

## Miscellaneous પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૧૯૦૦૬૦૩૫૫૫૯ દસ્તાવેજ નંબર ૧૫૮૫૨ દસ્તાવેજ વર્ષ ૨૦૧૯  
તારીખ ૧૪ માહે ઓગસ્ટ સને ૨૦૧૯

રજુ કરનારનું નામ Makubhai Sheth's Baagban Realty LLP Through Its Authorised Signatory Aditya Sanjay Sheth

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

૪૦.૦૦

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

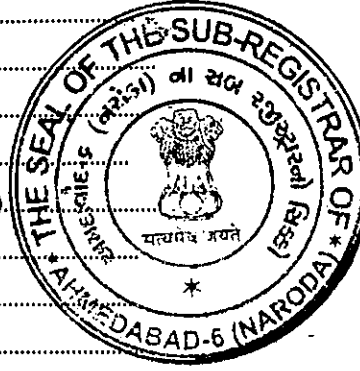
શોધ અગર તપાસણી.....

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



કુલ એકદરે રૂ.

૪૦.૦૦

અંકે રૂપીયા અંકે રૂપીયા ચાલીસ પુરા. પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

120, Rifal Club Khanpur Ahmedabad

અગર

ને આપશો

રજુ કરનારની સહી

  
Vijaybhai Malubhai Patel  
સબ રજીસ્ટ્રાર  
અમદાવાદ-૬ નરોડા

## રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૧૮૦૦૬૦૩૫૫૧૭ દસ્તાવેજ નંબર ૧૫૮૫૨ દસ્તાવેજ વર્ષ ૨૦૧૮  
તારીખ ૧૪ માહે ઓગસ્ટ સને ૨૦૧૮

દસ્તાવેજનો પ્રકાર: વિકાસ કરાર

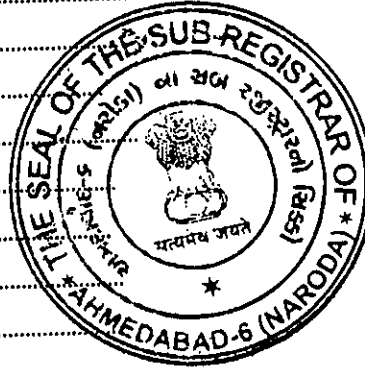
અવેજ ૦.૦૦

રજુ કરનારનું નામ Makubhai Sheth's Baagban Realty LLP Through Its Authorised Signatory Aditya Sanjay Sheth

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી..... ૧૦૦.૦૦  
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો..... ૧૦૦૦.૦૦  
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....  
ટપાલ ખર્ચ.....  
નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....  
શોધ અગર તપાસણી.....  
દંડ કલમ-૨૫.....  
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....  
નકલ ફી ફોલીયો.....  
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી .....



|                |         |
|----------------|---------|
| કુલ એકંદરે રૂ. | ૧૧૦૦.૦૦ |
|----------------|---------|

અંકે રૂપીયા એક હજાર એક સો પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

120, Rifal Club Khanpur Ahmedabad

અગર

ને આપશો

રજુ કરનારની સહી

  
Vijaybhai Malubhai Patel  
સબ રજીસ્ટ્રાર  
અમદાવાદ-૬- નરોડા

# અનુક્રમણિકા નંબર - ૨

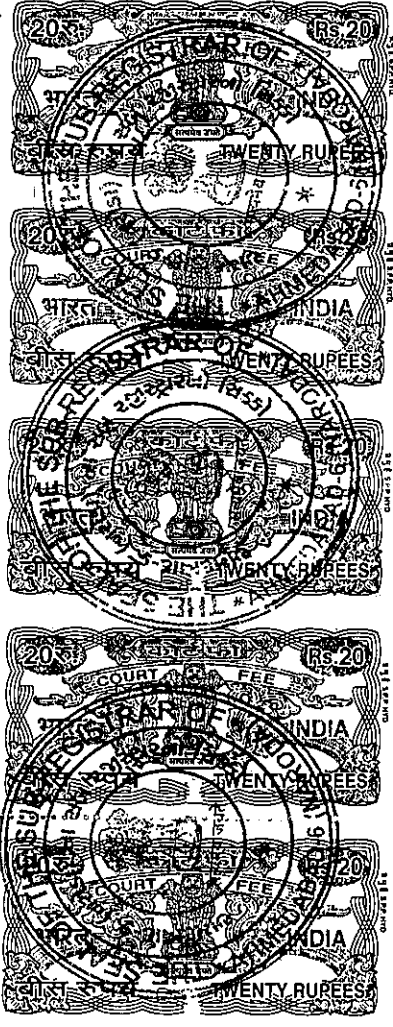
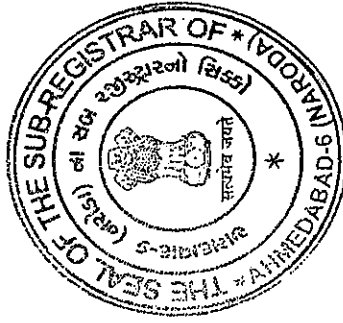
સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી

એસ.આર.ઓ - 6 Naroda

ગામનું નામ : દરીયાપુર કાજીપુર

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (લાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું) | સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર નંબર ભેત્રફળ આપવામાં આવે ત્યારે તે.                                                                        | દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ | દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ                                                                        | સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ | અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર | શેરો |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------|
| વિકાસ કરાર                                                                                         | ટીપી-૩ : ફા પ્લોટ નં-120 ની 6680 ચો મી જમીન, જેનો સમાવેશ શાહપુર વોર્ડ - ૩ માં સીક્રી સર્વે નં-34466એ મા સમાવેશ થાય છે જે ભરતમા 6680 ચો મી છે | Sanjesh Rajendrakumar Sheth alias Sanjay Rajendrakumar Sheth                                                | Makubhai Sheth's Baagban Realty LLP Through Its Authorised Signatory Aditya Sanjay Sheth Altair Infraspace Pvt Ltd Through Its Director Pathan Sanaullakhan Rustamkhan | 06/06/2016<br>18/06/2016   | 15212                           |      |

રૂ. 0=00



મુકાબલ કરનાર

ખરી નકલ

જે એચ પંડ્યા ની તારીખ : 18/06/2016 ના રોજની

અરજી નંબર : 15212

પહેલો નંબર : 201600050311111

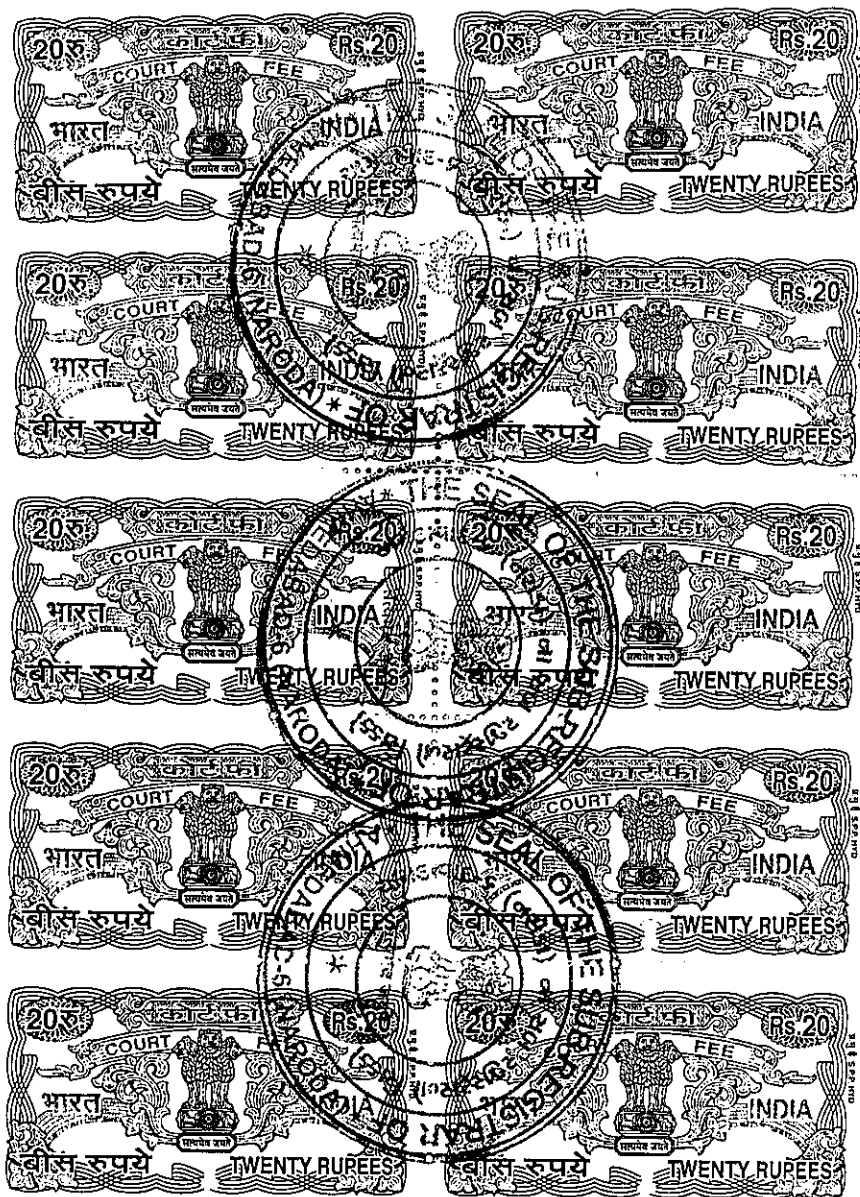
તારીખ : 18/06/2016

સબ-રજીસ્ટ્રાર

એસ.આર.ઓ - 6 Naroda

સબ-રજીસ્ટ્રાર  
એસ.આર.ઓ - 6 Naroda

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



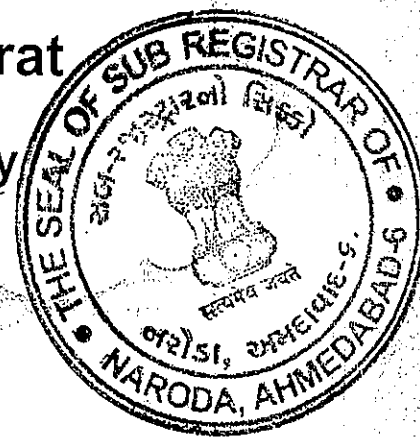


सत्यमेव जयते

# INDIA NON JUDICIAL

## Government of Gujarat

### Certificate of Stamp Duty



Certificate No. : IN-GJ17442957500318R

Certificate Issued Date : 09-Aug-2019 12:34 PM

Account Reference : IMPACC (FI)/ gjelimp10/ GHEEKANTA/ GJ-AH

Unique Doc. Reference : SUBIN-GJGJELIMP1078582936733978R

Purchased by : MAKUBHAI SHETHS BAAGBAN REALTY LLP

Description of Document : Article 5(g-a) Agreement - Construction / Development / Sale / Transfer (Imm. Property)

Description : MOUJE DARIYAPUR-KAZIPUR FP-120 TP-ELLIS-BRIDGE  
SECOND VARIED NO-3 SRV NO-3446/A WARD SHAHPUR  
-3

Consideration Price (Rs.) : 12,69,20,000  
(Twelve Crore Sixty Nine Lakh Twenty Thousand only)

First Party : SANJESH R SHETH ALIAS SANJAY R SHETH

Second Party : MAKUBHAI SHETHS BAAGBAN REALTY LLP

Stamp Duty Paid By : MAKUBHAI SHETHS BAAGBAN REALTY LLP

Stamp Duty Amount(Rs.) : 44,42,200  
(Forty Four Lakh Forty Two Thousand Two Hundred only)



AHD-6/NRD

15852 | 1 | 52

2019

SIR 0004119165

#### Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

AHD-6/NRD

15852 | 2 | 52

2019



THIS DEVELOPMENT AGREEMENT ("Agreement") made at Ahmedabad on this 9<sup>th</sup> day of August Two Thousand Nineteen

BETWEEN

SHRI SANJESH RAJENDRAKUMAR SHETH alias SANJAY RAJENDRAKUMAR SHETH, (PAN: AFQPS2244M), (Aadhaar: 4801 1122 4981), adult, Indian Inhabitants, Indian Citizens, Address: Makubhai Sheth no Bungalow, Opp. Dhvani Flats, Shahpur Bahai Centre, Shahpur, Ahmedabad, hereinafter called "THE OWNER" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include his respective heirs, legal representatives, executors and successors) of the One Part

AND

MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP, (PAN: ABLFM7191A), a Limited Liability Partnership formed and registered under the Limited Liability Partnership Act, 2008, having LLPIN: AAP-4586 and having its registered office at Address: F.P. 120, Near Rifal Club, Khanpur, Ahmedabad 380001, hereinafter called "THE DEVELOPER" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include its partners at present and from time to time and its successors and assigns) of the Other Part.

AHD-6/NRD

15852 | 3 | 52

2019

A. WHEREAS

1. The Owner is seized and possessed of or otherwise well and sufficiently entitled to an immovable property, being land situate at Dariyapur-Kazipur (sim), Taluka City (East), in the Registration District Ahmedabad and Sub District Ahmedabad-1, bearing Final Plot No. 120 of 6880 Sq.mts. of Ahmedabad Town Planning Scheme Ellis-bridge Second Varied No. 3, given Survey No. 3446/A, admeasuring about 6680 Sq.mts. of ward: Shahpur-3, City Survey Office: Ahmedabad-1, Such clear developable land is granted permission for Non Agricultural Multipurpose Use by the Collector, Ahmedabad, dated 29<sup>th</sup> November, 2018, bearing Ref. No. CB/LAND-1/NA/SR- 1204/2017/FMPS NO. 306264 , on the terms and conditions contained therein. (More particularly described in the schedule hereunder written. Hereinafter referred to as the "Land").



B. AND WHEREAS

1. The Developer has proposed to develop the Land as a residential scheme of Flats ("Project") as permissible under the applicable Building Regulations in force from time to time. Plans, specifications and design of the proposed project have been prepared through Architect M/S. HCP Design, Planning and Management Pvt. Ltd., address: Paritosh, Usmanpura, Ahmedabad – 380 013. Project shall be put up in accordance with these development plans or revisions made therein by the Developer at its sole discretion from time to time. ("Development Plans").
2. The parties hereto intend to enter into an alliance pursuant to which the Owner has agreed to give the Land for the purpose of development and the Developer will develop the Land as aforesaid as per Development Plans sanctioned by Ahmedabad Municipal Corporation and other concerned authorities (Hereinafter called Development Plans Sanctioning Authorities or "DPSA"), and dispose of the same as it may deem fit subject to other terms and conditions recorded hereafter.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

AHD-6/NRD

115852

4

52

2019

C. AND WHEREAS

1. The Parties wish to enter into this agreement for recording the framework and the terms and conditions that would govern their relationship in relation to the development of the Project.
2. Agreement has been arrived at by and between the parties hereto as stated hereafter.

NOW IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN  
THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

1. The recitals contained hereinabove for brevity's sake are not repeated in this operative part. However, they shall form part of this operative part of this Agreement, as if they are reproduced herein verbatim, and shall be integral part hereof.
2. The Owner in consideration of partly part Project and partly cash payment by the Developer to Owner, to be given / paid in the manner as stated hereafter hereby grant development rights as set forth in this Agreement to develop the Land, and hereby authorizes the Developer to develop and construct the Project on the Land, market and dispose of the same, (Hereinafter called "Development Rights") subject to and in accordance with the other terms and conditions as stated hereafter.
3. The Owner hereby grants to the Developer license to enter upon the Land and develop the same in terms of this Agreement. It is clarified that no legal possession as Owner or otherwise is given by the Owner to the Developer.
4. Subject to Clause 3 above, the Owner further agrees and permits and authorises the Developer, and its agents, servants, associates or any person claiming under it ("Representatives") to enter upon the Land for executing and implementing the Project in accordance with this Agreement and for no other reason.

*Aditya*

*Aditya*

*Aditya*

AHD-6/NRD

115852

5

52

2019

5. Nothing contained herein shall be construed as delivery of possession in part performance of any agreement of sale, under Section 53-A of the Transfer of Property Act, 1882, and/or similar or other applicable law present or future for the time being in force or otherwise.
6. (a) The Owner has agreed to grant the Development Rights, and the Developer to carry out work of development and construction of the Project and market the same.
- (b) The Developer as consideration for grant of Development Rights, in accordance with section 45(5A) of Income Tax Act, has agreed to give share in/of the Project increased by consideration in cash as stated hereafter.
- (c) Proposed Project designed and to be implemented on/in the Land is of residential Flats, known as "VENETIAN", as per Development Plans as stated above. Part of the Project as part consideration is shared with the Owner as stated in Annexure "B" hereto; which shall solely and absolutely belong to Owner with sole and absolute right as owner thereof, with proportionate Share Land and all usage rights of the common amenities, facilities, services and infrastructures of the Project / Scheme, hereinafter collectively referred to as "Owners Part Project".
- (d) In addition to said part consideration as share in Project, increased consideration in cash has been agreed to be paid by Developer to Owner of Rs. 25,00,000/- (Rupees twenty five lacs only). Rs. 1,00,000/- (Rupees one lakh only) has been paid on or before the execution hereof by NEFT, bearing UTR No. N211190887099235 on 29<sup>th</sup> July, 2019, of HDFC Bank. Balance amount to be paid upon the proposed Project is completed and the Building Use Permission is obtained.
- (e) The payment of the consideration under this clause will be subject to Tax Deducted at Source as per Section 194 IC and any other applicable provisions of the Income Tax Act in force from time to time.



*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

6

52

2019

- (f) The Cash Consideration to be received by the Owner shall be treated as cost of the Project in the hands of the Developer.
- (g) It has been specifically agreed that notwithstanding any reduction in area available for development on account of Town Planning Scheme acquisition or any other reason whatsoever, there shall not be any reduction in the said consideration mentioned in clause (b), (c) and (d) above. The consideration agreed upon therein is fixed consideration notwithstanding anything. If increased or additional FSI becomes available on account of which additional area of Saleable Construction is available for construction and sale, the consideration payable to owner shall in cash/kind be increased proportionately.

The Owner's Part Project represents consideration of Owner for grant of land and development rights by Owner to Developer by this Agreement. Therefore, the Owner's Part Project is not and shall not be treated as being constructed by Developer and being acquired by Owner from the Developer. It has been specifically agreed and understood between the Owner and Developer that at all stages of construction and development of the Project, the Owner's Part Project at site as per progress of the construction and development from time to time shall legally belong to and legally possessed by the Owner, and the Developer at all times shall be representative of the Owner. Upon completion of Owner's Part Project, the same without any further act, deed, matter or thing on the part of Developer shall legally, properly and absolutely belong to the Owner.

7. The Developer prior to execution hereof in anticipation of the Owner for grant of Development Rights of Land, have prepared plans, drawings, specifications and designs of the development and construction of the proposed Project as aforesaid to be put up on the Land. The Developer at its cost and expenses will get the same sanctioned from the concerned authorities, DPSA.
8. The aforesaid plans with prior approval of Owner may be revised in as may be mutually agreed upon accordance with the rules and regulations of the DPSA as may be applicable from time to time.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

7

52

2019

The Owner agrees to sign and execute all plans, notices, applications, estimates, affidavits etc. to be presented before the DPSA and other concerned authorities for and on behalf of the Developer as and when required.

9. The Developer as soon as reasonably practical, shall commence the construction / development on the Land. The work of construction and development at the sole option, discretion and decision of the Owner shall be carried out through professional construction agency, to be appointed and finalised as may be mutually agreed upon. Such appointment of construction agency shall be for the carrying out and implementing the entire work of Project of construction. Development including common infrastructure and ares and facilities. in joint consultation with each other, on "Turn Key Basis", through the contractor as may jointly finalised, on such terms and conditions as may be mutually agreed upon, and finalised with contractor. In the matter of any disagreement between the Owner and the Developer selection/ appointment/ cancellation/ re or new appointment/ terms and conditions, the decision of the Owner shall be final and binding upon the Developer.
10. The Developer shall ensure that there are no material deviations in construction of any nature whatsoever from the sanctioned Development Plans.
11. The consideration price for disposal of the Units in the Project shall be exclusively decided, from time to time by Developer, in its sole and absolute discretion.
12. The Developer shall be entitled to engage Engineers, Supervisors, Legal Advisers and other technical persons etc., for the effective execution of the proposed Project. The fees or remuneration of such consultants and Legal Advisers shall be paid by the Developer.
13. The Developer shall alone be responsible to obtain all and every permissions, certificates, consents, confirmation etc. as may be necessary to be obtained from any authority or authorities under

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

8

52

2019

the law for the time being in force in any of the matters of implementing and carrying out the development. The Owner shall have no liability or responsibility for or towards the same, nor Owner shall be obliged to visit or inspect the site or project during the development and construction.

14.

The Owner shall give all approvals/consents/no objections that are required to be given, in respect of the Project. However, Owner will not be liable or responsible for the same and for its approval, or in any delay, or rejection thereof.

All the expenses for the development of the Land which will also include expenses for getting the construction and other plans approved by DPSA shall be borne and paid by the Developer.

16.

The Developer either in its name or in the name of the Project that may be formulated be entitled to advertise the Project on the Land in a manner as the Developer may deem fit and proper by way of brochures, hoarding, sign boards, advertisement in newspapers or in any other manner and thus shall be entitled to invite the purchasers. All such advertisement expenses and brokerage, if any, shall be borne by the Developer.

17.

The Developer may enter into agreement with the person desirous to acquire Units in the Project on such terms and conditions as it may deem fit. The Developer also, may collect such amount as consideration or all other amounts that may be decided by and between the Developer and the prospective purchaser of the Units.

18.

It has been agreed that all finance necessary for the purpose of implementing and carrying out the proposed Project shall be arranged by the Developer exclusively and the Owner shall not be in any way responsible or liable for the same.

19. (a)

The Developer has no power or authority to act as agent or representative - Power of Attorney Holder of the Owner in the name of and on behalf of the Owner unless such specific Power of Attorney is given, to sell, grant, transfer and convey the Land or

*[Signature]*

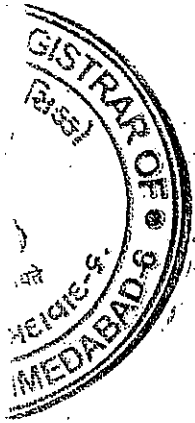
*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD  
15852 9 52  
2019

any part thereof to prospective purchasers or to any person whomsoever in the project.

(b) The Owner agrees to make, sign, execute and register such transfer or vesting documents in favour of Prospective Acquirers as may be prepared by the legal advisors of the Developer to the Project and as may be approved by the Owner.



(c) No possession of the premises in the Project will be handed over by the Developer to the prospective purchasers / acquirers and no sale will be completed unless and until part of the Project given as consideration to the Owner is duly complete with all common infrastructure and common amenities, facilities and services of the Project with Building Use Permission is handed over and full amount of cash consideration is paid by the Developer to the Owner.

(d) No possession will be handed over by the Developer to the prospective purchasers / acquirers except and against the completion of sale and against execution and registration of transfer and vesting document in favour of such prospective purchasers / acquirers or thereafter, but in any case not before.

20. All Stamp Duty and registration charges, GST, Service Tax, and all other taxes present or future on this Agreement and in respect of the transaction herein and consideration passing from Developer to Owner, and transactions hereafter and documents, papers and writings have been agreed to be borne and paid by the Developer only, who may in turn recover the same from the prospective purchasers in the Project.

21. The Developer shall, in the course of erection and completion of construction and development, comply with all statutes applicable thereto including The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, and the bye-laws and the rules and regulations of DPSA and the rules and regulations of any other public body or/local authority or authorities having jurisdiction to regulate the same. Any violation shall be the sole liability and responsibility of

*[Signature]*

*[Signature]* *[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

10

52

2019

Developer. The Developer agrees to indemnify and keep indemnified the Owner in respect of the same.

22. The entire development work shall be carried out by the Developer and its Representatives at their own risks, costs and expenses if decided otherwise than through construction agency. The Developer shall bear and pay the bills of the suppliers of building materials, wages and salaries payable to the workmen and other persons employed for the purpose of carrying out the constructions work as also all other costs, charges and expenses that may be incurred in connection with the development work.

23. (a) The Developer is entitled on its own account to dispose of the Units in the Project to the prospective purchasers / acquirers, on sale / ownership basis, Lease, License, or under any other arrangement and for that purpose to enter into on its own behalf risk and responsibility agreements or letter of allotment or such other writings or documents in its own name, subject to other provisions herein. Any such agreements or letter of allotment or such other writings or documents shall be between Developer and prospective purchasers / acquirers at their risk, cost and consequences. The Owner shall not be privy to such agreements or letter of allotment or such other writings or documents. It is specifically agreed that no obligation of any nature whatsoever of the Developer shall be incurred by the Owner quo the prospective purchasers, tenants, lessees, licensees etc. of the Developer, and it shall be the obligation of the Developer alone to comply with and carry out the agreement or letters of allotment writings and documents with the respective person. It is also agreed that the Developer shall be entitled to receive and retain with them all the moneys from the persons to whom the said Units are sold or allotted as the case may be in the Project to be constructed by the Developer on the Land and to appropriate the same in such manner as the Developer may deem fit.

- (b) All the moneys which shall be received by the Developer from such persons, including but not limited to all revenues realized from the buyers of the Units being stamp duties, registration

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

11

52

2019

charges, electricity installation and deposits, solar system installation charges, legal fee, external and infrastructure development charges, membership fee, subscription, maintenance charges, value added taxes, service tax / GST, upgradation charges, administrative charges on transfers, parking charges and/or any amounts that are received for the whole Project shall belong to the Developer and will be received by them on their own account. The Owner shall also not be liable or responsible to any such persons so far as the said moneys are concerned either for refund thereof or for any mis-application or non-application thereof or part thereof.

Any claim, right or remedy of the prospective purchasers / acquirers under their agreements or letter of allotment or such other writings or documents with Developer or under this Agreement or under any law in force shall be against the Developer only. The Owner shall not be responsible or liable in any manner whatsoever.

24. (a)

- (i) The Owner agreed for sale of half portion of the said Land on the eastern side to one Shafiqahmed Gulamfarid Sheikh as per Agreement of Sale dated 20<sup>th</sup> August, 2014, registered under Sr. No. 4171 on the terms and conditioned contained therein. Thereafter the said Agreement for Sale was cancelled.
- (ii) The Owner with the consent and concurrence of said Shafiqahmed Gulamfarid Sheikh agreed for sale of such half land to one Empower Construction Pvt Ltd as per Agreement of Sale dated 30<sup>th</sup> July, 2016, registered under Sr. No. 3301 on the terms and conditioned contained therein. Said Shafiqahmed Gulamfarid Sheikh joined as confirming party therein. Thereafter the said Agreement for Sale was cancelled.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

12

52

2019



(iii) The Owner with the consent and concurrence of said Empower Construction Pvt Ltd agreed for sale of such half land to one Alter Infraspaces Pvt Ltd ("AIPL") as per Agreement of Sale dated 3<sup>rd</sup> November, 2018, registered under Sr. No. 5018 on the terms and conditions contained therein. Said Empower Construction Pvt Ltd joined as confirming party therein.

(iv) The Said Land was with hutment dwellers / unauthorized occupants. Said AIPL has cleared the same at its risk, cost and expenses, without any liability or obligation on Owner to pay, contribute or reimburse the same. AIPL is Partner in Developer LLP in lieu of this purchase right of AIPL for half land, the Owner has agreed to grant development rights to Developer herein. The said Agreement for Sale is therefore agreed to have merged with Developer.

(v) If any claim or dispute is made or raised by any of the said purchasers or any person as occupant on the Said Land or any person to claim under them the same shall be the liability and responsibility of said AIPL. The Owner will not be responsible for the same. All costs, charges and expenses that may be required to be paid, spent or incurred will be born and paid by the said AIPL.

(b) The title of the Land has been verified by the Developer through its own Advocate. The said Land under development is given to the Developer by the Owner on AS IT IS AND WHERE IS BASIS. The Developer shall not be entitled to raise any special or general requisitions on title, nor the Owner shall be required to answer the same. The Owner will not be responsible for any obstacles or hurdles of any nature whatsoever in respect of the said Land referred to title or for the development thereof, and all liabilities and responsibilities in respect thereof shall belong to the Developer.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

13

52

2019

25. The profit or income or any benefit, or loss or deficiency that may arise out of disposal of the Units of the proposed Project will belong to the Developer. All surplus that may be received in addition to the cost of the Project Land from the prospective purchasers of the Units shall absolutely belong to Developer as its profit or income or benefit. Loss or deficiency, if any shall also be borne and paid by the Developer.

26. It will be the sole duty of the Developer to arrange payment regularly, after the execution of this Agreement, of all the taxes pertaining to the Land to the concerned authorities from its own source.

27. The Developer shall not be entitled to develop the Land, along with the adjoining or surrounding property as one Project by amalgamation with the adjoining Land or surrounding Property.

28. Any dispute, any difference, or any claim (any of which shall be treated as "Dispute") whether present or future whatsoever between the parties under, arising out of, relating to, or in connection with this Agreement and/or this arbitration agreement shall be settled through a panel of three arbitrators, one to be appointed by each of the Party and the two arbitrators so appointed shall appoint the third arbitrator who shall be the presiding arbitrator and the decision of the arbitrator tribunal in the matter shall be final and binding upon the parties. Such arbitration shall be governed by the Arbitration and Conciliation Act 1996 and Rules thereunder including any amendment or statutory modification thereof. The venue of arbitration shall be at Ahmedabad and language of the arbitration shall be in English.

29. In case of any variation, change or modification in the development plan, town planning scheme, location and area of final plot, this Agreement shall be enforceable and shall be valid between the Parties hereto according to such variation, change or modification, and the expression "Land" shall be read, understood, interpreted and implemented accordingly. The



AHD-6/NRD

115852 14 52

2019

Developer is given all the permissions, powers and authorities to accept any such variation, change or modification. However, if additional developable land is received or becomes available, the same will belong to the Owner. If such additional land is not severable, additional proportionate consideration will be payable by Developer to Owner.

- 30.(a) The Developer agree, undertake and covenant with the Owner that development and construction shall be carried out in accordance with the approvals granted by the concerned authorities, and applicable laws and rules and also subject to and in accordance with The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, and Rules and guidelines thereunder ("RERA") in the matter of duties, functions and obligations of Promoter, the matter of construction and development of the Project, in the matter of marketing and disposal of the premises thereof, and generally all matters relating thereto covered under the said Act and be subject matter thereof, Developer shall duly, properly, timely without any delay, default, breach or violation, observe, perform, honour, carryout and comply with the same. All the transactions with the prospective purchasers of the premises in the Project shall take place, effected, carried out and completed by the Developer at its risk, cost and consequences, and also Developer alone shall assure all liabilities and responsibilities thereof, subject to and in accordance with the said Act.
- (b) If there shall be any liability, responsibility, obligation, function, duty, penalty of whatsoever kind in regard to breach, violation, delay or default committed by the Developer or any person or agency under it as aforesaid and also under the terms hereof, including legal or financial liabilities, the Developer shall be solely liable and responsible for the same, and the Developer undertake to immediately pay, discharge, carry out, and comply with the same, and assume liabilities and responsibilities in respect thereof.
- (c) The Owner will not and will not be required to attend any of the matters of registration of the Project under the said RERA Act, nor for any duties and obligations as promoter. Under no circumstances, the Owner will join in any of the process by the

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

15

52

2019

Developer under the said Act.

31. The Developer hereby agrees to indemnify, keep indemnified, defended and hold harmless the Owner and all persons to claim under them from and against any kind of, whether direct or indirect, immediate or remote, present or future, actual or threatened, alleged or proved, decreed or under trial - lispendense, any and all claims, demands, suits, actions, proceedings, liabilities, responsibilities, penalties, cost, charges, expenses, damages, losses, etc. that may be suffered or incurred by the Owner or any person or agency to claim under it on account of -
- (a) breach or violation of undertaking given and obligations undertaken as stated in Para 30 above and generally under the terms hereof.,
  - (b) any act or omission that constitutes a violation of the said Act;
  - (c) any breach, non-fulfillment or failure to perform (whether in whole or part) any obligation or duty or function required to be performed by the Developer, including towards prospective purchaser / acquirers of the premises and generally;
  - (d) in connection with or arising directly or indirectly from this Development Agreement.
32. The Developer has paid full stamp duty of Rs. 44,42,000/- (Rupees forty four lacs forty two thousand only) at the rate of THREE AND HALF PERCENT as provided for in clause (ga) of article 5 of schedule I to the Bombay Stamp Act, 1958 as applicable to the State of Gujarat on the Jantri price of Rs. 12,69,20,000/- (Rupees twelve crore sixty nine lacs twenty thousand only).
33. This agreement will remain in force for a period of 5 years from the date hereof. During this period, the work of development and construction of the Project, and marketing of the premises, and

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

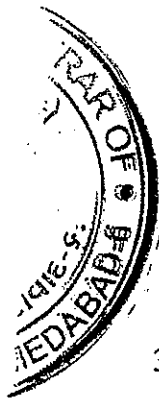
115852

16

52

2019

Completion of transaction thereof in favour of the prospective purchasers / acquirers will be completed. If there are any un-sold premises, the same will be taken over by the Developer, and this Development Agreement will stand fully and finally implemented. The period may be extended as may be mutually agreed upon.



34. The expiration or termination of this Agreement shall be without prejudice to the accrued rights of the Parties. Any provision and obligation of the Parties relating to or governing their acts, which expressly or by its nature survives such termination or expiration, shall be enforceable with full force and effect notwithstanding such termination or expiration, until it is satisfied in full or by its nature expires. The relevant provisions of this Agreement shall survive the termination of this Agreement.
35. Any notice required or permitted to be given hereunder shall be in English language and shall be in writing. The notice shall be construed as effectively served (i) if delivered personally, upon receipt by the other Party; (ii) if sent by prepaid courier service, airmail or registered mail, within 5 (five) days of being sent.
36. Any Party hereto may change any particulars of its address for notice, by notice to the other in the manner aforesaid. Such change shall be effective 5 (five) days from the date of receiving such notice.
37. To prove service, it is sufficient to prove that the notice was transmitted, in the case of post, that the envelope containing the notice was properly addressed and posted or, in case of email, that the notice was transmitted by email to the email address of the Party followed by hard copy to be sent at the above address.
38. This Agreement shall be governed and interpreted by, and construed in accordance with the laws of India. The courts at Ahmedabad shall have the exclusive jurisdiction to preside over disputes arising out of this Agreement, in relation to a claim of specific relief by any of the Parties.

AHD-6/NRD

115852

17

52

2019

39. The Developer shall not be entitled to raise any finance on the security of the said Land and/or the development and construction that may be put up thereon or on the security of this Development Agreement. However, the Developer may allow security to the prospective purchasers for taking Housing Loan. However, the same will be subject to the terms and conditions of this Agreement. The Developer and the prospective acquirer shall indemnify and keep indemnified the Owner in respect of any claim, demand, damage, action, suit, proceedings arising on account of any default in repayment or breach, violation or default of any terms and conditions thereof. However for any such Housing Loan, the Owner under no circumstances shall be liable and/or responsible.

40. Notwithstanding any things stated herein, in case of any disagreement between the parties on any matter or thing to be mutually decided and agreed upon, the decision of the Owner shall be final and binding upon the Developer.

#### MISCELLANEOUS

41. Amendment and Waiver: This Agreement may be amended, modified or supplemented only by way of a written instrument executed by each of the Parties. No waiver of any of the provisions of this Agreement shall be effective unless set forth in writing by each of the Parties to this Agreement.
42. No Partnership: Nothing contained in this Agreement shall constitute or be deemed to constitute a partnership or joint venture or joint development between the Parties, and no Party shall hold itself out as an agent for the other Party, except with the express prior written consent of the other Party.
43. Time: Any date or period as set out in any Article/ Clause of this Agreement may be extended with the written consent of the Parties failing which time shall be of the essence.
44. Independent Rights: Each of the rights of the Parties hereto under this Agreement are independent, cumulative and without prejudice to all other rights available to them, and the exercise or non-

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

18

52

2019

exercise of any such rights shall not prejudice or constitute a waiver of any other right of the Party, whether under this Agreement or otherwise.

45. Counterparts: This Agreement may be executed in two counterparts, each in the like form and all of which when taken together shall constitute one and the same document and transaction. Original with full stamp duty shall be retained by the Developer and other shall be received by Owner.
46. Assignment: The Developer shall not have the right to assign any of its rights and/or liabilities arising from this Agreement to any other entity and/or company for whole or part of the Project. No change in constitution of the Partners of the Developer Firm shall be effected without the written permission had and obtained of the Owner.
47. Language: If this Agreement is translated into any language other than English, the English language text shall always prevail.
48. Severability: If any provision of this Agreement is invalid, unenforceable or prohibited by law, this Agreement shall be considered divisible as to such provision and such provision shall be inoperative and shall not be part of the consideration moving from any Party hereto to the others, and the remainder of this Agreement shall be valid, binding and of like effect as though such provision was not included herein.
49. Costs: Costs and expenses (including legal costs and expenses) incurred in relation to the negotiation, preparation and execution of this Agreement shall be borne and paid by Developer only.
50. Supersession: Except as otherwise agreed between the Parties, this Agreement constitutes the entire agreement between the Parties as to its subject matter and supersedes any previous understanding or agreement on such subject matter between the Parties.
51. No Set off: Any payments of any nature, whatsoever, to be made by the Developer to the Owner under this Agreement or any other



*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

115852

52

2019

arrangement or agreement shall not be set off by the Developer against any amount due and payable by the Owner to the Developer. The Owner may however, set off any amounts due by the Developer to the Owner from amounts payable by the Owner to the Developer under this Agreement.

52. Government Approvals: The Developer alone will be responsible to obtain all approvals under this Agreement under the applicable laws. The Owner shall provide full co-operation and assistance to the Developer for obtaining the Approvals. However, Owner will not be liable or responsible for the same and for its approval, or in any delay, or rejection thereof.
53. Specific Performance: This Agreement shall be specifically enforceable in accordance with the terms hereof, at the instance of either of the Parties.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunto set and subscribed their hands and seal the day and year first hereinabove written.

:-THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:-

ALL THAT piece or parcel of land or grounds, hereditaments and premises, situate at Dariyapur-Kazipur (sim), Taluka City (East), in the Registration District Ahmedabad and Sub District Ahmedabad-1, bearing Final Plot No. 120 of 6680 Sq.mts. of Ahmedabad Town Planning Scheme Ellis-bridge Second Varied No. 3, given Survey No. 3446/A, admeasuring about 6680 Sq.mts. of ward : Shahpur-3, City Survey Office: Ahmedabad-1 or thereabouts, and bounded as follows, that is to say on or towards the

|          | Final Plot           | City Surve No.   |
|----------|----------------------|------------------|
| North by | Final Plot No. 118/3 | Sheet No. 51     |
| South by | 132/A/1              | C. S. No. 3446/B |
| East by  | T. P Scheme Road     | C. S. No. 3447/A |
| West by  | Riverfront Road      | Riverfront Road  |

AHD-6/NRD

115852 20 52

2019

AND delineated with red colour boundary line on the plan annexed herewith as Annexure "C" hereto.

SIGNED AND DELIVERED )  
BY THE WITHINNAMED: )  
SHRI SANJESH )  
RAJENDRAKUMAR SHETH )

*[Signature]*

In the presence of: )

*[Signature]*

*B.L. Sharma*

SIGNED AND DELIVERED )  
BY THE WITHINNAMED: )  
MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN )  
REALTY LLP )  
Through its authorised signatory )

MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP

*[Signature]*

PARTNER

1. ADITYA SANJAY SHETH )

2. ALTAIR INFRASPACE PVT. )  
LTD., )  
THROUGH ITS DIRECTOR )  
PATHAN SANAULLAKHAN )  
RUSTAMKHAN )

For, Altair Infraspac Pvt. Ltd.

*[Signature]*

Director

In the presence of: )

*[Signature]*

*B.L. Sharma*

AHD-6/NRD

115852 | 2 | 52

2019

ANNEXURE "B"

Name of the Residential Project: Venetian  
Consisting of Blocks: A, B, C and D

List of the Flats as part of the Project to be given to Owner

| Sr. No. | Block No.     | Floor                  | Described as<br>Flat No. | Carpet Area as<br>per RERA (<br>Sq.mts.) |
|---------|---------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 1       | B             | 1 <sup>st</sup> Floor  | B:102                    | 103.00                                   |
| 2       | B             | 2 <sup>nd</sup> Floor  | B:202                    | 103.00                                   |
| 3       | B             | 3 <sup>rd</sup> Floor  | B:302                    | 103.00                                   |
| 4       | B             | 4 <sup>th</sup> Floor  | B:402                    | 103.00                                   |
| 5       | B             | 5 <sup>th</sup> Floor  | B:502                    | 103.00                                   |
| 6       | B             | 6 <sup>th</sup> Floor  | B:602                    | 103.00                                   |
| 7       | B             | 1 <sup>st</sup> Floor  | B:101                    | 104.10                                   |
| 8       | B             | 2 <sup>nd</sup> Floor  | B:201                    | 104.10                                   |
| 9       | D (penthouse) | 13 <sup>th</sup> Floor | 1301 A                   | 121.29                                   |
| 9       | D (penthouse) | 14 <sup>th</sup> Floor | 1301 B                   | 98.32                                    |
| 10      | D (penthouse) | 13 <sup>th</sup> Floor | 1303 A                   | 120.48                                   |
| 10      | D (penthouse) | 14 <sup>th</sup> Floor | 1303 B                   | 84.32                                    |

Other details and specifications as per Scheme.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AHD-6/NRD

15852

22

52

2019

SCHEDULE AS PER SECTION 32 (A) OF REGISTRATION ACT.

OWNER AFORESAID

*[Signature]*



SANJESH RAJENDRAKUMAR SHETH

DEVELOPER AFORESAID

MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP  
THROUGH ITS AUTHORISED SIGNATORY

MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP

*[Signature]*

PARTNER

1. ADITYA SANJAY SHETH

For, Altair Infraspac Pvt. Ltd.

*[Signature]*

Director

2. ALTAIR INFRASPACE PVT. LTD.  
THROUGH ITS DIRECTOR  
PATHAN SANAULLAKHAN



1/R-D40-0543-16-2-2014



12000000000001247374

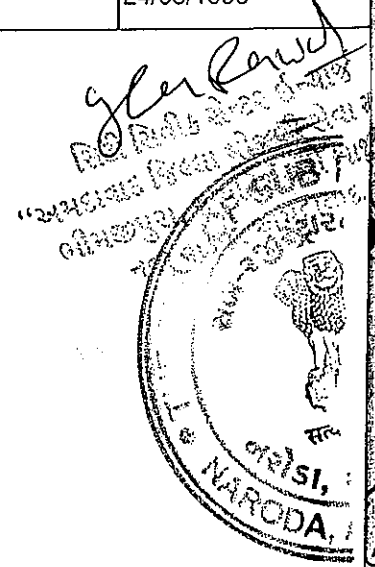
2019

gn 14/08/2019 13:39 PM

|                                                                                       |                                                                                                                                                                           |                           |                            |              |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| જાનંબર : 2019/371615                                                                  |                                                                                                                                                                           | મિલકત કાર્ડ               |                            |              | 3595                                                                                |
| જીલ્લો: અમદાવાદ                                                                       |                                                                                                                                                                           | સિટી સરવે ઓફિસ: અમદાવાદ-૧ |                            |              | વોર્ડ: શાહપુર-૩                                                                     |
| સરવે નંબર                                                                             | ટી.પી નંબર                                                                                                                                                                | ફા.પ્લો.નં                | ક્ષેત્રફળ(ચો.મી.)          | સત્તા પ્રકાર | સરકાર ને ભરવાના આકાર અથવા ભાડા સંબંધી અને ફેર આકારણી માટે પુરી થતી મુદત સંબંધી વિગત |
| ૩૪૪૬/અ                                                                                | ટી.પી.સ્કીમ.૩<br>વેરીડ                                                                                                                                                    | ૧૨૦                       | 7218.2274                  | અ.૧ A1       | રૂ.1805                                                                             |
| પ્રકાર નં                                                                             | ગામતળ વિસ્તારમાં આવેલી ખાનગી માલિકીના ખુલ્લા પ્લોટો.                                                                                                                      |                           |                            |              |                                                                                     |
| શ હકક                                                                                 |                                                                                                                                                                           |                           |                            |              |                                                                                     |
| ધારી ઓફિસર ના ઠરાવ ને આધારે સને 1951 માં હકક પ્રાપ્તિનો આધાર (શોધી શકાય તે પ્રમાણમાં) |                                                                                                                                                                           |                           |                            |              |                                                                                     |
| કરનાર                                                                                 | [સૌભાગ્ય લક્ષ્મી માણેકલાલ શાહ]<br>[રાજેન્દ્રકુમાર માણેકલાલ]<br>હકકો કેવી રીતે મળ્યા(મળી આવે ત્યાં સુધી)<br>ઇન્ડવાયરી મુજબ નંબર ૩૪૪૫ મુજબ વારસાઈ અરજી તથા જવાબ તા.૦૨/૦૮/૫૧ |                           |                            |              |                                                                                     |
| ફેરફાર                                                                                |                                                                                                                                                                           |                           |                            |              |                                                                                     |
| નવી ધારણ કરનાર(ધા) પહેલાર(પ)                                                          | ફેરફારની વિગત                                                                                                                                                             |                           |                            |              |                                                                                     |
| અથવા બીજા બોજારનો(ક)                                                                  | નવો ધારણ કરનાર(ધા) પહેલાર(પ)                                                                                                                                              |                           |                            |              |                                                                                     |
| પ્રમાણિત (પ્રમાણિત નામ, મેદાન, હદી અને તારીખ)                                         | અથવા બીજા બોજારનો(ક)                                                                                                                                                      |                           |                            |              |                                                                                     |
| 12/1975                                                                               | મે.સિટી કલે. ડેપુ. કલે. સા. અમદાવાદના તા.૦૬/૧૨/૭૫ ના હુકમ નં.-સીટી.એસ./વશી-૩૩૪ મુજબ જમીન મહેસુલની બાકી રકમ રૂ.૮૮-૦૦ માટે આ મિલકત જમીનમા લીધેલ છે.                         |                           | E - ગીરો<br>[ગુજરાત સરકાર] |              | પ્રમાણિત<br>સિટી સરવે સુપ્રિ.નં.૧<br>21/02/1976                                     |
| 101/1979                                                                              | ગુજરાત સરકાર મહેસુલ વિભાગના (જાહેરનામા) ક્રમાંક નં.-G.H.M.78-34,M.L.R.1077-43065-L, તા.૨૪/૦૧/૭૮ થી બહાર પાડેલ વિશેષ ધારાનો ઇંડ બદલવાથી નોંધ કરી.                          |                           | H - ધારણકર્તા              |              | પ્રમાણિત<br>સિટી સરવે સુપ્રિ.નં.૧<br>15/03/1979                                     |
| 11/08/1980                                                                            | અવાચ્ય જવાબથી અવાચ્ય કમી કર્યાની નોંધ કરી.                                                                                                                                |                           | H - ધારણકર્તા              |              | પ્રમાણિત<br>સિટી સરવે સુપ્રિ.નં.૧<br>15/03/1979                                     |
| 11/08/1980                                                                            | રાજેન્દ્રકુમાર માણેકલાલની અરજી સાથે રજુ કરેલ જમીન મહેસુલ ભર્યાની ઝેરોક્ષ નકલ આધારે જમીન મહેસુલની બાકી થયેલ રકમની નોંધ ભરપાઈ થવાથી કમી કરી                                 |                           | H - ધારણકર્તા              |              | પ્રમાણિત<br>સિટી સરવે સુપ્રિ.નં.૧<br>20/11/1980                                     |

| સરવે નંબર         | પ્લોટ નંબર/પ્લોટ વિવરણ                                                                                                                                                                              | મલિકના નામ (અથવા) પટેદાર(પ)<br>અથવા બીજા બીજાઓ(ઇ) | મિર્જિત/અમલના નામ<br>સહી અને તારીખ              |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 102<br>15/11/1980 | સબ રજી. વહેય દસ્તાવેજ નોં.નં.૧૪૯૩૨<br>તા.૦૧/૧૦/૭૫ આધારે રૂ.૮૧૪૪૭/- પુરા માટે<br>વહેયણી થવાથી સંજેશ રાજેન્દ્રકુમારની<br>તા.૩૦/૦૯/૧૯૮૦ ની અરજી આધારે સંજેશ<br>રાજેન્દ્રકુમાર ના ભાગે આવવાથી નોંધ કરી. | H - ધારણકર્તા<br>સંજેશ રાજેન્દ્રકુમાર             | પ્રમાણિત<br>સિટી સરવે સુપ્રિ.નં.૧<br>20/12/1980 |
| 103<br>15/03/1995 | ટી.પી. ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૩૨/A/1 સદરહુ મિલકત<br>પૈકી થતા દુરસ્તી કરી ક્ષેત્રફળ કમી કર્યું, 'B' ફોર્મ<br>આધારે નોંધ કરી અવાચ્ય.. બ નંબર આપ્યો                                                           | H - ધારણકર્તા                                     | પ્રમાણિત<br>સિટી સરવે સુપ્રિ.નં.૧<br>24/05/1995 |

AHD-6/NRD  
15852 24 52  
2019



આ મુખ

૧. અરજદ

હેડક્વર્ટ

રે. મામલત

તા. 25/

૪. સરકાર

૫. સરકાર

૬. સરકાર

૭. સરકાર

૮. સરકાર

૯. સરકાર

૧૦. સરકાર

૧૧. સરકાર

૧૨. સરકાર

૧૩. સરકાર

૧૪. સરકાર

૧૫. સરકાર

૧૬. સરકાર

૧૭. સરકાર

૧૮. સરકાર

૧૯. સરકાર

૨૦. સરકાર

૨૧. સરકાર

૨૨. સરકાર

૨૩. સરકાર

૨૪. સરકાર

૨૫. સરકાર

૨૬. સરકાર

૨૭. સરકાર

૨૮. સરકાર

૨૯. સરકાર

૩૦. સરકાર

AHD-6/NRD

જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી  
સુભાષજીજ સર્કલ,  
તારીખ 29/11/2018

115852

25

52

2019

આ મુ ખ :

૧. અરજદાર-ખાતેદારશ્રી સંજેશ રાજેન્દ્રકુમાર શેઠ

ની જ.મ. કાયદાની કલમ-૬૫

હેઠળની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવાની નિયત નમુનાની તા. 31/03/2018 ની અરજી તથા જવાબ.

રં.મામલતદારશ્રી સીટી (પૂર્વ)

ની ધોરણસરની દરખાસ્ત નં.

NA SR - 04/2018

તા. 25/01/2018

૧. મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૮ ની કલમ-૬૫, ૬૬, ૬૭ થી મળેલ અધિકારો તથા નિયમોના નિયમ -  
મુજબ.

૪. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા. ૦૧/૦૭/૦૮ તથા ૦૮/૦૪/૧૧.

૫. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. બખપ/૧૦૨૦૦૧૩/૭૧/ક, તા. ૧૧/૦૩/૧૩.

૬. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. બખપ/૧૦૨૦૧૮/૩૨૭/ક, તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૮.

અરજદારશ્રી સંજેશ રાજેન્દ્રકુમાર શેઠ

એ તેઓના ખાતાની મોજે : દરીયાપુર-કાઝીપુર

જી. અમદાવાદના સ.નં./બ્લોક C.S.NO. 3446/Aટી. પી. નં. 3

ફા. પ્લોટ નં. 120

ની ક્ષેત્રફળ : 6680

ચો.મી.વાળી જમીનમાં બીનખેતી ઉપયોગ કરવા માટે

જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ- ૬૫ હેઠળ પરવાનગી મેળવવા માંગણી કરેલ છે. અરજી સાથે નિયત નમુનાનું સોગંદનામું તથા જે બાંધકામ કરવા માંગે છે તેની વિગતો રજુ કરેલ છે.

અરજદારશ્રીની બીનખેતીની માંગણી અંગે આમુખ-(૨) માં જણાવેલ મામલતદારશ્રીએ ધોરણસરની દરખાસ્ત કરેલ છે તે મુજબ સદર જમીન અરજદારના નામે રેકર્ડમાં કબજેદારશ્રી તરીકે ચાલે છે. સદર જમીન જુની શરતની છે. સદર જમીનનું મહેસુલી ટાઈટલ કલીયર હોવાનું જણાવી મામલતદારે ટાઈટલ પ્રમાણપત્ર સહ બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં વાંધા સરખું નથી, તેમ હકારાત્મક અભિપ્રાય સહ દરખાસ્ત મોકલી આપેલ છે.

ઉક્ત વિગતોએ અરજદારશ્રીની માંગણી અન્વયે એપેન્ડીક્ષ-એ માં જણાવેલ વિગતની જમીન સંબંધે બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હરકત સરખું ન હોવાનું જણાયેલ છે. જેથી આ જમીનના રૂપાંતર કર, વિશેષધારો તથા અન્ય વેરાની થતી રકમ, સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેથી અરજદારશ્રીને જણાવતાં તેઓશ્રીએ આ રકમ ભારતીય સ્ટેટ બેંક ખાતે તેમજ બીનખેતી ધારાની રકમ ગામે તલાટીશ્રી પાસે જમા કરાવી ચલણ / પહોંચો રજુ કરેલ છે. જેની વિગત એપેન્ડીક્ષ - બી માં જણાવેલ છે.

એપેન્ડીક્સ-બી (જમીનની વિગત)  
**AHD-6/NRD**

15852 26 52

મોજે : દરીયાપુર-કાઝીપુર તાલુકો : સીટી (પૂર્વ)

**2019**

સ.નં./બ્લોક નં. C.S.NO. 3446/A

ક્ષેત્રફળ : 6680

Sq.Mts

ટી.પી. 3

ફા.પ્લોટ નં. 120

સ.પ્લોટ નં.



બીનખેતી હેતુ :

મલ્ટીપર્પઝ

6680.00

Sq.



સદર બીનખેતીની પરવાનગી હુકમના એપેન્ડીક્સ-એ માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર / બ્લોક નંબર માટે જ આપવા આવેલ છે. દરખાસ્તે રજુ થયેલ ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ / એફ ફોર્મ માં દર્શાવેલ સંબંધિત સર્વે નંબર / બ્લોક નંબરની દર્શાવેલ એફ.પી. નંબર શહેરી વિસ્તાર / ઔડા વિસ્તાર કે જ્યાં સરકારશ્રી ધ્વારા ટી.પી. સ્કીમ ફાઈનલ થવા બાકી હોય ત્યાં ટી.પી. સ્કીમ ફાયનલ થયે જે તે ફાયનલ પ્લોટ માટે ટી.પી. સ્કીમ હેઠળની જોગવાઈઓ ટી.પી.ઓ.શ્રીઓના નિર્ણય બંધનકર્તા રહેશે.

એપેન્ડીક્સ-બી (કરવેરાની વિગત)

|                           |                     |                              |
|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| (૧) રૂપાતર કરની રકમ : Rs. | 267200/- ચલણ નંબર:- | 117/2018 તારીખ :- 29/10/2018 |
| (૨) વિશેષ ધારો Rs.        | 4008/- પહોચ નંબર:-  | 31/2018 તારીખ :- 29/10/2018  |
| (૪) લોકલ ફંડ : Rs.        | 2004 /- પહોચ નંબર:- | 31/2018 તારીખ :- 29/10/2018  |
| (૫) શિક્ષણ ઉપકર : Rs.     | 1002 /- પહોચ નંબર:- | 72/2018 તારીખ :- 29/10/2018  |

એપેન્ડીક્સ - બી માં જણાવ્યા મુજબ રૂપાતર કર તથા અન્ય વેરાઓની રકમ કબજેદારે (વસુલ આવેલ કર એપેન્ડીક્સ-બી માં જમા કરાવી, અત્રે ચલણ, પહોચો રજુ કરેલ છે. જેથી કબજેદારની માંગણી મુજબની હકીકતો જમીન અંગે અરજદારની બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા એપેન્ડીક્સ - (એ) માં દર્શાવેલ તેઓની માંગણી જમીન આમુખ (૩) થી (૬) માં જણાવેલ જમીન મહેસુલ સંહિતા અને જમીન મહેસુલ નિયમો / સરકારી ઠરાવો / પરીપત્રની જોગવાઈઓ આધિન રહીને નીચેની વધારાની શરતોએ બીનખેતી પરવાનગી આપવા કરવામાં આવે છે.

રજીસ્ટ્રારે પ્રતિ વર્ષ સરકારશ્રી દ્વારા વખતોવખત ઠરાવવામાં આવે તે દરે વિશેષધારાની રકમ તથા નિયમ પ્રમાણે લોકલફંડ તથા શિક્ષણ સેસ તેમજ અન્ય વેરાઓ ભરવાનો રહેશે.

અરજદારે બીનખેતીના પ્લોટની માપણી પોતાના ખર્ચે માસ - ત્રણ માં કરાવવી પડશે. માપણી થયેથી આ એન.એ. પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ફેરફારને પાત્ર રહેશે અને ત્યારબાદ સનદ આપવાની રહેશે તથા આઈ.એલ.આર. શ્રી એ માપણી મુજબ રેકર્ડ દુરસ્તીની નોંધ કરી સક્ષમ અધિકારીને જાણ કરવાની રહેશે.

બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પો. / ઔડા પાસેથી બાંધકામ અંગેના વિગતવાર પ્લાન મંજૂર કરાવેલા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી મેળવવાની રહેશે. અને તે પ્રમાણે બાંધકામ કર્યા પછી થયેલ બાંધકામ અંગે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન / ઔડા પાસેથી " બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર " મેળવ્યા પછી જ અરજદારે બીનખેતી હુકમથી આ જમીનમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની કોઈ પરવાનગી આપવામાં આવેલી નથી. આઈ.એલ.આર. અંગે અરજદારે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન / ઔડા ખાતેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવવી રહેશે.

પ. સદર બીનખેતીની પરવાનગી હુકમના એપેન્ડીક્સ-એ માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર / બ્લોક નંબર માટે જ આપવામાં આવેલ છે. દરખાસ્તે રજૂ થયેલ ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ / એફ ફોર્મ માં દર્શાવેલ સંબંધિત સર્વે નંબર / બ્લોક નંબરની સામે દર્શાવેલ એફ.પી. નંબર શહેરી વિસ્તાર / ઔડા વિસ્તાર કે જ્યાં સરકારશ્રી દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ ફાઈનલ થવા ઉપર બાકી હોય ત્યાં ટી.પી. સ્કીમ ફાયનલ થયે જે તે ફાયનલ પ્લોટ માટે ટી.પી. સ્કીમ હેઠળની જોગવાઈઓ તથા ટી.પી.ઓ.શ્રીઓના નિર્ણય બંધનકર્તા રહેશે.

૬. શહેરી વિસ્તારમાં જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૭. બાંધકામ બિલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન અને રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સથી ઠરાવેલ ધોરણોને પાત્ર કરી કરવાનું રહેશે. આ જમીનની બાજુમાં જો કોઈ રોડ - રસ્તો પસાર થતો હશે તો જે તે રસ્તાના પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યેથી બાંધકામ વચ્ચે નિયમોનુસાર અંતર જાળવવાનું રહેશે. અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે. આ જમીનની બાજુમાંથી પસાર થતાં ટી.પી. / ડી.પી. રોડથી નિયત અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૮. આ જમીનનો ઉપયોગ પરવાનગી આપેલ બીનખેતીના હેતુના કામે જ કરવાનો રહેશે. અન્ય ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.

૯. અરજદારે હુકમની તારીખથી છ માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં સંપૂર્ણ બાંધકામ પુરૂ કરવું પડશે. આ અંગે અરજદારે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ શરૂ કર્યેથી એક માસમાં કલેક્ટરશ્રી તથા મામલતદારશ્રીને તલાટી મારફત લેખિત ખબર આપવી પડશે તથા બાંધકામ પુર્ણ થયે માસ એકમાં કલેક્ટરશ્રીને જાણ કરવાની રહેશે.

૧૦. બીનખેતી માટે પરવાનગી આપેલ જમીનમાં કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય પરવાનગી આપેલ હેતુ સિવાયનું તથા મંજૂર કરેલ બાંધકામ વિસ્તાર સિવાયની જમીન ઉપર કોઈપણ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં. પ્લાન મંજૂર કરાવી તેમાં દર્શાવેલ બાંધકામ વિસ્તાર સિવાયની માર્જીન, કોમન પ્લોટ, પાર્કિંગ, રસ્તાની જગ્યા આકાશ તરફ ખૂલ્લી રાખવાની રહેશે એન તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં.

નં 5852

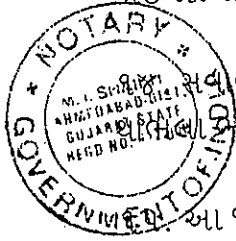
28

52

૧૧. આ જમીનમાંથી પસાર થતી ૬૬ કે.વી. તથા ૧૧ કે.વી. વીજલાઈનથી બાંધકામનું સમક્ષિતિજ અંતર ૧૦ મીટર તથા વીજળીના છેલ્લા તારથી ૧.૭૨ મીટર જાળવવાનું રહેશે.

૧૨. આ જમીનમાંથી ઉપરથી પસાર થતી વીજલાઈનની નીચે કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ જેમ કે ટુકાન, કોટ કે બાઉન્ડ્રી કરી શકાશે નહીં. તેમજ એન્ટનાનો કેબલ કે ટીવીનો વાયર (કેબલ) પસાર કરી શકાશે નહીં.

૧૩. આ જમીનમાંથી પસાર થતી વીજલાઈનના સમારકામ માટે વિદ્યુત કંપનીના અધિકૃત માણસો, વાહનો કોઈપણ સમયે પસાર થઈ શકશે. અને તેમ કરતાં ભવિષ્યમાં પણ કોઈ રોકટોક કરવામાં આવશે નહીં.



૧૪. આ જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન કે ટેલિફોન લાઈન પસાર થતી હશે તો, આવી લાઈન કે તેના ભવિષ્યમાં નાખવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકકદાવો થઈ શકશે નહીં.

૧૫. આ જમીનમાંથી ઉપરથી પસાર થતી વીજલાઈનથી બાંધકામ નિયમ મુજબનું, પુરતું અંતર રાખવું પડે તો આ બાંધકામ તોડવાનો પાત્ર ગણાશે અને તોડી નાખવાનું રહેશે.

૧૬. બાંધકામમાં ઝડપી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો વાપરી શકાશે નહીં.

૧૭. આ જમીનમાં આવવા - જવાના રસ્તા અંગે કે વરસાદના પાણીનો નિકાલ બાબતે જો કોઈ પ્રતિકૂળ સ્થિતિ થશે તો તે અંગેના નિકાલની વ્યવસ્થા કરવાની જવાબદારી અરજદાર જોમાસાનું પાણી ભરાઈ ન રહે તેવું પુરાણ કરી રોડ લેવલ કરતાં પ્લીનથ ઉંચી લેવાની રહેશે.

૧૮. આ જમીનમાં વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન એટલે કે સંચય માટે દર મકાન / બહુમાળી મકાન એકના દરે આ જમીનમાં પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે. તથા વરસાદી પાણીના નિકાલ વ્યવસ્થા કરીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૧૯. પ્લોટમાં બાંધકામ સિવાયનો ખુલ્લો ભાગ આકાશ તરફ ખુલ્લો રાખવાનો રહેશે. આ જમીનની નજીક પસાર થતા રોડ / રસ્તા અંગે, રસ્તાની બાજુએ કંમ્પાઉન્ડ વોલની ઉંચાઈ ૧.૦૫ મી. થી વધારે કરી શકાશે નહીં.

૨૦. મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.

૨૧. આ જમીનમાં કે નજીકમાં આવેલ કોઈ જમીનમાં ઓ.એન.જી.સી. ના તેલકુવા તેમજ તેલ પાઈપલાઈન આવેલ હોવાના કિસ્સામાં તેવા કુવા / પાઈપલાઈનની નિયમોનુસાર જાળવવાપાત્ર અંતર ધોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

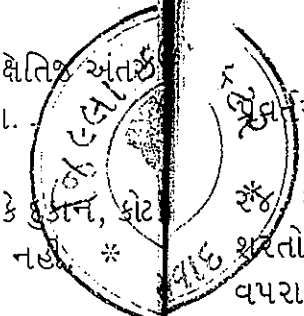
૨૨. નર્મદા કેનાલ / અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૩. અરજદારે / જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (Protected Monuments) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવું પડે.

AHD-6/NRD

15852 29 52

2019



સો, વાહનો  
શે નહી.

લાઈન કે તેના



જો કોઈ પ્ર  
તેજાર નીચે રહે  
માળી મકાન  
ાણીના નિકાલ

મીનની નજી  
ધારે કરી શ

વાઈ કરવાન

મજ તેલ /  
ત્ર અંતર

પ્રચિત બાંધકા

રક

ર જાળવવા

જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૪. આ પરવાનગી સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવતી હોય તો વિકાસ પરવાનગીની શરતોના અમલીકરણને આધિન રહેશે. વધુમાં વિકાસ પરવાનગી અન્વયે કરવામાં આવતો વિકાસ અને તેનો વપરાશ વિકાસ યોજનાના નિયંત્રણ / વિનીમયો તેમજ ઔડા / મ્યુનિ. કોર્પોરેશન અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવતાં વખતો વખતના આદેશ / નિર્દેશનો આધિન રહેશે. જમીનના માલિક / કબજેદારોએ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિકાસ સંબંધિત સત્તા મંડળની વિકાસ પરવાનગીને આધિન રહીને જ કરવાનો રહેશે.

૨૫. આ પરવાનગીથી ગણોત્તર ધારા, શીલીંગ ધારા, શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા તેમજ અન્ય કાયદાઓની જોગવાઈઓને બાધ રહેશે નહી. એટલે કે અન્ય કાયદા નિયમોની જોગવાઈઓ અન્વયે જો કોઈ કાર્યવાહી કરવાની થતી હશે તો તે અંગે નિયમોનુસારની કાર્યવાહી કરી શકાશે.

૨૬. આરોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અને વાણીજ્ય મંત્રીના બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૨૭. ફ્લોર મીલ, સિનેમા / ટુરીંગ સીનેમા / થિયેટર માટે બીનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૨૮. કોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી., પંપ નાખવા માટે બીનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૨૯. સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

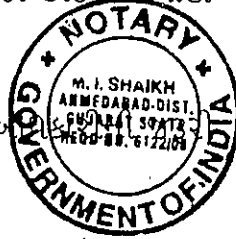
૩૦. સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે ની હદથી નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦.૦૦ મીટર ની જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૩૧. બીનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કિ.મી. ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું ના વાંધા પ્રમાણપત્ર સિવિલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે. અને સિવિલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૨. ભારતીય વાયુ સેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૮૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૩૩. અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય-૧ અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન / જમીનથી જાળવવાના થતા અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૪. અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ-૧૯૭૨ અન્વયે અભયારણ્ય અથવા



રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતા અંતર બાબતની જોગવાઈઓ પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૫. આ હુકમમાં અગર સનદમાં કોઈ કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલ હશે તો સુધારો થઈ શકશે.

૩૬. આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોને આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઈ વિગત ખોલવાનું જાહેર થયેથી કે ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયેથી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૬૫ ના ભંગ બદલ કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહે અને તત્કાલીન અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓના બાધ વિના ઈન્ડિયન પીનલ કોડ હેઠળ કબજેદારો ફોજદારી ગુન્હા માટે શિક્ષાત્મક પગલા લેવાને પાત્ર બનશે. તથા જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૬૬ તથા નિયમોના નિયમ- ૧૦૦ અનુસાર યોગ્યતે દંડાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને બાંધકામ દુર કરાવવા સહિતના એક કે વધુ પગલાં લેવામાં આવશે.

૩૭. પ્રકરણે રજુ થયેલ ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ના રેકર્ડ ચાલતા ખાતેદારને તેણે ધારણ કરેલ હુકમમાં દર્શાવેલી જમીનમાં ફક્ત ખેતી સિવાયના ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપતો સદર હુકમ કરેલ છે. જેનું ટાઈટલ/માલિકપણાના હકક પ્રસ્થાપિત થતા નથી કે સદર હુકમથી આ કાયદો કે તેને અંતર્ગત નિયમો કે કોઈ પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ ચાલતાં કે ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિતિ થનાર લીટીગેશનોનો બાધ આવશે નહીં.

૩૮. પ્રકરણે રજુ થયેલ હકીકત/દસ્તાવેજી પુરાવાને આધારે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. ભવિષ્યમાં પુરાવો કે હકીકત કે અન્ય કોઈ વિપરીત બાબત ધ્યાનમાં આવશે તો મુંબઈ જનરલ કલેક્ટર અથવા જોગવાઈઓ હેઠળ આપમેળે સદર પરવાનગી રદ કરી શકાશે.

રવાના કરવા પ્રમાણિત કર્યું

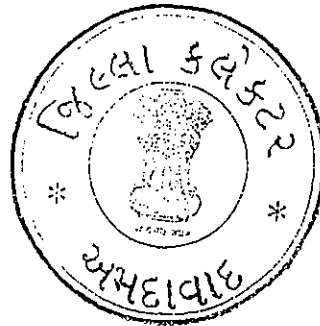
જિલ્લા કલેક્ટર અમદાવાદ વતી

પ્રતિ,

સંજેશ રાજેન્દ્રકુમાર શેઠ

શાહપુર બંગલો, ખાનપુરદરવાજા પાસે

ખાનપુર, અમદાવાદ.



સહી /-

(ડો.વિક્રાંત પાંડે)

કલેક્ટર, અમદાવાદ

AHD-6/NRD

15852

30

52

2019



TRUE COPY

M. I. SHAIKH  
NOTARY  
GOVT. OF INDIA

નકલ રવાના :-

૧. મામલતદારશ્રી, સીટી (પૂર્વ) તરફ

૨/- આગળની જરૂરી કાર્યવાહી તથા સનદ ભરાવવા અંગે ઘટતી કાર્યવાહી હાથ ધરવા સારું.

૩. તલાટીશ્રી દરીયાપુર-કાઝી તરફ આગળની કાર્યવાહી તથા રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધ કરવા સારું.

૪. ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડઝ, મોજણી ભવન, ભીમજીપુરા, નવા વાડજ, અમદાવાદ

૫. મ્યુનિસિપલ કમિશનરશ્રી (એસ્ટેટ) દાણાપીઠ, અમદાવાદ / મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ઔડા, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ

૬. અત્રેના એ.ડી.એમ. દફતર તરફ, રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધ કરવા સારું.

૭. સિલેક્ટ ફાઈલે.

AHD-6/NRD

115852 | 31 | 52

2019



|                                                                                  |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| स्थायी लेखा संख्या / PERMANENT ACCOUNT NUMBER                                    | AFQPS2244M                                                                          |
| नाम / NAME                                                                       | SANJAYKUMAR RAJENDERAKUMAR SHETH                                                    |
| पिता का नाम / FATHER'S NAME                                                      | RAJENDERAKUMAR MANEKLAL SHETH                                                       |
| जन्म तिथि / DATE OF BIRTH                                                        | 04-08-1961                                                                          |
| हस्ताक्षर / SIGNATURE                                                            |  |
| आयकर अधिकारी, गुंज-1, अहमदाबाद<br>COMMISSIONER OF INCOME TAX,<br>GUJ., AHMEDABAD |                                                                                     |

d sheth

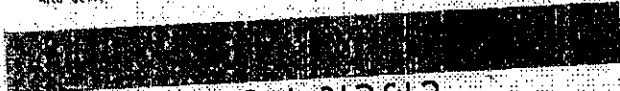
AHD-6/NRD

15852

32

52

2019



ભારત સરકાર

Unique Identification Authority of India



નોંધણીની ઓળખ / Enrollment No 1366/24022/02883

To,  
શ્રી 6 સંજય  
Sheth Sanjay  
S/O, Rajendrakumar  
000  
makubhai sheths bungalow  
opp dhvani flat khandpur  
Ahmedabad City  
Ahmedabad G.p.o Ahmedabad City Ahmedabad  
Gujarat 380001  
9427311179

Ref: 9516 / 05F / 2107170 / 2107486 / P



SE780849396FT



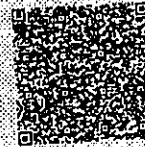
તમારો આધાર નંબર / Your Aadhaar No.

4801 1122 4981

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર



શ્રી 6 સંજય  
Sheth Sanjay  
જન્મ તારીખ / DOB: 04/08/1961  
પુરુષ / Male



4801 1122 4981

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર

*Handwritten signature*



AHD-6/NRD

15852

33

52

2019



Government of India



### નિર્દેશ

- આધાર ઓળખાણનું પ્રમાણ છે, નાગરિકતાનું નહિ.
- ઓળખાણનું પ્રમાણ ઓનલાઈન ઓથેન્ટિકેશન દ્વારા પ્રાપ્ત કરો.

### INFORMATION

- Aadhaar is proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.

- આધાર દેશભરમાં માન્ય છે.
- આધાર ભવિષ્યમાં સરકારી અને બિન-સરકારી સેવાઓનો લાભ મેળવવામાં ઉપયોગી થશે.
- Aadhaar is valid throughout the country.
- Aadhaar will be helpful in availing Government and Non-Government services in future.

05F/2107170



આધાર

સરનામું: નો પત્ર રાજેન્દ્રકુમાર, 000, મકુબજી શેઠા બંગ્લો, ઓપ ધવાન ફ્લેટ, કાંપુર, અમદાવાદ શહેર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૧  
Address: S/O: Rajendrakumar, 000, makubhai shetha bungalow, opp dhwan flat, kharpur, Ahmedabad City, Ahmedabad, Ahmedabad G.p.o, Gujarat, 380001

સરનામું: નો પત્ર રાજેન્દ્રકુમાર, 000, મકુબજી શેઠા બંગ્લો, ઓપ ધવાન ફ્લેટ, કાંપુર, અમદાવાદ શહેર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૧  
Address: S/O: Rajendrakumar, 000, makubhai shetha bungalow, opp dhwan flat, kharpur, Ahmedabad City, Ahmedabad, Ahmedabad G.p.o, Gujarat, 380001

Address: S/O: Rajendrakumar, 000, makubhai shetha bungalow, opp dhwan flat, kharpur, Ahmedabad City, Ahmedabad, Ahmedabad G.p.o, Gujarat, 380001

4801 1122 4981

1847  
1800 300 1847

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in



Disclaimer of the funds details

Mailing: MAKUB F P. 120

AHD-6/NRD

15852

34

52

2019



सत्यमेव जयते

GOVERNMENT OF INDIA  
MINISTRY OF CORPORATE AFFAIRS  
Central Registration Centre

Form 16

[Refer Rule 11(3) of the Limited Liability Partnership Rules, 2009]  
CERTIFICATION OF INCORPORATION

Registration Number: AAP-4586

This is hereby certified that MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP is incorporated pursuant to section 12(1) of the Limited Liability Partnership Act, 2008.

Given under my hand at Manesar this Twenty ninth day of May Two thousand nineteen.



DS MINISTRY  
OF CORPORATE  
AFFAIRS 05

Sanjaya Kumar Verma  
Deputy Registrar Of Companies  
For and on behalf of the Jurisdictional Registrar of Companies  
Registrar of Companies  
Central Registration Centre

Disclaimer: This certificate only evidences incorporation of the LLP on the basis of documents and declarations of the applicant(s). This certificate is neither a license nor permission to conduct business or solicit deposits or funds from public. Permission of sector regulator is necessary wherever required. Registration status and other details of the LLP can be verified on [www.mca.gov.in](http://www.mca.gov.in)

Mailing Address as per record available in Registrar Office:

MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP

F P. 120, NEAR RIFAL CLUB, KHANPUR, AHMEDABAD, Ahmedabad, Gujarat, 380001, India



AHD-6/NRD

115852

35

52

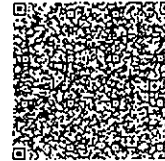
2019

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड  
Permanent Account Number Card  
ABLFM7191A

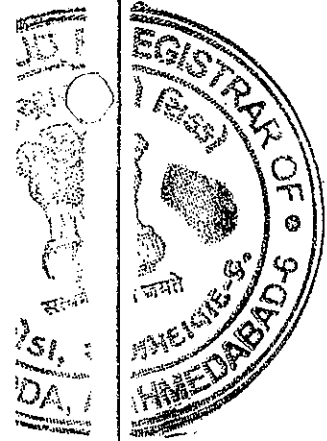


नाम/ Name  
MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN  
REALTY LLP

16062019

निगमन / गठन की तारीख  
Date of Incorporation / Formation  
29/05/2019

*Getthensmann*



# आयकर विभाग INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

## ई-स्वामी लेखा संख्या कार्ड e - Permanent Account Number (e-PAN) Card ABLFM7191A

|                                                         |                                     |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| पैन नंबर<br>PAN No.                                     | MAKUBHAI SHETH'S BAAGBAN REALTY LLP | AHD-6/NRD                                                                                                                                     |
| पैन कार्ड की तारीख<br>Date of Incorporation / Formation | 29/05/2019                          | 15852 36 52                                                                                                                                   |
|                                                         |                                     | 2019                                                                                                                                          |
|                                                         |                                     | Signature Not Verified                                                                                                                        |
|                                                         |                                     | Downloaded by Income Tax PAN Services Ltd. MOU<br>eGovernance<br>Date: 2019-04-10 15:38:29 IST<br>PAN Card No. ABLFM7191A<br>Location: Mumbai |

Permanent Account Number (PAN) facilitates Income Tax Department linking of various documents, including payment of taxes, assessment, tax deduction, tax credits, matching of information and easy maintenance & retrieval of electronic information etc. relating to a taxpayer.

स्वामी लेखा संख्या (पैन) एक चरदाता से संबंधित विभिन्न दस्तावेजों को जोड़ने में आयकर विभाग को सहायक होता है, जिसमें धरो के भुगतान, आकलन, कर मांग, टैक्स कटौती, सूचना के मिलान आदि शामिल हैं।

Permanent PAN is now mandatory for several transactions specified under Income Tax Act, 1961 (Refer Rule 114B of Income Tax Rules, 1962)

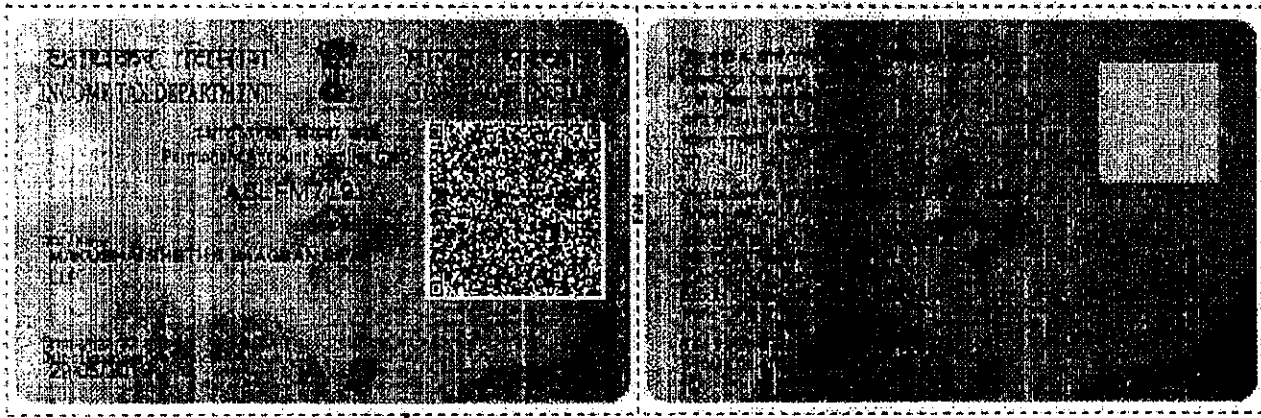
अनिवार्य पैन, 1961 के बहुत विविध चरदाओं के लिए, स्वामी लेखा संख्या (पैन) बन चुके हैं अब अनिवार्य हैं। (आयकर नियम, 1962 के नियम 114B, का संदर्भ लें)

Using more than one PAN is against the law & may attract penalty of upto Rs. 10,000.

एक से अधिक स्वामी लेखा संख्या (पैन) का प्रयोग कानून के विरुद्ध है और इसके लिए 10,000 रुपये तक का दंड लगाया जा सकता है।

The PAN Card enclosed contains Enhanced QR Code which is readable by a specific Android Mobile App. Keyword to search this specific Mobile App on Google Play Store is "Enhanced QR Code Reader for PAN Card".

संलग्न पैन कार्ड में एलहान्स क्यूआर कोड शामिल है जो एक विशिष्ट एंड्रॉइड मोबाइल ऐप द्वारा पठनीय है। Google Play Store पर इस विशिष्ट मोबाइल ऐप को खोजने के लिए कीवर्ड "Enhanced QR Code Reader for PAN Card" है।



Electronically Issued and Digitally signed ePAN is a valid mode of issue of Permanent Account Number (PAN) post amendments in clause (c) in the Explanation occurring after sub-section (8) of Section 138A of Income Tax Act, 1961 and sub-rule (6) of Rule 114 of the Income Tax Rules, 1962. For more details, [click here](#)

*Signature*

JB R  
२३/२०  
संयुक्त  
SI. ३  
DA. ६

AHD-6/NRD

15852 38 52

2019

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

SANAULLA R PATHAN

RUSTOMKHAN HASANKHAN PATHAN

17/02/1979

Permanent Account Number

ACRPP8695H



17/02/2019

*[Handwritten Signature]*  
Signature

*[Handwritten Signature]*



AHD-6/NRD

15852

34

52



भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA

2019



પઠાણ સનાઉલ્લાખાન રૂસ્તામખાન  
Pathan Sanaullakhan Rustamkhan  
જન્મ તારીખ / DOB : 17/02/1979  
પુરુષ / MALE

6555 8900 8122



- સામાન્ય માણસનો અધિકાર



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

સરનામું:  
18, જહાંગીર પાર્ક સોસાયટી, પોરટલ  
સોસાયટી ની સામે, વેજલપુર, અમદાવાદ  
શહેર, વેજલપુર, અમદાવાદ સિટી,  
અમદાવાદ, ગુજરાત, 380051

Address:  
18, jahangir park society,  
opp.postal society, vejapur,  
Ahmadabad City, Vejalpur,  
Ahmadabad City, Ahmedabad,  
Gujarat, 380051



1947  
800 300 1947



help@uidai.gov.in

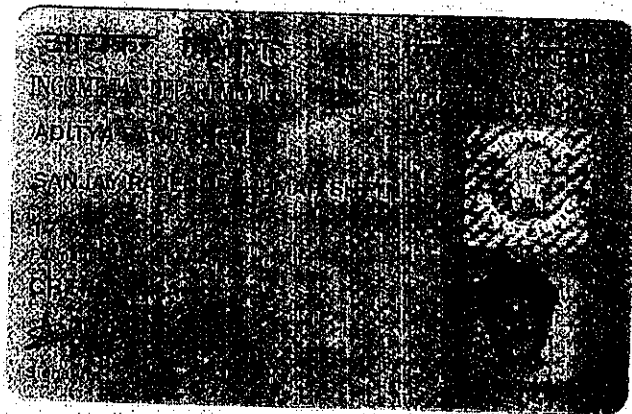


www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947  
Bengaluru 560 001

*Signature*

AHD-6/NRD  
115852 | 40 | 52  
2019

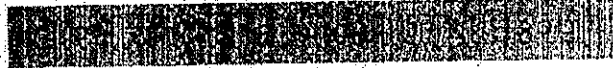


*Handwritten signature*

AHD-6/NRD

15852 41 52

2019



ભારત સરકાર

Unique Identification Authority of India



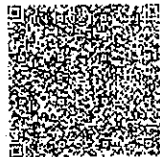
નોંધણીનો ઓળખ / Enrollment No 1366/24022/02884

To,  
શેઠ આદિત્ય  
Sheth Aditya  
S/O: Sanjay  
000  
makubhai no bunglow  
opp dhvani flat shahpur bai center kharpur  
Ahmedabad City  
Ahmedabad G.p.o Ahmedabad City Ahmedabad  
Gujarat 380001  
7874211138

Ref: 11275 / 03F / 1987168 / 1987257 / P



SE774992055FT



તમારો આધાર નંબર / Your Aadhaar No. :

7977 6352 1563

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર



ભારત સરકાર  
Government of India



શેઠ આદિત્ય  
Sheth Aditya  
જન્મ તારીખ / DOB : 17/02/1994  
પુરુષ / Male



7977 6352 1563

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર

*Aditya*



AHD-6/NRD

15852

42

52

2019



સરકારી સેવાઓ માટે  
સરકારી સેવાઓ માટે



નિર્દેશ

- આધાર ઓળખાણનું પ્રમાણ છે, નાગરિકતાનું નહિ.
- ઓળખાણનું પ્રમાણ ઓનલાઈન ઓથેન્ટિકેશન દ્વારા પ્રાપ્ત કરો.

### INFORMATION

- Aadhaar is proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.

- આધાર દેશભરમાં માન્ય છે.
- આધાર ભવિષ્યમાં સરકારી અને બિન-સરકારી સેવાઓનો લાભ મેળવવામાં ઉપયોગી થશે.
- Aadhaar is valid throughout the country.
- Aadhaar will be helpful in availing Government and Non-Government services in future.

03F / 1087165



ભારતીય ઓળખાણ-પ્રાધિકરણ  
Bharatiya Jananiketan Pradhikaran

સરનામું: નો પુત્ર: સંજય, 000, મકુબહાઈ નો  
બંગ્લો, ઓપ ધિવાની ઈલ, શાહપુર બાઈ સેન્ટર  
નાનપુર, અમદાવાદ શહેર, અમદાવાદ,  
અમદાવાદ જી. પી. ઓ. ગુજરાત. 380001

Address: S/O: Sanjay, 000, makubhai no  
bungalow, opp dhivani flat, shahpur bai  
center kharpur, Ahmedabad City,  
Ahmedabad, Ahmedabad G.p.o, Gujarat,  
380001

7977 6352 1563

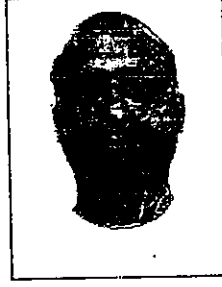
1947  
1900 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in



भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA



फिरोजखान पठान

Firozkhan Pathan

जन्म तिथि/ DOB: 07/05/1975

पुरुष / MALE



9385 5500 6986

सामान्य भाषासन्धि अधिकार

AHD-6/NRD  
115852 43 52  
2019





भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:

S/O अहमदखान, मोहम्मदी मंजिल,  
बी/ह पत्थर कुवा पेट्रोल पुप, पत्थर  
कुवा, अहमदाबाद सिटी, अहमदाबाद,  
गुजरात - 380001

Address

S/O Ahmedkhan,  
MOHAMMADI MANZIL, B/H  
PATTHAR KUVA PETROL  
PUMP, PATTHAR KUVA,  
Ahmadabad City,  
Ahmadabad,  
Gujarat - 380001



1947  
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947,  
Bangaluru-560 005

*JS*

AHD-6/NRD  
15852 44 52  
2019

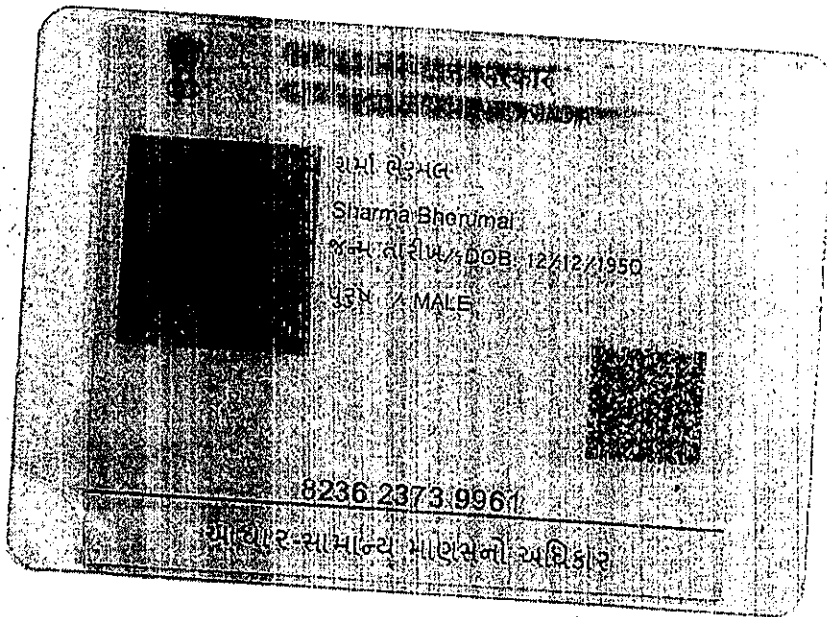
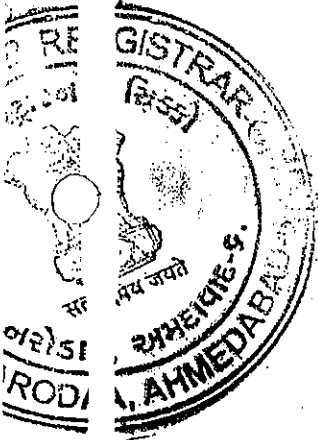


2019

AHD-6/NRD

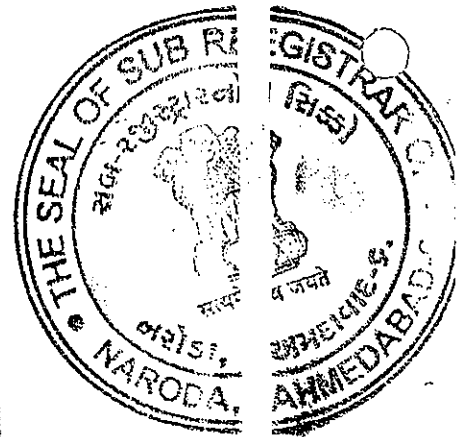
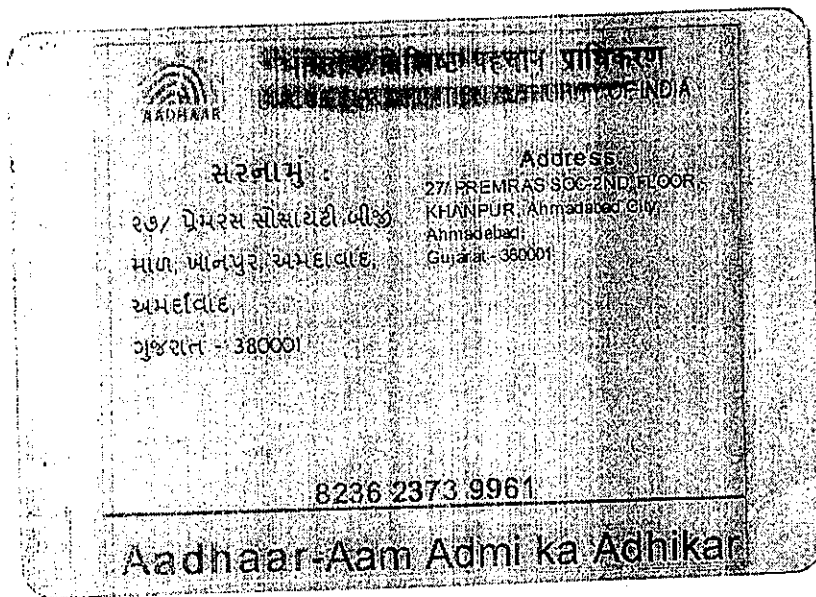
15852 | 45 | 52

2019



B. L. Sharma

AHD-6/NRD  
15852 96 52  
2019



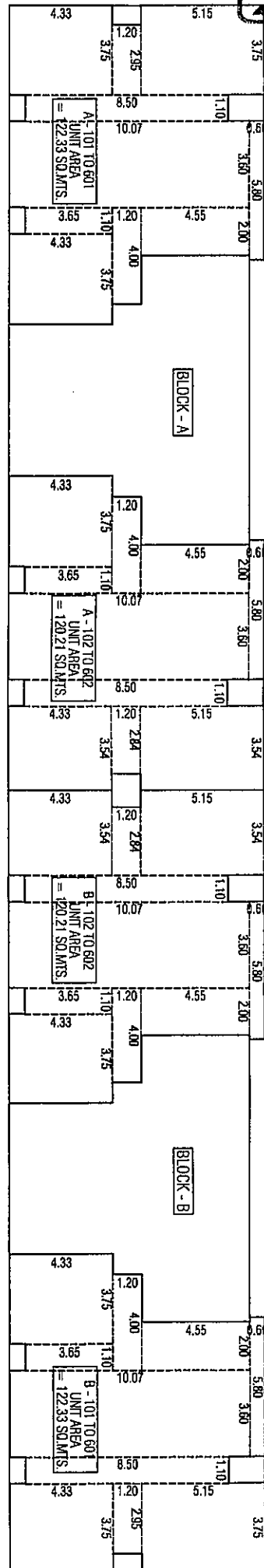
B.L. Sharma



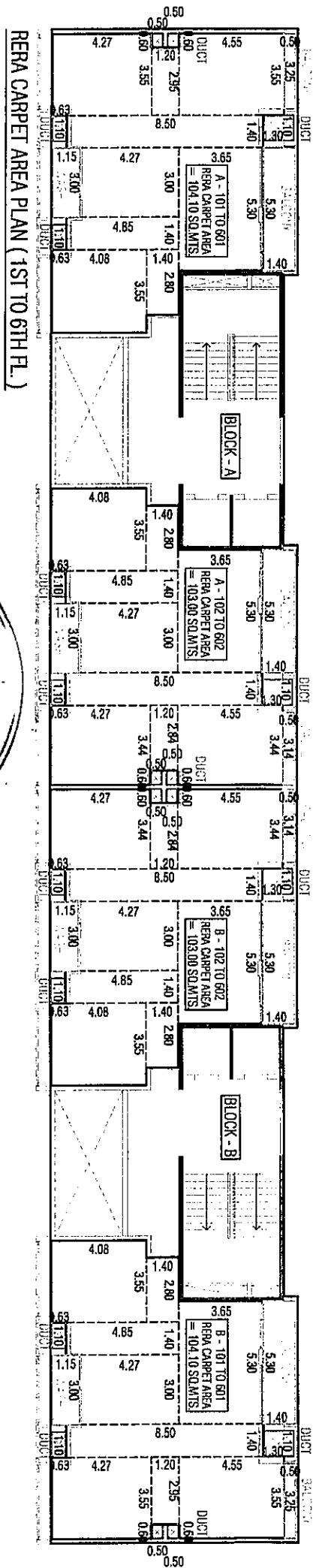


2019

PART PLAN OF PROPOSED PROJECT ON THE LAND OF FINAL PLOT NO:- 120  
 AHMEDABAD TOWN PLANNING SCHEME ELLISBRIDGE SECOND VARIED NO:- 3.



UNIT AREA PLAN (1ST TO 6TH FLOOR)



RERA CARPET AREA PLAN (1ST TO 6TH FL.)



**AHD-6-NRD****15852****50****5:2****2019**

14/08/19 3:33:52 pm

Version:1.1.2019.2

Serial No. **15852**

Presented of the office of the Sub-Registrar of

S.R.O - Ahmedabad-6 Between the hour of  
Naroda 15 to 16 on Date **14/08/2019**Receipt No :- **2019006035517**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Received Fees as following | Rs.         |
| Registration               | 100         |
| Side Copy Fee ( 50 )       | 1000        |
| Side Copy Fee              |             |
| Other Fees                 | 0           |
| <b>TOTAL :-</b>            | <b>1100</b> |



Makubhai Sheth's Baagban Realty LLP

Through Its Authorised Signatory Aditya Sanjay Sheth

40  
 14/8/19  
 भा. नं. 35559  
 श्री वसुध लीधा

(Vijaybhai Malubhai Patel)

Sub Registrar

S.R.O - Ahmedabad-6 Naroda

(Vijaybhai Malubhai Patel)

Sub Registrar

S.R.O - Ahmedabad-6 Naroda

Party Name and Address

Age

Photograph

Thumb Impression

Signature

Executing

.000

Sanjesh Rajendrakumar Sheth  
 alias Sanjay Rajendrakumar Sheth  
 Makubhai Sheth Bun , Shahpur  
 Ahmedab

40



Timing

.000

Makubhai Sheth's Baagban Realty  
 LLP Through Its Authorised  
 Signatory Aditya Sanjay Sheth  
 120, Rifal Club Khanpur  
 Ahmedabad

40



Timing

.000

Altair Infraspace Pvt Ltd Through  
 Its Director Pathan Sanaullakhan  
 Rustamkhan  
 Khanpur Ahmedabad

35



Executing Party  
 admits execution

AHD-6-NRD

15852

51

5.2

2019

14/08/19 3:33:52 pm Version:1.1.2019.2

1 Firojkhan A Pathan  
Mohammadi Manjil Pathhar Kua AHmedabad

2 Bherumal Sharma  
27 Premras Soc, Khanpur Ahmedabad



State that they personally known  
above named executant and  
Indetifies him/them.

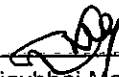


B. L. Sharma

Date 14 Month August -2019

  
Vijaybhai Malubhai Patel  
Sub Registrar  
S.R.O - Ahmedabad-6 Naroda

Produced Form No.1  
for finalise the  
Marketvalue.  
Date : 14/08/2019

  
Vijaybhai Malubhai Patel  
Sub Registrar  
S.R.O - Ahmedabad-6 Naroda

AHD-6-NRD

15852

52

5.2

2019

14/08/19 3:40:29 pm

Version:1.1.2019.2

Received Copies of Certified Evidence of Seller , Buyer and  
Identifiers of Document

Date 14/08/2019

( Vijaybhai Malubhai Patel )

Sub Registrar

S.R.O - Ahmedabad-6 Naroc

1 Book No. 15852 Registered No.

Date : 14/08/2019

( Vijaybhai Malubhai Patel )

Sub Registrar

S.R.O - Ahmedabad-6 Naroda



-----  
DATED THIS      DAY OF      2019  
-----

SANJESH RAJENDRAKUMAR  
SHETH

.. OWNER

AND

MAKUBHAI SHETH'S  
BAAGBAN REALTY LLP

.. DEVELOPER

DEVELOPMENT AGREEMENT

M/S. H. DESAI & COMPANY  
SOLICITORS AND ADVOCATES  
202, Titanium One  
Near Rajpath Club, S.G. Highway,  
AHMEDABAD-380059.  
Tel. Nos. 29707251,  
29707252, 29707253  
File No. Bjm/Gen/5054

5054DevelopmentAgreement1



અમદાવાદ  
લશ્કરી અને...  
The Ahmedabad  
Military And Rifle...

શ્રીજી  
ઇન્વેસ્ટમેન્ટ  
Shreeji Investment

Gausee Auto Adviser

જૈન મંદિર  
સંભવનાથ સ્વામી  
Jain Temple  
Sambhavnath Swami

India Travel Agent

Maulaya Aliji Shaheed

Google