफिडीव्हिट, मरण नोंद, मृत्यु

०५/०२/२०१६
तलाठी सजा-मन
तहसिल सला

नोटीस वाचडी
बोडविस प्रसिद्ध
केली. अली, ज. बाबा,
पंचनामा, मृत्यु दाखले,
संपत्ती, धित हात, अफिडीव्हिट,
विल्लूक पत्र, लिगल हिअर्स,
अफिडीव्हिट, मरण नोंद, मृत्यु

हक्काच पत्रक (गा.न.न.६)

क्र.सं.	हक्काचा प्रकार	केरकार घातेने सर्वे मॅपर आणि नोट दिले	तपासणी अंमलदाराची तारीख किंवा शेरा	नोंदीचा अनुक्रमांक नं.४
	मेसर्स श्रृष्टी राज इंटरप्रायजेस (इंडिया) लि. तर्फे चिन्नरा ई. व्ही. गौडा यांना अभिहस्तांतरणापत्र करून दिलेले आहे सदरचे अभिहस्तांतरणापत्र अह दुर्याम निबंधक कुर्ला-३ मुंबई उप. जिल्हा यांचेकडील अ क्र दस्त क्र. ११००/२००९ अन्वये नोंदणीकृत केले असल्यामुळे मेसर्स श्रृष्टी राज इंटरप्रायजेस (इंडिया) लि. तर्फे चिन्नरा ई. व्ही. गौडा यांचे नावे करीकरीत नोंद केली आहे (नोंद - अज, जबाब, सुरी क्र २ या उतारा अतिपूर्तिबंधपत्र, अभिहस्तांतरणापत्राची रजिस्टर कॉपी अ.नं. दि.नं. क्षेत्र ६४-१ पार्स ६१८.१३ चौमी १११। १६.०५।०५।२०१६ वाजूस दाखल केलेल्या सर्वे नं. सी जमिन रेकॉर्ड कागदी कलेदार सदरी श्री. एम. एस. एस. व्यास यांचे नाव दाखल असून त्यांनी र.क्र. ४३४०००००१-चार कोटी चौतीस लाख आठ हजार रुपये खरेदीखताने मे. सवरी सिद्धीविनायक वेचर्स तर्फे भागीदार सुरींदर शर्मा आणि गौतम अमरेश्वर यांना विकलेली आहे सदरचे खरेदीखत अह दुर्याम निबंधक कुर्ला-३ मुंबई उप. जिल्हा यांचेकडील दस्त क्र. ६०६१/२०१३ अन्वये नोंदणीकृत केलेल्या असल्यामुळे श्री. एम. एस. एस. व्यास	६४-१ पार्स ६१८.१३ चौमी १६.०५।०५।२०१६	१६.०५।०५।२०१६ १६.०५।०५।२०१६	१६.०५।०५।२०१६ १६.०५।०५।२०१६

ANNEXURE – C

ANIL SHANTARAM CHOUDHARI

B.Com., LL.B., D.M.M.
Advocate High Court

MOBILE NO 9869 431 593, 7039 46 1958

NEW Correspondence Address:- Flat No 204,
Ground Floor, C-2, Panchajanya Co Op Hsg Ltd,
Lila Complex, Near Shree Complex Phase-2,
Adharwadi jali Road, Kalyan (W), Tal: Kalyan,
Dist: Thane (Maharashtra), 421 101.
E-mail: advocate.anil.choudhari@gmail.com

ALSO at Village: Umbhira (Shahpur Kinavdi Road) Post: Mugson, Tal: Shahpur, Dist: Thane (Maharashtra)

OUR REF: Adv PL/VADAVALI/SR-CTS282

KALYAN

DATE: 25/10/2023

SEARCH REPORT TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

REG:- Property Bearing NEW City Survey No. 282 Having OLD Survey No. 94 Hissa 1 part Plot No.9 area 618.33 sq.mtrs, at Mouje: VADHAVALI, Tal: KURLA, Dist: MUMBAI SUBARBAN (MAH)

REF:- As per provided 7/12 extracts -SHRUSTI RAJ ENTERPRISES

I have taken the Search in respect of the above mentioned Property and I have gone through the available INDEX – If Copy's available for eSearch for the office of Joint Sub – Registrar KURLA No. 1 TO 5, for the period of 1994 to 2023 for 30 years.

SR NO	YEAR	TRANSACTION	SR NO	YEAR	TRANSACTION
1	1994	NIL	16	2009	TRANSACTION
2	1995	NIL	17	2010	NIL
3	1996	NIL	18	2011	NIL
4	1997	NIL	19	2012	NIL
5	1998	NIL	20	2013	NIL
6	1999	NIL	21	2014	NIL
7	2000	NIL	22	2015	NIL
8	2001	NIL	23	2016	NIL
9	2002	NIL	24	2017	NIL
10	2003	NIL	25	2018	NIL
11	2004	NIL	26	2019	NIL
12	2005	NIL	27	2020	NIL
13	2006	NIL	28	2021	NIL
14	2007	NIL	29	2022	NIL
15	2008	NIL	30	2023	Record Not Ready

TRANSACTION – SRO-KURLA No.3 YEAR 2009

CONVEYANCE DEED (अवेन्यन्स देड) Consideration Rs. 0/- Market Value Rs. 96,52,500/-

Property Bearing City Survey No. 281, 282 Having , Survey No. 94 Hissa 1 part Plot No.9 area 618.33 sq.mtrs, Nityanand Baug Road, Chembur Camp, Chembur Mum. 74, at Mouje: VADHAVALI, Tal: KURLA, Dist: MUMBAI SUBARBAN (MAH)- Adjudication No. 1989/09/K/1910/2009 Market Value Rs. 96,52,500/- ON WHICH Stamp Duty Rs. 4,82,625/- Dated 13/11/2009.

FIRST PART /VENDOR :- Vijay C. Vaswani

SECOND PART/PURCHASER :- M/S. Shruti Raj Enterprises (India) Limited Through Chinaya E.V.Gauda

Date of Document :- 25/11/2009

Date of Registration :- 07/12/2009

Document Registration No. 9900/2009 – It SRO Kurla No-3

Registration Fees Rs. 30,000/-

Stamp Duty Rs. 4,82,625/-

NOTE :- 1) As per taken e-search on free and paid basis, 2) Search as per available record

FOR 1994 to 2005 eChallan MH009719662202324E

Dated:- 10/10/2023

FOR 2006 to 2023 Department I, D. No. 376956915

Dated:- 10/10/2023

eChallan MH009719411202324E

Dated:- 10/10/2023

e-Govt. Fees Receipt No. 1113133453

Dated:- 10/10/2023 Copy Attached

Hence this Search Report



ADV. ANIL SHANTARAM CHOUDHARI



CHANDRSHEKHAR S PATIL

Off:- Chamber No. 6/B, 3rd Floor, 373, Sailor's Building, Fort, Dr. D. N. Road, Flora Fountain, Mumbai - 01, Tel.: 2281 4840, 6631 1488, Mob- 8097223979, 9892754745

Email:- cspatil17@rediffmail.com, patilchandrashekhar36@gmail.com

FORMAT – A

(Circular No.:- 28/2021)

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND.

- 1) 7/12 extract / P.R. Card as on date of application for registration.
- 2) Mutation Entry NO. 770
- 3) I have relied upon the Search Report dated October 25th October, 2023 issued by Mr. Anil Shantaram Choudhari (Title Investigator) for 30 years from years 1994 till 2008.
- 4) Any other relevant title: NA
- 5) Litigations if any: NO

Date: 01/11/2023


Advocate.