

Sunil Zaveri
Jignesh Zaveri
(Advocates)

ZAVERI ASSOCIATES

Office : A-121, Ashwamegh Complex,
Opp. Sayaji Vihar Club, Rajmahal Road, Vadodara-01.
M. 9825148963, 9879530584
zaveriassociates.121@gmail.com

Ref. No. HDFC/025/2016

Date 07/06/2016

To,
HDFC LTD
Vadodara.

SUBJECT: LEGAL OPINION ON THE TITLE TO PROPERTY

Dear Sir,

You have requested us for the Title Clearance Certificate in respect of the immovable Property, described in the schedule written hereunder.

1. NATURE & DESCRIPTION OF THE PROPERTY

Non Agriculture land bearing Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 admeasuring 1290 Sq.mtrs land and Final Plot 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs land of moje village Sayajipura in Registration Dist. & Sub. Dist. Vadodara. The Boundaries are:

Final Plot No. 28/1

East : Revenue Survey No. 267
West : Revenue Survey No. 277
North : Revenue Survey No. 269
South : Road

Final Plot No. 28/2

East : Revenue Survey No. 266
West : Revenue Survey No. 278
North : Road
South : Revenue Survey No 280

2 LIST OF DOCUMENTS FURNISHED OR SCRUTINY IN RESPECT OF THE SCHEDULE PROPERTY

1. Zerox Copy of 7,12 and 6
2. Zerox Copy of Property Card.
3. Zerox Copy of Tenancy Oredr dated 30/09/2014.
4. Zerox Copy of N.A Order Copy dated 15/12/2014.
5. Zerox Copy of Sale Deed in favour of Mayur Jashbhai Patel dated 13/10/2014.
6. Zerox Copy of Sale Deed in favour of Prakeshbhai Amrutlal Shah dated 13/10/2014.
7. Zerox Copy of Rajachitthi dated 08/04/2015.
8. Zerox Copy of Approval Map.
9. Zerox Copy of Development Agreement dated 17/07/2015
10. Zerox Copy of Development Agreement dated 21/07/2015
11. Zerox Copy of Power of Attorney.



3. HISTORY & CHAIN OF PROPERTY PASSING:

Originally, Agriculture land bearing Revenue Survey No. 268, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 and 28/2 of moje village Sayajipura was owned and possessed by Mangalsing Gambirsing.

Said Owner Mangalsing Gambirsing has executed and registered Agreement to sell in respect of Revenue Survey No. 268, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 and 28/2 of moje village Sayajipura in favour of Pravinbhai Haribhai Patel. Vide Registered Serial No. 43 dated 01/01/2010.

BRIEF HISTORY OF FINAL PLOT NO. 28/1

The Collector Vadodara has issued the Tenancy Order, vide his Order No. Tenanc/A/SR/55-14/2014 dated 30-09-2014 in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 of moje village Sayajipura.

Said Land Owner Mangalsing Gambirsing and confirming party-1 Pravinbhai Haribhai Patel, Confirming Party-2 Ranchodbhai Kavabhai Bharwad, Confirming Party-3 Hanubhai Zalabhai Bharwad have executed and registered **Sale Deed** in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 admeasuring 1290 Sq.mtrs land of moje village Sayajipura in favour of Mayurbhai Jashbhai Patel. Vide Registered Serial No. 9402 dated 14/10/2014.

The Collector, Vadodara has issued the Non-Agriculture Permission, Vide Order No Urgent/NA/SR/51/2014-15, No:Land/D/Section 65/Vashi 10182 to 10189/14, Dated 15/12/2014 in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 of moje village Sayajipura.

Said land owner Mayurbhai Jashbhai Patel has applied and obtained The **Construction Permission (Rajachitthi)** in respect of aforesaid land from Vadodara Mahanagar Seva Sadan. vide No. Ward/9/L-1/2015-2016 dated 8-04-2015.

Said Owner Mayurbhai Jashbhai Patel executed and registered **Development Agreement** in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T.P. Scheme No. 6 Final Plot No. 28/1 admeasuring 1290 Sq.mtrs land of Moje Village Sayajipura in favour of **M/s Jay Ambe Developers**, a Partnership Firm through its Administrator Partner Prakashbhai Amrutbhai Shah. Vide Registered Serial No. 8520 dated 22/07/2015.



BRIEF HISTORY OF FINAL PLOT NO. 28/2De
Yo
Pr

The Collector, Vadodara has issued the Tenancy Order, vide his Order No. Tenacy/A/S.R/56-14/2014 dated 30-09-2014, in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/2 of moje village Sayajipura.

Said Land Owner Mangalsing Gambarsing and confirming party-1 Pravinbhai Haribhai Patel, Confirming Party-2 Ranchodbhai Kavabhai Bharwad, Confirming party-3 Hanubhai Zalabhai Bharwad have executed and registered **Sale Deed** in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs land of moje village Sayajipura in favour of Prakesh Amrutlal Shah. Vide Registered Serial No. 9403 dated 14/10/2014.

The Collector, Vadodara has issued the Non-Agriculture Permission, Vide Order No Urgent/NA/SR/52/2014-15, No: Land/D/Section 65/Vashi/10166 to 10173, Dated 15/12/2014 in respect of Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs of moje village Sayajipura.

Said land owner Prakeshbhai Amrutlal Shah has applied and obtained The **Construction Permission (Rajachitthi)** in respect of aforesaid land from Vadodara Mahanagar Seva Sadan, vide No. Ward /09/L-3-/2015-2016 dated 8-04-2015.

Said Owner Prakashbhai Amrutbhai Shah executed **Development Agreement** in respect of Revenue Survey No. 268, T.P Scheme No. 6 Final Plot No. 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs land of Moje Village Sayajipura in favour of **M/s Jay Ambe Developers**, a Partnership Firm through its Administrator Partner Prakashbhai Amrutlal Shah. Vide Registered Serial No. 8345 dated 17/07/2015.

M/s Jay Ambe Developers, a Partnership Firm has developed final Plot No 28/1 admeasuring 1290 Sq.mtrs land and Final Plot No. 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs land of bearing Revenue Survey No. 268, T.P Scheme No. 6 of Moje Village Sayajipura for Residential scheme namely "**Venice Bungalows**".

4. REPORT ON INVESTIGATION OF TITLE AND SEARCH

I have verified all the documents listed above and also taken out a search for last 13 years (2003-2016) with the office of the Sub Registrar Vadodara Dist. Vadodara vide receipt Nos. 2016017013933 and 2016315012210 dated 06/06/2016. The index-II for the year 2003 to 2005 are torn out and not available for inspection. However, with the available records, we did not find any adverse entry during our search.



5. LIST OF ORIGINAL DOCUMENTS TO BE COLLECTED FROM BORROWER /MORTGAGOR

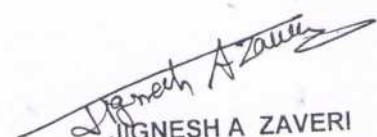
1. Zerox Copy of 7,12 and 6.
2. Zerox Copy of Property Card.
3. Zerox Copy of Tenancy Oredr dated 30/09/2014.
4. Zerox Copy of N.A Order Copy dated 15/12/2014.
5. Zerox Copy of Sale Deed in favour of Mayur Jashbhai Patel dated 13/10/2014.
6. Zerox Copy of Sale Deed in favour of Prakeshbhai Amrutlal Shah dated 13/10/2014.
7. Zerox Copy of Rajachitthi dated 08/04/2015.
8. Zerox Copy of Approval Map.
9. Zerox Copy of Development Agreement dated 17/07/2015
10. Zerox Copy of Development Agreement dated 21/07/2015
11. Zerox Copy of Power of Attorney.

TITLE CERTIFICATE

This is to certify that the entire chain of the title deeds of the immovable property Non Agriculture land bearing Revenue Survey No. 268, City Survey No 153, T. P. Scheme No.6, Final Plot No. 28/1 admeasuring 1290 Sq.mtrs land and Final Plot No 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs land of moje village Sayajipura in Registration Dist. & Sub. Dist Vadodara in the State of Gujarat, have been examined by me and found in order and complete in all respect and said property is undisputed and is free from all encumbrances and titles are clear and marketable in favour of Prakeshbhai Amrutlal Shah for the final Plot No. 28/1 admeasuring 1290 Sq.mtrs land and Mayur Jashbhai Patel for the final Plot No. 28/2 admeasuring 1896 Sq.mtrs land.

Place: Vadodara
Date : 07/06/2016




JIGNESH A ZAVERI
Advocate

અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન રે.સ.નં.: 268, ટીપી-6, ફા.પ્લોટ નં. 281/1, 28/2

Search in : SAYAJIPURA./SAYAJIPURA.

પહોંચ નંબર: 2016315012210

અરજી નંબર: 5623

અરજી વર્ષ: 2016

તા: 6

માહે: જુન

સને: 2016

રજુ કરનારનું નામ જીજ્ઞેશ ઝવેરી
નીચે પ્રમાણે કી પહોંચી

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....	રૂ. પૈસા
નકલ કરવા ની કી સાઈડ / કોલીયો.....	0
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....	0
ટપાલ ખર્ચ.....	0
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....	270
શીધ અગર તપાસણી.....	
દંડ કલમ-૨૫.....	
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....	0
નકલ કી કોલીયો.....	
ઈન્ડેક્સ-૨ કી.....	
આ સિવાયની બાબતોની કી.....	

કુલ ચેકદર રૂ.

270

અંકે રૂપિયાબસો સીતર પુરા.

દસ્તાવેજ

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

કચેરીમાં આપવામાં

આવશે

(A D VAGHELA)
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

IGR-NIC

-8996821051302495790

6/6/2016

4:42:43 pm

અરજી પહોંચ

મેલકતનું વર્ણન રે સ નં-268, TP-6, FP-28/1,28/2

Search in : સયાજીપુરા/SAYAJIPURA

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૬૦૧૭૦૧૩૮૩૩

અરજી નંબર:

૮૪૨૦

અરજી વર્ષ:

૨૦૧૬

તા: ૬

માહે: જુન

સને: ૨૦૧૬

રજુ કરનારનું નામ JIGNESH ZAVERI

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / કોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....

Year: ૨૦૦૩ ૨૦૧૨

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી કોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....

આ સિવાયની બાબતોની ફી



રૂ. પૈસા

૦

૦

૧૬૦

૦

કુલ એકદરે રૂ.

૧૬૦

અંકે રૂપીયા એકસો સાઠ૬ પુરા.

દસ્તાવેજ

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

કચેરીમાં આપવામાં

આવશે

(R C Patel)

સબ રજીસ્ટ્રાર

BRA - 4 - GRV

IGR-NIC

1668351500020435894

૬/૬/૨૦૧૬

૩:૫૨:૦૬ pm

सी.स. सुप्रि. नं.-३
१२३५२ पडोहरा.

ગામ નમુનો નંબર ૭

(12)

બ્લોક/સરવે નંબર : ૨૬૮/ પૈકી ૨

સત્તા પ્રકાર : જુની શરત (જુ.શ.)

ખેતરનું નામ : મંદિરીયું

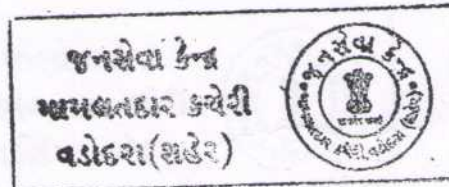
અન્ય વિગતો : રહેણાંક અને વાણીજ્યના હેતુ માટે શરતફેર ટી.પી. ૬ ફા.પ્લોટ.૨૮/૨ ક્ષે. ૧૮૯૬ જીલ્લો : વડોદરા

મોજે : સયાજીપુરા

તાલુકો : વડોદરા શહેર (પૂર્વ)

પાનું : 1 of 1

લાયક જમીન	ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ચોમી.	ખાતા નંબર/ક્ષેત્રફળ/આકાર હે. આરે. ચોમી.	નોંધ નંબરો અને કબજેદારો ના નામ
જરાયત	૦-૨૯-૫૯		૬૮,૪૭૧,૮૩૦,૮૬૭,૧૨૦૯,૧૫૩૬,૩૩૦૩,૩૪૪૭, ૪૫૩૮,૪૫૪૦,૪૫૫૨,૪૫૫૩,
કુલ ક્ષેત્રફળ	૦-૨૯-૫૯		
આકાર રૂ.	૧.૫૫	૩૩૩૦ ૦-૨૯-૫૯ ૧.૫૫	પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ(૪૫૫૩)
જુડી તથા વિશેષધારો રૂ.	૦.૦૦		
પાણીભાગ રૂ.	૦.૦૦		
૧ થી નોંધ:૪૫૮૯			
શોતિયાની વિગતો		બીજા હકો અને બીજાની વિગતો ૮૬૭,૩૩૦૩,૩૪૪૫,૩૪૪૭,૧૩૧૩/૨,૨૦૯/૮૦,૨૮૫/૨૯,૨૮૭/૧૯, ખેતી મુક્તી (૧૩૧૩/૨)<૩૩૦૩> મે. મામ. અને કૃષિપંચ વડોદરાના ગણોત કેસ ૧૦૨/૨૦૦૪ તા.૩૦-૦૩-૦૯<૩૪૪૭> આધારે જમીન અંગે ગામ દફતરે પડેલ નોંધ નં. ૧૫૩૬ ના વ્યવહારથી<૩૪૪૭> ગણોતધારાની કલમ-૪૩ ની જોગવાઈનો ભંગ થતો ન હોઈ ગ.ધા.ક.-૮૪(સી)<૩૪૪૭> હેઠળ આપવામાં આવેલ નોટીસ પરત ખેંચી કેસની કાર્યવાહી બંધ કરવા<૩૪૪૭> ઠરાવ કરવામાં આવેલ છે.<૩૪૪૭> મે.કલેક્ટર સાહેબ વડોદરા ફુકમનં.ટેનન્સી/એ/એસઆર/૫૫-૧૪/૨૦૧૪ તા.૩૦-૯-૨૦૧૪, ૧-૧૦-૨૦૧૪ થી<૪૫૪૦> બિનખેતીના રહેણાંક અને વાણીજ્ય હેતુ માટે શરતફેર<૪૫૪૦> ટી.પી.૬, ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૨ મુજબનું માપ ૧૮૯૬ ચો.મી.<૪૫૫૩>	



#-નામંજુર &-તકરારી *-૨૯

27/11/2014 01:00 am ની સ્થિતિએ

વેચાણની નકલ/ Chargable Copy અંકે રૂ. 5/- (રૂપિયા પાંચ પુરા) મળેલ છે, આભાર સહ. પીટ તા. 19/12/2014 13:45:31

સૌજન્ય : રાષ્ટ્રીય સૂચના-વિજ્ઞાન કેન્દ્ર, ગુજરાત રાજ્ય નકલ આપનાર કચેરી : મામલતદાર કચેરી, વડોદરા શહેર

ગામ નમુનો નંબર ૧૨

પાનું : 1 of 1

બ્લોક/સરવે નંબર : ૨૬૮/ પૈકી ૨

કુલ ક્ષેત્રફળ (હે. આરે. ચોમી.) : ૦-૨૯-૫૯

મોજે : સયાજીપુરા

તાલુકો : વડોદરા શહેર (પૂર્વ)

જીલ્લો : વડોદરા

હાલના ખાતેદારોના નામ (ખાતા નંબર) :

પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ (૩૩૩૦)

પાકની વિગતો :

વર્ષ	મોસમ	પાકનું નામ	પાકનો વિસ્તાર હે. આરે. ચોમી.	સિંચાઈનો સ્ત્રોત અને સિંચાઈનું સાધન	વૃક્ષો પોતાના અને સરકારી	શેરો
૨૦૧૧-૨૦૧૨	---	---	માહિતી નથી.	---	---	---
૨૦૧૨-૨૦૧૩	---	---	માહિતી નથી.	---	---	---
૨૦૧૩-૨૦૧૪	---	---	માહિતી નથી.	---	---	---

જનસેવા કેન્દ્ર
મામલતદાર કચેરી
વડોદરા(શહેર)



ગામ નામુનો નંબર ૬ - ફક પત્રક

જીલ્લો: વડોદરા

તાલુકો: વડોદરા શહેર (પૂર્વ)

મોજી: સયાજીપુરા

નોંધ નં : તારીખ : ફેરફાર નો પ્રકાર:	નોંધની વિગત	ફેરફારને સંબંધિત સરવે/બ્લોક નંબર અને પેટા હિસ્સો તથા તેનો ખાતા નંબર	અગાઉની નામંજૂર નોંધનો ક્રમાંક/તારીખ	તપાસણી કરનાર અધિકારી નો જોરો અને સહી/તારીખ તથા નામ/ હોદ્દો
જપલ્લ 16/12/2014 ફકમથી	મે.કલેક્ટર સાહેબ વડોદરાના ફકમનં.તકલ/એન.એ/એસ.આર/પર/૨૦૧૪-૧૫ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૦૧૬૬ થી ૧૦૧૭૩/૨૦૧૪ તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૪ થી મોજી સયાજીપુરા તાજી વડોદરા સ.નં. ૨૬૮ ટી.પી.નં.૬ ફા.વ્હોટનં.૨૮/૨ ની ૧૮૬ ચો.મી. જમીન રહેણાંક હેતુસર બીનબેલીનો ઉપયોગ કરવા થરતોને આપીને જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ ફેઠળ એપેન્ડીક્સ એ માં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર બીનબેલીનો ઉપયોગ કરવા નિર્દીષ્ટ હેતુસર આપવા અંગેના અધિકાર પરત્વે આથી ફકમ કરવામાં આવે છે.	૨૬૮/ પીકી ૨(૩૩૩૦)		કાથી

જનસેવા કેન્દ્ર
અમલદાર કચેરી
વડોદરા (શહેર)



18/12/2014 03:11 pm ની સ્થિતિએ

વેબાઇની નકલ/ Chargeable Copy અંક ૩, 5/- (રૂપિયા પાંચ પુરા) મળેલ છે, આભાર સહ.

સૌજન્ય : રાષ્ટ્રીય સૂચના-વિજ્ઞાન કેન્દ્ર, ગુજરાત રાજ્ય નકલ આપનાર કચેરી : મામલતદાર કચેરી, વડોદરા શહેર પીટ તા. 19/12/2014 13:45:10

ગામનું નામ: SAYAJIPURA.

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી
એસ.આર.ઓ - ૬ બાપોદ

28/2

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)	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 નોંધાણીની તારીખ	અનુક્રમ, ચોલ્કુમ અને પૂરું નંબર	શેરો
માલિકી ફેરખત/વેચાણ રૂ. 14220000=00	મોજે સયાજીપુરા રે.સ.નં. 268 ટી.પી. 6 કા.પલોટ નં. 2872 મુજબનું માપ 1896 વાળી જમીન	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	મંગળસિંહ ગંભીરસિંહ પરમાર કન્કર્મ પાર્ટી : પ્રવિણભાઈ હરીભાઈ પટેલ કન્કર્મ પાર્ટી : રણછોડભાઈ કાવાભાઈ ભરવાડ કન્કર્મ પાર્ટી : હનુભાઈ અલાભાઈ ભરવાડ	પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ	13/10/2014 14/10/2014	9403	



મુકાબલ કરનાર

ખરી નકલ

ભાલિન સોની ની તારીખ : 14/10/2014 ના રોજની

અરજી નંબર : 6952

પહોંચ નંબર : 2014315016548

તારીખ : 14/10/2014

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - ૬ બાપોદ

સબ-રજીસ્ટ્રાર

એસ.આર.ઓ - ૬ બાપોદ

નોંધ: કોમ્પ્યુટર પ્રિન્ટમાં કોઈ પણ રીતે કરેલ સુધારો માન્ય ગણાશે નહીં.

અનુક્રમણિકા નંબર - ૨

ગામનું નામ : SAYAJIPURA.

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી
એસ.આર.ઓ - ૬ બાપોદ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના હિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો) આકાર અથવા જુડી ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી તેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ વોલ્યુમ પૃષ્ઠ નં
વિકાસ કરાર	મોજે સથાજીપુરા રે.સ.નં. 268 ટી.પી. 6 કા.પ્લોટ નં. 2812 મુજબનું માપ 1896 વાળી જમીન	શ્રી પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ	જય અંબેડે વટીપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફ અને વતી તેના વ.કર્તા ભાગીદાર શ્રી પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ	૧૭/૦૭/૨૦૧૫ ૧૭/૦૭/૨૦૧૫	૮૩૪



મુકાબલ કરનાર

ખરી નકલ

ભાવીન.સોની ની તારીખ : ૨૦/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ

સબ-રજીસ્ટ્રાર

એસ.આર.ઓ - ૬ બાપોદ

અરજી નંબર : ૬૧૩૯

પહોંચ નંબર : ૨૦૧૫૩૧૫૦૧૪૬૯૭

તારીખ : ૨૦/૦૭/૨૦૧૫

સબ-રજીસ્ટ્રાર

એસ.આર.ઓ - ૬ બાપોદ

નોંધ: કોમ્પ્યુટર પ્રિન્ટમાં કોઈ પણ રીતે કરેલ સુધારો માન્ય ગણાશે નહીં.

વિષય :- મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સ.નં.૨૬૮, ટી.પી. નં.૬, ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૨ ની ૧૮૯૬ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૦૧૬૬ થી ૧૦૧૭૩/૧૪ બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, રૂમ નં.૩૦, કોઠી બિલ્ડીંગ, વડોદરા તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૪

આમુખ :-

- (૧) અરજદારશ્રી પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ રહે. બી-૨૮, નવનીત પાર્ક સોસાયટી, હરણી વારસીયા રીંગ રોડ, વડોદરાની મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સ.નં.૨૬૮, ટી.પી.નં.૬, ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૨ ની ૧૮૯૬ ચો.મી. જમીનની રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવાની તા.૧૨/૧૧/૧૪ ની અરજી અરજી " તત્કાલ બિનખેતી યોજના" હેઠળની અરજી ક્રમાંક : ૫૨ ની અરજી તથા તા.૨૮/૧૧/૧૪ ની પુનઃ વિચારણા અરજી તથા રજુ થયેલ આધાર પુરાવા સોગંદનામું વિગેરે
- (૨) જનસેવા કેન્દ્ર કલેક્ટર કચેરી, વડોદરાના પત્ર નં.જનસેવા/કલમ-૬૫/બાર કોડ નંબર ૯૨૩૮૫ તા.૧૨/૧૧/૧૪ થી માંગેલ જુદી જુદી કચેરીના અભિપ્રાયો
- (૩) મુંબઈ જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫, ૬૬, ૬૭ હેઠળના અધિકારો તથા ગુજરાત નિયમો ૧૯૭૨ ના ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ નિયમોના-૧૦૦, ૧૦૧ ગુજરાત સરકારશ્રી મહેસૂલ વિભાગના છેવટના ઠરાવ ક્રમાંક: બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮ કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ નં.ટેનન્સી/એ/એસઆર/૫૬-૧૪/૧૪ તા.૦૧/૧૦/૧૪ નો હુકમ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, વડોદરાના પત્ર નં.બીટી-૧/એન.ઓ.સી.સી/સી.એસ/મુ./૧૦/બીઓ/૧૧૬ /૧૮૨૮-૩૧ તા.૧૪/૦૭/૧૦
- (૭) તા.૦૩/૧૨/૧૪ ની કાર્યાલય નોંધ ઉપર અપાયેલ આદેશ

હુકમ :-

એપેન્ડીક્સ-એ માં ઠરાવેલ જમીનના કબજેદાર ધ્વારા આમુખ -(૧) માં દર્શાવેલ અરજીથી નીચે દર્શાવેલ તેઓની માલિકીની જમીનનો બિનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા બિનખેતી પરવાનગીની માંગણી થયેલ છે. કામના કાગળોમાં રેકર્ડ ઉપર તેઓનું નામ કબજેદાર તરીકે ચાલે છે. શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા અને નિયંત્રણ અધિનિયમ ૧૯૭૬ ના કાયદા અન્વયે પ્રશ્નવાળી જમીન ફાજલ થયેલ નથી કે સરકાર પક્ષે કબજો લેવાયેલ નથી તેમજ અન્ય કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં ન હોવાનું કાગળો ઉપરથી તથા કબજેદારના રજુ થયેલા સોગંદનામા ઉપરથી ફલિત થાય છે. જે અંગે આમુખ-(૨) માં દર્શાવ્યા મુજબ સંબંધિત કચેરીઓના હકારાત્મક અભિપ્રાય મળેલા છે. અરજદારે બાંધકામ અંગેના સુચિત લે આઉટ / કી પ્લાનની નકલ રજુ કરેલ છે. તથા આકીટિકનું તા.૧૮/૧૦/૧૪ નું સર્ટીફિકેટ રજુ કરેલ છે.



અ. નં.	જમીનની વિગત	(ચો.મી)
૧	રોડ એરીયા	૪૧૮.૬૮
૨	બેલેન્સ એરીયા	૧૪૭૭.૩૨
	કુલ ક્ષેત્રફળ	૧૮૯૬.૦૦

એપેન્ડિક્સ-એ (જમીનની વિગત)

કબજેદારશ્રી : પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ

મોજે સયાજીપુરા

સર્વે નં.૨૬૮

બિનખેતી હેતુ : રહેણાંક

તા.વડોદરા

ટી.પી નં.૬

ઠરાવેલ વિશેષ ધારો RS.474/-

ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૨

૧૮૯૬ ચો.મી.

એપેન્ડિક્સ-બી (કરવેરાની વિગત) રહેણાંક હેતુ માટે

(૧) રૂપાંતર કરની રકમ	રૂ. ૧૮,૮૬૦/-	ચલન નંબર	તા. ૧૦/૧૨/૧૪
(૨) માપણી ફી	રૂ. ૬,૦૦૦/-	ચલન નંબર ૧૦૫૮/૧૪-૧૫	તા. ૧૦/૧૨/૧૪
(૩) વિશેષધારો	રૂ. ૪૭૪/-		
(૪) લોકલ ફંડ	રૂ. ૨૩૭/-		
(૫) શિક્ષણ ઉપકર	રૂ. ૧૧૮/-		

સરકારશ્રીની સુચના અનુસાર એડવાન્સમાં બે વર્ષનો વિશેષધારો, લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ નીચે મુજબ તલાટીશ્રી સયાજીપુરાની કચેરીમાં જમા કરાવી અસલ પહોંચ અંતરે રજુ કરેલ છે.

(૧) વિશેષધારો / લોકલ ફંડ	રૂ. ૨,૧૨૧/-	પહોંચ નંબર	૨૭	તા. ૦૮/૧૨/૧૪
(૨) શિક્ષણ ઉપકર	રૂ. ૭૦૮/-	પહોંચ નંબર	૮૬	તા. ૦૮/૧૨/૧૪

વંચાણ-૫ ના હુકમ નં.ટેનન્સી/એ/એસઆર/૫૬-૧૪/૧૪ તા.૦૧/૧૦/૧૪ થી રહેણાંક કમ વાણિજ્યના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ વસુલ લઈ જમીન જુની શરતમાં શરતફેર કરી વેચાણ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. અરજદારે આ શરતફેરના હુકમની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

વંચાણ-૬ માં દર્શાવેલ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયાના પત્રમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

એપેન્ડિક્સ-એ માં જણાવેલ જમીનમાં કબજેદારે તા.૧૦/૧૧/૧૪ ના સોગંદનામામાં જણાવેલ છે કે, સવાલવાળી જમીન સ્થળે ખુલ્લી છે. બાંધકામ નથી અને તેમના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તથા સવાલવાળી જમીન અંગેના ચર્તુદિશાના તા.૧૪/૧૦/૧૪ ના ફોટોગ્રાફ્સ રજુ કરેલ છે.

એપેન્ડિક્સ-બી માં જણાવ્યા મુજબની રૂપાંતરકરની રકમ કબજેદારે જમા કરાવી અંતરે ચલન તથા પહોંચ રજુ કરેલ છે. જેથી કબજેદારની માંગણી તથા ઉપર મુજબની હકીકતે નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધીન જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૮ ની કલમ-૬૫ હેઠળ એપેન્ડિક્સ-એ માં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા નિર્દિષ્ટ હેતુસર આપવા અંતરેના અધિકાર પરત્વે આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

શરતો :-

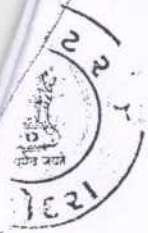
- (૧) આ પરવાનગી સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા રજુ કરવામાં આવતાં નકશા તેમજ વિકાસ પરવાનગી શરતોના અમલીકરણને આધિન રહેશે. વધુમાં વિકાસ પરવાનગી અન્વયે કરવામાં આવતો વિકાસ અને



તેનો વપરાશ વિકાસ યોજનાના નિયંત્રણો વિનિયમો તેમજ "વુડા"/મ્યુનિ.કોર્પોરેશન અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવતા વખતો સમતના આદેશો/ નિર્દેશનોનો આધીન રહેશે. જમીનના માલિક/ કબજેદારોએ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિકાસ સંબંધિત સત્તા મંડળની વિકાસ પરવાનગી આધીન રહીને જ કરવાનો રહેશે.

- (૨) વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/ બહુમાળી મકાન દીઠ એકના દરે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે " પરકોલેટીંગ બોર " ની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.
- (૩) એપેન્ડીક્સ-એ માં દર્શાવેલ બિનખેતી હેતુ તેમજ ક્ષેત્રફળ મુજબ એપેન્ડીક્સ-બી મુજબ કરવેરા વસુલ લેવામાં આવેલ છે. તે સિવાય બાંધકામનો અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગમાં લઈ શકશે નહીં.
- (૪) નિયમોનુસાર સદર પરવાનગી હેઠળની જમીનનો ઠરાવેલ વિશેષધારાએ અત્રેથી ફેરફાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દર વર્ષે પહેલી ઓગષ્ટ થી નિયત થયેલ મહેસુલી વર્ષથી ભરવાનો રહેશે ઉપરાંત કબજેદારો તે પરથી નક્કી થતો લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર તથા અન્ય કરવેરા પણ દર વર્ષે ચુકવવાના રહેશે. વિશેષધારો વડોદરા શહેરી વિસ્તાર પુરતો સુપ્રિમ કોર્ટમાં આ બાબતનો નિકાલ આવ્યેથી તે ચુકાંદાને આધીન રહીને ભરવાનો રહેશે. પરંતુ બિનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉક્ત ઠરાવેલ વિશેષધારો દર વર્ષે બમણાં દરે ભરવાનો રહેશે.
- (૫) સદરહું પરવાનગીની તારીખથી દિન-૩૦ માં ડિસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકૉર્ડ મારફતે માપણી કરવાની રહેશે. જે માપણી મુજબ સાઈટ પ્લાનની નકલો અત્રે રજુ કરવાની રહેશે. તથા ક્ષેત્રફળની વધઘટ મુજબનો વિશેષધારો તેમજ અન્ય ઉપકરો કબજેદારે ભરવાનો રહેશે.
- (૬) જમીનની તબદીલી ફેરફાર તથા જમીન અંગેનાં અન્ય તમામ આનુસંગિક કાયદાઓને આધીન રહીને આ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેથી અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ મેળવવાની થતી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૭) સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, વીજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર / થાંભલા કે ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે તેના થાંભલા ભવિષ્યમાં નાંખવાના થશે તો તે અંગે વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહીં.
- (૮) સદરહું પરવાનગી તારીખથી ૬ (છ) માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે.
- (૯) બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતાં પહેલાં બી.યુ. અર્થાત બિલ્ડીંગ વપરાશની પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૧૦) આ હુકમમાં અગર સનદમાં કોઈ કારકુનની અથવા ગણતરીની ભુલો હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે/ સુધારાપાત્ર રહેશે તથા આ સુધારો અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૧) આ પરવાનગી તારીખ પછી નમુના " એમ " માં સનદ તૈયાર થયેથી અરજદારે નિયત નમુનામાં સદન ભરાવી લેવાની રહેશે.





- (૧૨) કબજેદારે બાંધકામ શરૂ કર્યા બાદ એક માસની અંદર જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને તે મતબલની લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જે બાંધકામ છે. તે પુર્ણ થયેથી પણ એક માસની અંદર તેની લેખિત જાણ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને કરવાની રહેશે.
- (૧૩) આમુખ નં.(૪) માં જણાવેલ ગુજરાત સરકારશ્રી મહેસૂલ વિભાગના છેવટના તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવ ક્રમાંક: બબપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, ના પરિશિષ્ટમાં ઉલ્લેખ (૧) થી (૧૮) તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે અરજદારને બાહેધરી ખતની શરતોને આધીન આ મંજૂરી આપવામાં આવે છે. અરજદારે બાહેધરી ખતમાં ઉલ્લેખાયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જો અરજદાર ઉક્ત ૧ થી ૧૨ શરતો તેમજ બાહેધરી ખત પૈકીની કોઈ પણ શરતોનો ભંગ કરશે તો તેની સામે શરતભંગની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. ઉક્ત બાહેધરી ખતની નકલ સદર હુકમ સાથે સામેલ છે.
- (૧૪) આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોનાં આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઈ વિગત ખોટી હોવાનું જાહેર થયેથી કે ઉપરની નિર્દિષ્ટ કોઈ પણ શરતોનો ભંગ થયેથી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે તથા જમીન મહેસૂલ કાયદા ૧૮૭૯ અંતર્ગત કલમ ૭૮(એ) હેઠળ પગલાં લેવાની પાત્ર રહેશે. અને તત્કાલીન અમલમાં હોઈ તેવા બીજા કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓનો બાધ વિના ઈન્ડિયન પીનલ કોડ હેઠળ કબજેદારો ફોજદારી ગુના માટે શિક્ષાત્મક પગલાં લેવાને પાત્ર બનશે તથા જમીન મહેસૂલ કાયદા ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૬ તથા મુંબઈ જમીન મહેસૂલ નિયમો-૧૯૭૨ નાં નિયમોનાં નિયમ-૧૦૦ અનુસાર યોગ્ય તે દંડનાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને બાંધકામ દુર કરાવવા સહીતનાં એક કે વધુ પગલાં લેવામાં આવશે.
- (૧૫) સવાલવાળી જમીન અંગે અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ સુચિત લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે રસ્તા પૈકીની જમીન, કોમન પ્લોટની જમીન અને સહીયારા ઉપયોગ માટે ખુલ્લી રાખેલ જમીનનું કોઈપણ રીતે વેચાણ થઈ શકશે નહીં.

બિડાણ :- બાહેધરી ખત

રવાના કર્યું

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા.



સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

પ્રતિ,

શ્રી પ્રકાશભાઈ અમૃતલાલ શાહ

બી-૨૮, નવનીત પાર્ક સોસાયટી, હરણી વારસીયા રીંગ રોડ, વડોદરા.

નકલ રવાના :-

- (૧) મ્યુનિસીપલ કમિશનરશ્રી, (બાંધકામ શાખા), વડોદરા મહાનગર સેવા સદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ
- (૨) મામલતદારશ્રી વડોદરા (શહેર) દક્ષિણ તરફ
ર/- આગળની જરૂરી કાર્યવાહી તથા સનદ ભરાવવા અંગે ઘટતી કાર્યવાહી હાથ ધરવા તથા પ્લાન મુજબ સ્થળે બાંધકામ થાય છે. કે કેમ ? શરતભંગ જણાય તો તે અંગે કાર્યવાહી કરી લેખિતમાં અહેવાલ મોકલવા સારું.
- (૩) તલાટીશ્રી, સયાજીપુરા તા.વડોદરા ગામ નમુના નં.૨ માં તથા ૪ માં નોંધ કરવા સારું.
- (૪) સીટી સર્વે સુપ્રિ.શ્રી નં.૩, વડોદરા તરફ
ર/-જરૂરી કાર્યવાહી થવા સારું
- (૫) નાયબ મામલતદારશ્રી ઈ-ધરા વડોદરા (શહેર) તરફ ગા.ન.નં.૬ કોમ્પ્યુટર રેકર્ડમાં નોંધ કરવા સારું.



- (૬) બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરીના કલમ-૬૬ દફતર તરફ
(૭) નાયબ કલેક્ટરશ્રી વડોદરા તરફ જાણ સારું.
(૮) જન સેવા કેન્દ્ર, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
(BAR CODE VDR NO.92385)



Developers: Jay Ambe Developers

'Venice Bungalows' Opp. Narayan Resicom, Besides Alok Residency,
Near Khodiarnagar Cross Roads, New Karelibaug, Vadodara.
M.: +91 76240 43500, Email: venicebungalows28@gmail.com

TO,

THE AUTHORITY

RERA

SUBJECT: - ENCUMBRANCE CERTIFICATE

DEAR SIR,

THIS IS IN RESPECT TO OUR PROJECT NAMED VENICE BUNGLOWS AT SAYAJIPURA, VADODARA.

WE HERE BY DECLARE THAT THERE IS NO ENCUMBRANCE THAT IS NO ANY PROJECT LOAN OR
MORTGAGE TAKEN OR KEPT IN ANY OF THE FINANTICAL INSTITUTE AND THE LAND AND PROJECT IS
FREE FROM ANY ENCUMBRANCE.

THANKING YOU

FOR, JAY AMBA DEVELOPERS

PARTNER.