



Adv. Leena M. Pradhan

Bsc., LL.B.

M : 9322654823 / 8967450846

E : leena.legalviews@gmail.com

105, "Ishwar Krupa", Opp. "Ganesh Nilas",
Near Thane M.T.N.L., Charai, Thane 400 601.

Date: 27/10/2016

TITLE CERTIFICATE

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN


I, Leena M. Pradhan, Advocate High Court, hereby certify that, I have investigated the titles of property bearing Gut no. 173, Hissa No. 1 admeasuring 0-05-1(H-R-P) and Gut no. 173 Hissa No. 2 admeasuring 0-48-3 (H-R-P); total admeasuring 0-53-4(H-R-P) lying being and situate at Village Parsik, Taluka and District Thane, is owned and occupied by M/s. Space Developers through Partners Mr. Arun R. Salvi and Mr. Devendra R. Salvi. The name of said owner is recorded in the city revenue records and the title is clear, marketable & free from any encumbrances.

The detailed title search report of the respective property owned by M/s. Space Developers along with the original search receipts obtained from Office of Sub-Registrar, Thane bearing no's 14831 and 14840 dated 25-10-2016 have been filed separately along with this title certificate.

Thus the title of M/s. Space Developers over and upon the above referred Said properties is Clear, legal and Marketable and free from any encumbrance of whatsoever nature.



Thane
Date: 27/10/2016


Leena M. Pradhan
Advocate

LEENA M. PRADHAN
Advocate
Roll No. MAJU/3494/2005
105, Ishwar Krupa, Near Ganesh
Talkies, Charai, Thane (W),

Panvel : 202, "Vasant Vaibhav", Behind Bank of India, Near Tahsil Office, Panvel 410 206.

गाव पारसोड

भा.स.प.नं. ३३

डाटमसम क्रमांक	भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग	भूमापन पट्टी
१७३	१	
शेताचे स्थानिक नाव		
सागवडीगोप क्षेत्र	हेक्टर	आर
.....	०-०५-१	
.....		
.....	०-०५-१	
एकूण		
पोटखतब (सागवडीगोप नसलेले)		
वर्ग (अ)	-	-
वर्ग (ब)	-	-
एकूण	-	-
आकारणी	एकूण	०-२५
पुढी किंवा विशेष आकारणी		

भोगवदादमाचे नाव

३६३ ४०६ ५८०

१) स्वयंराज काशिनाथ पाटील
 २) जयराम काशिनाथ पाटील
 ३) लक्ष्मण काशिनाथ पाटील
 ४) वज्रराज काशिनाथ पाटील
 ५) श्रीमं शोभा आत्मराम पाटील
 ६) श्रीकौला काशिनाथ पाटील
 ७) असोड काशिनाथ पाटील
 ८) श्री. हेमराज जगेश मठये
 ९) श्री. लक्ष्मी बाळकृष्ण मठये
 १०) सुधीर काशिनाथ पाटील
 ११) रविंद्र काशिनाथ पाटील
 १२) उमेश काशिनाथ पाटील

खते क्रमांक ११

१) ६०००६६

२) ६०००६६

३) ६०००६६

४) ६०००६६

५) ६०००६६

६) ६०००६६

७) ६०००६६

८) ६०००६६

९) ६०००६६

१०) ६०००६६

११) ६०००६६

१२) ६०००६६

१३) ६०००६६

१४) ६०००६६

१५) ६०००६६

१६) ६०००६६

१७) ६०००६६

१८) ६०००६६

१९) ६०००६६

२०) ६०००६६

२१) ६०००६६

२२) ६०००६६

२३) ६०००६६

२४) ६०००६६

२५) ६०००६६

२६) ६०००६६

२७) ६०००६६

२८) ६०००६६

२९) ६०००६६

३०) ६०००६६

३१) ६०००६६

३२) ६०००६६

३३) ६०००६६

३४) ६०००६६

३५) ६०००६६

३६) ६०००६६

३७) ६०००६६

३८) ६०००६६

३९) ६०००६६

४०) ६०००६६

४१) ६०००६६

४२) ६०००६६

४३) ६०००६६

४४) ६०००६६

४५) ६०००६६

४६) ६०००६६

४७) ६०००६६

४८) ६०००६६

४९) ६०००६६

५०) ६०००६६

५१) ६०००६६

५२) ६०००६६

५३) ६०००६६

५४) ६०००६६

५५) ६०००६६

५६) ६०००६६

५७) ६०००६६

५८) ६०००६६

५९) ६०००६६

६०) ६०००६६

६१) ६०००६६

६२) ६०००६६

६३) ६०००६६

६४) ६०००६६

६५) ६०००६६

६६) ६०००६६

६७) ६०००६६

६८) ६०००६६

६९) ६०००६६

७०) ६०००६६

७१) ६०००६६

७२) ६०००६६

७३) ६०००६६

७४) ६०००६६

७५) ६०००६६

७६) ६०००६६

७७) ६०००६६

७८) ६०००६६

७९) ६०००६६

८०) ६०००६६

८१) ६०००६६

८२) ६०००६६

८३) ६०००६६

८४) ६०००६६

८५) ६०००६६

८६) ६०००६६

८७) ६०००६६

८८) ६०००६६

८९) ६०००६६

९०) ६०००६६

९१) ६०००६६

९२) ६०००६६

९३) ६०००६६

९४) ६०००६६

९५) ६०००६६

९६) ६०००६६

९७) ६०००६६

९८) ६०००६६

९९) ६०००६६

१००) ६०००६६



क्र.सं.	शेताचे स्थानिक नाव	हेक्टर	आर	माल मालदार (पिकाचे)			सागवडीगोपी उतरल्या नसलेली पट्टी	माल मालदार
				नाम	विवरण	विवरण		
१	असोड	०-०५-१						
२	जयराज	०-०५-१						
३	जयराज	०-०५-१						
४	जयराज	०-०५-१						
५	जयराज	०-०५-१						
६	जयराज	०-०५-१						
७	जयराज	०-०५-१						
८	जयराज	०-०५-१						
९	जयराज	०-०५-१						
१०	जयराज	०-०५-१						

१) ६०००६६

२) ६०००६६

३) ६०००६६

४) ६०००६६

५) ६०००६६

६) ६०००६६

७) ६०००६६

८) ६०००६६

९) ६०००६६

१०) ६०००६६

११) ६०००६६

१२) ६०००६६

१३) ६०००६६

१४) ६०००६६

१५) ६०००६६

१६) ६०००६६

१७) ६०००६६

१८) ६०००६६

१९) ६०००६६

२०) ६०००६६

२१) ६०००६६

२२) ६०००६६

२३) ६०००६६

२४) ६०००६६

२५) ६०००६६

२६) ६०००६६

२७) ६०००६६

२८) ६०००६६

२९) ६०००६६

३०) ६०००६६

३१) ६०००६६

३२) ६०००६६

३३) ६०००६६

३४) ६०००६६

३५) ६०००६६

३६) ६०००६६

३७) ६०००६६

३८) ६०००६६

३९) ६०००६६

४०) ६०००६६

४१) ६०००६६

४२) ६०००६६

४३) ६०००६६

४४) ६०००६६

४५) ६०००६६

४६) ६०००६६

४७) ६०००६६

४८) ६०००६६

४९) ६०००६६

५०) ६०००६६

५१) ६०००६६

५२) ६०००६६

५३) ६०००६६

५४) ६०००६६

५५) ६०००६६

५६) ६०००६६

५७) ६०००६६

५८) ६०००६६

५९) ६०००६६

६०) ६०००६६

६१) ६०००६६

६२) ६०००६६

६३) ६०००६६

६४) ६०००६६

६५) ६०००६६

६६) ६०००६६

६७) ६०००६६

६८) ६०००६६

६९) ६०००६६

७०) ६०००६६

७१) ६०००६६

७२) ६०००६६

७३) ६०००६६

७४) ६०००६६

७५) ६०००६६

७६) ६०००६६

७७) ६०००६६

७८) ६०००६६

७९) ६०००६६

८०) ६०००६६

८१) ६०००६६

८२) ६०००६६

८३) ६०००६६

८४) ६०००६६

८५) ६०००६६

८६) ६०००६६

८७) ६०००६६

८८) ६०००६६

८९) ६०००६६

९०) ६०००६६

९१) ६०००६६

९२) ६०००६६

९३) ६०००६६

९४) ६०००६६

९५) ६०००६६

९६) ६०००६६

९७) ६०००६६

९८) ६०००६६

९९) ६०००६६

१००) ६०००६६

6 JUN 2016

ता. जि. ठाणे

गाव पारसिक

तालुका ठाणे



जट्ट भूमापन क्रमांक	भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग	भूखण्डा पत्रवही
१७३	२	

भोगवट्याचे नाव
 ३६३ ५९६ ५८०

खाते क्रमांक
 ००००७

शेताचे स्थानिक नाव

लागवडीयोग्य क्षेत्र	हेक्टर	आर
	०-३३-५	
एकूण	०-३३-५	
पांढखारव (लागवडीयोग्य नसलेले)		
चर्च (अ)	०-१४-८	
चर्च (ब)		
एकूण	०-१४-८	
अकारणी	३	६६

- १) श्रीम. स्वभावाई काशिनाथ पाटील
- २) जयराम काशिनाथ पाटील
- ३) रामरुमण काशिनाथ पाटील
- ४) चक्रवर्त काशिनाथ पाटील
- ५) श्रीम. शोभा आत्माराम पाटील
- ६) श्रीकांता काशिनाथ पाटील
- ७) अशोक काशिनाथ पाटील
- ८) श्री. हेमलता शोभा नडवी
- ९) श्री. रमणी बाळकृष्ण म्हाडे
- १०) खुशीर काशिनाथ पाटील
- ११) रविंद्र काशिनाथ पाटील
- १२) उमेश काशिनाथ पाटील

५०५ ५०६

इता अधिकार कळवेदार

- १) दिवाबई लक्ष्मण पाटील
- २) विला सुकराम पाटील
- ३) विजय लक्ष्मण पाटील
- ४) केशाली नंदकुमार म्हाडे
- ५) सयिज लखण पाटील
- ६) जयशाला उत्तम म्हाडे
- ७) माधुरी जयरा पाटील
- ८) जितेश शोभा नडवी

कळवेदार ११६६

सोप्या आणि ममान विदे
 नेसमी न्येस डेवहाफती भागीदारिसंख्या
 एक भागीदार श्री. श्री. अक्षय रामचंद्र साठवी
 श्री. श्री. देवेंद्र रामचंद्र साठवी

गाव मनुना वारा (पिकांची नोंदवही)

[महापौर वसंत मधुसूत अधिकार सुधिलेख आणि नोंदवही (नगर कार्य व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ च्यातील नियम २१.]

क्र.सं.	शेताचा क्रमांक	पिकांचा नोंदवही									लागवडीयोग्य उपलब्ध नावेची इमीन	कत दिवसाचे वापर	चर्च व लागवडीयोग्य क्षेत्र	शेता	
		मिश्र पिकाउत्पादक क्षेत्र			विशेष पिकाउत्पादक क्षेत्र			पट्टे रिके व पुरवठा-उत्पादक क्षेत्र	पिकाचे नाव	जल विहित					उत्पन्न विहित
		पिकाचे नाव	जल विहित	उत्पन्न विहित	पिकाचे नाव	जल विहित	उत्पन्न विहित								
२०१०/११															
२०११/१२															
२०१२/१३															
२०१३/१४															
२०१४/१५															
२०१५/१६															
२०१६/१७															

तलाठी सया-कळव
 ता. जि. ठाणे

6 JUN 2016

0000688200

112/114

फेरफारांची नोंदवही (फेरफार पत्रक)

8

म. गा. ८ म.

R. V. 8 m.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकारी अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव : पारसिक तालुका : ठाणे जिल्हा : ठाणे

नोंदीचा अनुक्रमिक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिमाण झा लेले भूभाषण व उपविभाग क्रमांक	पावणी अधिकार्याची आदेशाची किंवा शेरा
9292	खरेदीखत दाखल तारीख १३/०६/२०१४ बाजूस दाखल केलेल्या गट नंबरची जमीन मेसर्स स्पेस डेव्हलपर्स आगीदारी संस्था तर्फे आगीदार ७ श्री अरुण रामचंद्र साळवी ७ श्री देवेन्द्र रामचंद्र साळवी यांनी ७ सयाबार्ड कारिनाथ पाटील ७ जयराज कारिनाथ पाटील ७ दशरथ कारिनाथ पाटील ७ शांत आत्माराम पाटील ७ श्रीकांत कारिनाथ पाटील ७ अशोक कारिनाथ पाटील ७ लक्ष्मी बाळकृष्ण म्हात्रे ७ सुधीर कारिनाथ पाटील ७ रवींद्र कारिनाथ पाटील ७ उमेश कारिनाथ पाटील यांचे कुलसुखत्यार पत्र धारक मे स्पेस डेव्हलपर्स तर्फे आगीदार श्री महेश साळवी ७ लिखाबाई लक्ष्मण पाटील ७ सुवदना तुकाराम पाटील ७ विजय लक्ष्मण पाटील ७ वैशाळी नंदकुमार म्हात्रे ७ अचिन लक्ष्मण पाटील यांचे कुलसुखत्यार पत्र धारक मे स्पेस डेव्हलपर्स तर्फे श्री चंपक अमरेशी वाडा ७ गणेश रामा मढवी ७ जयमाला उत्तम म्हात्रे ७ माधुरी अरुण पाटील ७ मितेश गणेश मढवी यांचे वारस यांचे	१०३/१ १०३/२	पदा झाडा पारसिक नोटिस लावू सहस्रम निवेदन दो. १५-२ यांचे कडीस सुधीर ७ पत्र क्र. ४७१७ २०१४-१९१०-६-२०१४ देवाचे नोंदवहीत खरेदी खत पाटील देजार देवार शेतकरी लष्कार आलेखी नाही संलग्न नोंद मंजूर ३०-६-२०१४ मंडळ आदेशाची मुद्रा

फेरफारांची नोंदवही (फेरफार पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकारी अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव : पारसिक तालुका : ठाणे जिल्हा : ठाणे

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिणाम झालेले भुमापन व संपदिनांक क्रमांक	चाचणी अधिकाऱ्याची आढाखरी किंवा रेटा
१२१२ चाळु	कुलमुखात्यार पत्र धारक मे स्पेस डेव्हलपर्स तर्फे चंपक उमरशी गाडा संमती देणार ७ जयवंत काकुराम पाटील ७ प्रकार काकुराम पाटील ७ विनोद काकुराम पाटील ७ प्रमिला किशन जोशी ७ रुक्मीणी ठर्फे रुक्मीबाई विठ्ठल ठाकुर ७ हिरुबाई शिवराम पाटील ७ विशाल दिनेश पाटील ७ अनघ दिनेश पाटील ७ अतुल दिनेश पाटील ७ निमला सुरेश म्हात्रे ७ सुगंधा हिरा चिंचेकर ७ आरुबाई सुधाकर पाटील ७ अनिता उदय म्हात्रे ७ वंदना धुसनाथ जोशी ७ सुमरासीपत म्हात्रे ७ शोभा ठाकुर पाटील ७ अनिल माणिक पाटील ७ सुनिल माणिक पाटील ७ अर्पिता माणिक पाटील ७ शंजु माणिक पाटील ७ नितेश माणिक पाटील ७ शांती भिवीरान बोर्डे ७ मंजा दत्ताराम पाटील ७ लता पांडुरंग म्हात्रे ७ सरस्वती मधुकर पाटील ७ बाळू मधुकर पाटील ७ तुळशीराम मधुकर पाटील या सर्वांनी तर्फे कुलमुखात्यार पत्र धारक मे स्पेस डेव्हलपर्स तर्फे श्री मदेश साळवी यांचे पायुन रक्कम रुपये ३,०९,९९,००० / -		

000070

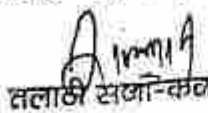

फेरफारांची नोंदवही (फेरफार पत्रक)

म. मा. ८ म.
R. V. 8 m.

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकारी अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव : पारसिक तालुका : दाणे जिल्हा : दाणे

9292
चालू

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिणाम झालेले भूगापम व उपविभाग क्रमांक	चाचणी अधिकाऱ्याची आघाडरी किंवा शंका
	अदारी तीन कोटी नव्यान्नव रु एक लाख नव्यान्नव हजार रुपये मात्र यास दस्त क्रमांक ४७९७/२०१४ दिनांक १०/०६/२०१४ शेजी कायम अरेदीखताने विकत घेतली असे		
	जमिनीचे वर्ग गट नंबर वि.नं. क्षेत्र चौकी. १७३ १ ५१०-०० १७३ २ ४८३०-००		
	नोंद :- वही खर्ज व सुची क्रमांक ११-००००		
	नोटीस चावडीवर प्रसिध्द केली असे	एकुळा दोन मात्र	
	 ता. जि. दाणे.	 ता. जि. दाणे	
	टीप: कारणापूर्ती नकल दिली असे 6 JUN 2016		

१२
११
१०
९
८
७
६
५
४
३
२
१



Adv. Leena M. Pradhan

Bsc., LL.B.

M : 9322654823 / 9867450948

E : leena.legalviews@gmail.com

106, "Ishwar Krupa", Opp. "Gandah Nivas",
Near Thane M.T.N.L., Charal, Thane 400 601.

Date: -27-10-2016

TITLE SEARCH REPORT

**Sub:-SEARCH REPORT IN
RESPECT OF GUT NO.
173 HISSA NO.1
ADMEASURING ABOUT
0-05-1 (H.R.P.) SITUATED
LYING BEING AT VILLAGE
PARSIK TALUKA - THANE,
DIST. THANE, (hereinafter
referred to as the "Said
Property")**

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

INSTRUCTIONS :

I, Adv. Leena M. Pradhan, entrusted with the assignment of taking search by M/s. Space Developers, a partnership firm having its Registered Office at Mahadev Bhuvan, Opp. Gunikul Society Bus Stop, Ranchpada Khadi, Thane (W); for the Said Property. Accordingly, with instructions and the documents provided to me i.e. copy of 7/12 extract & other relevant documents; I have taken search of the Said Property with the intention: -

1. To make sure that the ownership of the Said Property is complete in all respects and also fair and free from any doubts or encumbrance.





2. The Said Property is free from any conflicting interest.
3. The Said Property has clear and marketable title.

B) DOCUMENTS :

For the purpose of investigation of title and search of the Said Property, I have perused the following documents provided:

- a. Copy of 7/12 extract of Gut no. 173 Hissa No. 1 of village Parsik, Tal. Thane, Dist. Thane dated 6th June, 2016.
- b. Copy of Development Agreement bearing no. TNN-5-6724/2006 dated 16th October, 2006.
- c. Copy of No Objection Certificate Issued by Central Railway dated 7th June, 2011.
- d. Copy of Commencement Certificate dated 25th June, 2013.
- e. Copy of Conveyance Deed dated 10th June 2014 and the copy of Index II issued by Office of Sub-Registrar, Thane.
- f. Copy of NA Order dated 14th March, 2016.
- g. Search Report dated 26th October, 2016 Issued by appointed title investigator and searcher Mr. Mangesh S. Naik on the basis of search taken at the Office of Sub-Registrar, Thane no.1, 2 & 5 as per my instructions for the year 1987-2016.



6/0

Tuesday, 25 October 2016 5:44 PM

इतर पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्र. :39म
Regn.:39M

गावाचे नाव:

पावती क्र.: 14640 दिनांक: 25/10/2016

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: टनन5-0-2016

दस्तावेजाचा प्रकार:

साइट फरमात्याचे नाव: मंगेश नाईक

वर्षाने अर्ज क्र. 2440/2016 अन्वये मोजे पारतीक गट नं.-173/1 (1987-2016)

SEARCHFEE

₹. 750.00

एकूण:

₹. 750.00

Joint Sub Registrar, Plane 5

सह दुय्यम निबंधक ठाणे ज. ५

1); देयकाचा प्रकाश: aChallan रकम: ₹. 750/-

डीडी/धनदेशापि अर्जर क्रमांक: MH005448987201337E दिनांक: 24/10/2016

बकीचे नाव व पत्ता:



C) INSPECTION & PERUSAL :

After perusal of the above-referred documents and after verifying the contents therein, I hereby submit my report as under:-

- i. It appears that, name of M/s. Space Developers; the Partnership firm through Partners Mr. Arun R. Salvi and Mr. Devendra R. Salvi is recorded in the Occupancy column of 7/12 extract of Gut no. 173 Hissa No. 1 of Village Parsik, Tal. Thane, Dist. Thane dated 6th June, 2016.
- ii. It further appears that, Smt. Sayabai Kashinath Patil & Others were the joint owners of and as such seized and possessed of and even otherwise well and sufficiently entitled to land bearing Gut No. 173, Hissa No. 1 admeasuring 0-05-1(H-R-P), lying, being and situate at Village Parsik, Taluka and District Thane.
- iii. It further appears that, Said Smt. Sayabai Kashinath Patil & Others executed a Development Agreement in respect of Said Property in favour of the M/s. Space Developers herein; as per the terms and conditions mentioned therein. The Said Development Agreement was registered on 16th October 2006 at the office of Joint Sub-Registrar Thane - 5 at Serial no. TNN-5-6724/2006.
- iv. It further appears that, By Order No. BB.W.6561.NOC.PARSIK.697.DB dated 7th June 2011,



the Central Railway granted permission for Development of Said Property subject to the terms and conditions contained therein.

v. It further appears that, The M/s. Space Developers put up proposed building plans for approval of the local authority viz. the Thane Municipal Corporation. The Thane Municipal Corporation has accorded its sanction under V.P. No. 2007/65 and has issued Commencement Certificate bearing No. TMC/TDD/T62 dated 25th June, 2013.

vi. It further appears that, Smt. Sayabal Kashinath Patil & Others have agreed to execute conveyance in respect of Said Property provided the M/s. Space Developers fulfilled the terms and conditions mentioned in the abovementioned Development Agreement.

Accordingly on fulfilling the conditions; Smt. Sayabal Kashinath Patil & Others had executed a conveyance in favour of M/s. Space Developers herein. The Said Deed of Conveyance was registered on 10th June 2014 at the Office of Joint Sub-Registrar Thane - 2 at Serial no. TNN-2-4797/2014.

By the virtue of Said Conveyance Deed; the right, title and interest in the Said Property have been conveyed and transferred in favour of M/s. Space Developers.



vii. It further appears that, the Collector of Thane has granted permission for the non-agricultural use of the Sald Property his order bearing no. महसूल/क - १/टे - १/विनिश्चिती/ एस आर-१२५/२०१५ dated 14th March, 2016 on the terms & conditions mentioned therein.

D) INDEX II SEARCH :

Further with view to investigate the title of M/s. Space Developers, I have also caused a search to be taken in the office of Sub-Registrar Thane no. 1, 2 & 5 through appointed title investigator Mr. Mangesh S. Naik pertaining to the Sald Property for the period of 1987 to 2016 vide receipt no. 14840 taken from the Office of Sub-Registrar of Assurances, Thane -5 Vide application bearing no. 2440/2016 dated 25th October, 2016 and inspected the relevant documents which were available in respect of Sald property. The Original copy of the receipt is attached with this report.

The appointed title investigator has gone through the record available at the concerned office of Sub-Registrar for the period of 1987 to 2016. The entry of Development Agreement and Deed of Conveyance of Sald Property executed in the year 2006 & 2014 respectively is verified during search. So also the entries of confirmation deed also verified during search.




In respect of availability of record at the Office of Sub-Registrar; it is pertinent to note that, manual record of year 1987 to 2001 is in torn and mutilated condition. Further, at the offices of Thane Sub Registrar, record for the years 2002-January 2015 is not properly maintained. Further record for the year 2016 is not yet made available for inspection. However, subject to availability of record, appointed title Investigator did not come across any adverse transaction during the search encumbering the Said property in any manner.

E) CONCLUSION :

Therefore, on relying above-mentioned documents and subject to availability of records, I can safely say that, the title in respect of land bearing Gut no. 173 Hissa No. 1 of Village-Parsik, Tal. Dist. Thane total admeasuring 0-05-1 (H-R-P) within the jurisdiction of Thane Municipal Corporation within the jurisdiction of Sub-Registrar of Thane which belongs to M/s. Space Developers; the Partnership firm through Mr. Arun R. Salvi and Mr. Devendra R. Salvi is clear and marketable and no encumbrance of whatsoever nature is incurred on Said Property.

Hence, this title search report is issued.


Adv. Leena M. Pradhan

LEENA M. PRADHAN

Advocate

Roll No. MAH/3494/2005
105, Ishwar Krupa, Near Ganesh
Talkies, Charni, Thane (W).



Adv. Leena M. Pradhan

Bsc., LL.B.

M : 9322854823 / 0007450948

E : leena.legalviews@gmail.com

105, "Jehwar Krupa", Opp. "Ganesh Nilas",
Near Thane M.T.N.L., Charal, Thane 400 601.

Date: -27-10-2016

TITLE SEARCH REPORT

Sub: - SEARCH REPORT IN
RESPECT OF GUT NO.
173, HISSA NO. 2
ADMEASURING ABOUT
0-48-3 (H.R.P.) SITUATED
LYING, BEING AT VILLAGE
- PARSIK, TALUKA- THANE,
DIST. THANE, (hereinafter
referred to as the "Said
Property").

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

A) INSTRUCTIONS :

In Adv. Leena M. Pradhan, entrusted with the assignment of taking search by M/s. Space Developers, a partnership firm having its Registered Office at - Mahadev Bhuvan, Opp. Gurukul Society Bus Stop, Panchpakhadi, Thane (W); for the Said Property. Accordingly, with instructions and the documents provided to me, a copy of 7/12 extract & other relevant documents; I have taken search of the Said Property with the intention: -

1. To make sure that the ownership of the Said Property is complete in all respects and also fair and free from any doubts or encumbrance.



Panel : 202, "Vasant Valbhav", Behind Bank of India, Near Tahsil Office, Panvel 410 206

2. The Said Property is free from any conflicting interest.
3. The Said Property has clear and marketable title.

B) DOCUMENTS :

For the purpose of Investigation of title and search of the Said Property, I have perused the following documents provided:

- a. Copy of 7/12 extract of Gut no. 173 Hissa No. 2 admeasuring 0-48-3 (H-R-P) of village Parsik, Tal. Thane, Dist. Thane dated 6th June, 2016.
- b. Copy of Development Agreement bearing no. TNN-5-6723/2006 dated 16th October, 2006.
- c. Copy of No Objection Certificate issued by Central Railway dated 7th June, 2011.
- d. Copy of Commencement Certificate dated 25th June, 2013.
- e. Copy of Conveyance Deed dated 10th June 2014 and the copy of Index II Issued by Office of Sub-Registrar, Thane.
- f. Copy of NA Order dated 14th March, 2016.
- g. Search Report dated 26th October, 2016 Issued by appointed title Investigator and searcher Mr. Mangesh S. Naik on the basis of search taken at the Office of Sub-Registrar, Thane no.1, 2 & 5 as per my Instructions for the year 1987-2016.



35/0

इतर पावती

Original/Duplicate

Tuesday, 25 October 2016 4:40 PM

नोंदणी क्र. 39M

Regn. 39M

पावती क्र.: 14831 दिनांक: 25/10/2016

रावाने नाव:

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन5-0-2016

दस्तऐवजाचा प्रकार:

सादर करणाऱ्याचे नाव: मंगेश नाईक

वर्णन क्र. 2439/2016 अन्वये मोजे पावसिक गट नं.-173/2 (1987-2016)

₹. 750.00

SEARCHFEE

एकूण:

₹. 750.00

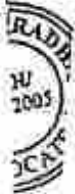
Joint Sub Registrar, Thane 5

सह दुय्यम निबंधक ठाणे ५

1) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: ₹.750/-

मिडी/घनादेश/वि.अर्डीर क्रमांक: MH005447248201617E दिनांक: 24/10/2016

रेकिते नाव व पत्ता:



C) INSPECTION & PERUSAL :

After perusal of the above-referred documents and after verifying the contents therein, I hereby submit my report as under:-

- i. It appears that, name of M/s. Space Developers; the Partnership firm through Partners Mr. Arun R. Salvi and Mr. Devendra R. Salvi is recorded in the Occupancy column of 7/12 extract of Gut no. 173 Hissa No. 2 of village Parsik, Tal. Thane, Dist. Thane dated 6th June, 2016.
- ii. It further appears that, Smt. Sayabai Kashinath Patil & Others were the joint owners of and as such seized and possessed of and even otherwise well and sufficiently entitled to land bearing Gut no.173 Hissa no.2 admeasuring 0-48-3 (H-R-P), lying, being and situate at Village Parsik, Taluka and District Thane.
- iii. It further appears that, Said, Smt. Sayabal Kashinath Patil & Others executed Development Agreement in respect of Said Property in favour of the M/s. Space Developers herein; as per the terms and conditions mentioned therein. The Said Development Agreement was registered on 16th October 2006 at the office of Joint Sub-Registrar Thane - 5 at Serial no. TNN-5-6723/2006.
- iv. It further appears that, By Order No. BB.W.6561.NOC.PARSIK.697.DD dated 7th June 2011,



the Central Railway granted permission for Development of Said Property subject to the terms and conditions contained therein.

- v. It further appears that, The M/s. Space Developers put up proposed building plans for approval of the local authority viz, the Thane Municipal Corporation. The Thane Municipal Corporation has accorded its sanction under V.P. No. 2007/65 and has Issued Commencement Certificate bearing No. TMC/TDD/T62 dated 25th June, 2013.
- vi. It further appears that, Smt. Sayabal Kashinath Patil & Others have agreed to execute conveyance in respect of Said Property provided the M/s. Space Developers fulfilled the terms and conditions mentioned in the abovementioned Development Agreement.

Accordingly on fulfilling the conditions; Smt. Sayabal Kashinath Patil & Others had executed a conveyance in favour of M/s. Space Developers herein. The Said Deed of Conveyance was registered on 10th June 2014 at the Office of Joint Sub-Registrar Thane - 2 at Serial no. TNN-2-4797/2014.

By the virtue of Said Conveyance Deed; the right, title and Interest in the Said Property have been conveyed and transferred in favour of M/s. Space Developers.



- vii. It further appears that, the Collector of Thane has granted permission for the non-agricultural use of the Said Property his order bearing no. महसूल/क्र -१/टे - १/दिनिश्चिती /एस आर -१२५/२०१५ dated 14th March, 2016 on the terms & conditions mentioned therein.

D) INDEX II SEARCH :

Further with view to investigate the title of M/s. Space Developers, I have also caused a search to be taken in the office of Sub-Registrar Thane no. 1, 2 & 5 through appointed title Investigator Mr. Mangesh S. Naik pertaining to the Said Property for the period of 1987 to 2016 vide receipt no. 14831 taken from the Office of Sub-Registrar of Assurances, Thane -5 Vide application bearing no. 2439/2016 dated 25th October, 2016 and inspected the relevant documents which were available in respect of Said property. The Original copy of the receipt is attached with this report.

The appointed title Investigator has gone through the record available at the concerned office of Sub-Registrar for the period of 1987 to 2016. The entry of Development Agreement and Deed of Conveyance of Said Property executed in the year 2006 & 2014 respectively is verified during search. So also the entries of confirmation deed also verified during search.



In respect of availability of record at the Office of Sub-Registrar; it is pertinent to note that, manual record of year 1987 to 2001 is in torn and mutilated condition. Further, at the offices of Thane Sub Registrar, record for the years 2002-January 2015 is not properly maintained. Further record for the year 2016 is not yet made available for inspection. However, subject to availability of record, appointed title investigator did not come across any adverse transaction during the search encumbering the said property in any manner.

E) CONCLUSION :

Therefore, on relying above-mentioned documents and subject to availability of records, I can safely say that, the title in respect of land bearing Gut no. 173 Hissa No. 2 of Village-Parsik, Tal. Dist. Thane admeasuring 0-48-3(H-R-P) within the jurisdiction of Thane Municipal Corporation within the jurisdiction of Sub-Registrar of Thane which belongs to M/s. Space Developers; the Partnership firm through Mr. Arun R. Salvi and Mr. Devendra R. Salvi is clear and marketable and no encumbrance of whatsoever nature is incurred on said property.

Hence, this title search report is issued.


Adv. Leena M. Pradhan

LEENA M. PRADHAN

Advocate

Roll No. MA103494/2005
105, Khwar Knipa, Near Ganesh
Talkies, Charni, Thane (W).