

ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની કલમ ૩૩, ૩૯(૧)(બી) મુજબ
ક્રમાંક: સ્ટેમ્પ/દસ્તાવેજ-૧૦૮૪/૨૦૧૯ ના નાયબ કલેક્ટરશ્રીની કચેરી,
સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર, શહેર વિભાગ-૧,
પોલીટેકનીક કંપાઉન્ડ, પોસ્ટ ઓફીસ પાસે,
અમદાવાદ-૧૫ તા. ૮/૨/૨૦૧૯

વંચાણમાં લીધું

- (૧) સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૭(ઓફિસ) નો દસ્તાવેજ નં.૧૦૮૪ તા.૨/૨/૨૦૧૯
- (૨) નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી અમદાવાદના પત્ર ક્રમાંક:ક.૩૩-૧૧૪૫ તા.૧૩/૨/૨૦૧૯
- (૩) ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની જોગવાઈઓ. કલમ-૩૩ ની કલમ-૩૯(૧)(બી) તથા
આર્ટી-૨૦ તથા વખતો વખતના સુધારા
- (૪) આ કચેરીની નોટીસ તા.
- (૫) પક્ષકારની લેખિત રજુઆત તા.
- (૬) કચેરી નોંધ તા.૩૦/૪/૨૦૧૯ થી મંજૂર કરેલ ગણતરી પત્રક

સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૭(ઓફિસ) ના દસ્તાવેજનં.૧૦૮૪ તા.૨/૨/૨૦૧૯ થી મોજે
રાજપુર-હીરપુરની સીમના સર્વેનં.૬૪૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.૪, એફ.પી.૭૨ ના સબ
પ્લોટનં.૪૩-બી નો સીટી સ.નં.૬૪૨ થી ૬૪૫ ની ૩૬૫ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આદર્શ
એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસો. દ્વારા બાંધવામાં આવેલ આદર્શ ફ્લેટની મિલકતનો રી-ડેવલોપમેન્ટ અંગેનો
ડેવલોપમેન્ટનો કરાર રૂ.૧૦૦/- ના સ્ટેમ્પ ઉપર નોંધણી અર્થે રજુ થયેલ છે.

સદર લેખની ઇમારત જોતા મિલકત મુળ માલિક એકતરફવાળાઆદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ
એસો. ના ચાલુ સભ્યો (૧) પ્રવિણચંદ્ર મોહનલાલ રાવલ- ફ્લેટનં.૧ ના માલિક-સભ્ય (૨)
હસમુખભાઈ એલ. પાટડીયાના વતી અને તરફથી તેના કુ.મુ. તરીકે મેઘલ હસમુખભાઈ સોની-
ફ્લેટનં.૨ ના માલિક-સભ્ય (૩) અજયભાઈ હરીશચંદ્ર ભટ્ટ- ફ્લેટનં.૩ ના માલિક-સભ્ય (૪)
ધવલકુમાર મનુભાઈ શાહ-ફ્લેટનં.૪ ના માલિક-સભ્ય (૫) નિમેષકુમાર દિનેશચંદ્ર ઠક્કર- ફ્લેટનં.૫ના
માલિક- સભ્ય (૬) સરીતાબેન મોતીલાલ વેનારસે- ફ્લેટનં.૬ ના માલિક-સભ્ય અને બીજી
તરફવાળા- એમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વ.કર્તા ભાગીદાર
તરીકે મિલાપ બીપીનચંદ્ર ચોકસી વચ્ચે સદર મિલકતનો રી-ડેવલોપમેન્ટ અંગેનો ડેવલપમેન્ટ કરાર
છે. સદરહુ રી-ડેવલોપમેન્ટ અંગેનો ડેવલોપમેન્ટનો લેખમાં હાલની બજારકિંમત ઉપર ૩.૫% સ્ટેમ્પ
ડ્યુટી વસુલ થવા સારું સદર લેખ ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૩ હેઠળ અટકાવી
અત્રે મોકલી આપેલ છે.

ઉક્ત હકીકતે અરજદારશ્રીની લેખિત રજુઆત તથા સદરહુ લેખની વિગત વંચાણે લેતાં રી-
ડેવલપમેન્ટ કરાર બાબતે રજુ કરેલ ડેકલેરેશનની વિગત જોતા અરજદારશ્રીએ રી-ડેવલોપમેન્ટ
કરાર કરેલ છે. જેમાં કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૬૫ ચો.મી. છે. જેમાં કુલ-૬ (છ) ફ્લેટ આવેલ હતાં.
પરંતુ રી-ડેવલોપમેન્ટમાં કુલ ૭ ફ્લેટ તથા ૩ દુકાન વધારાની બનવાની છે. અરજદારશ્રી સદર રી-
ડેવલોપમેન્ટ કરાર બાબતે એક ડેકલેરેશન દસ્તાવેજનં.૧૦૮૫/૨૦૧૯ થી જણાવેલ છે કે અમોએ
અમારા ફ્લેટનું ક્ષેત્રફળ જુના ક્ષેત્રફળ કરતા વધારે થશે તેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી દસ્તાવેજ કરાવતી વખતે
ભરીશું. તથા તેની બાંહેધરી આપેલ છે. આથી સદરહુ રી-ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં કુલ જમીનની કિંમત
ઉપર ૩.૫૦% લેખે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસુલ લેવાની થાય.

આમ, સદર રી-ડેવલપમેન્ટ કરારના લેખમાં અત્રેથી મુલ્યાંકન કરતાં મિલકતની બજારકિંમત
રૂ.૭૬,૬૫,૫૦૦/- જેટલી થવા પામે છે. આથી અત્રેથી મુલ્યાંકન કરી મિલકતની કિંમત કરવામાં
આવેલ બજારકિંમત મુજબ વાપરવા પાત્ર સ્ટેમ્પ રૂ.૨,૬૮,૨૭૫/- જોઈએ. તે મુજબ મુટતી સ્ટેમ્પ
ડ્યુટી રૂ.૨,૬૮,૨૭૫/- તથા દંડની રકમ વસુલ લેવાની થાય છે.

Dr. OM INFRASTRUCTURE

Partner

વધુમાં, આ હુકમ ફક્ત સ્ટેમ્પ ડ્યુટીને અસર કરતી બાબતો ધ્યાનમાં લઈ એટલેકે મિલકતની કાયદેસરતા, ગેરકાયદેસરતા, વેચનારનું વેરીફિકેશન, માલિકી હક્કો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટીને અસર કરતી ન હોય તેવી મિલકતના ટાઇટલ અને કાયદેસરતાને લગતી હકીકતો બાબતે આ હુકમથી કોઈ અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ નથી. જેથી સદર હુકમને સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની વસુલાત સિવાયના કોઈ હેતુસર પુરાવામાં દાખલ કરી શકાશે નહીં.

આથી પ્રકરણે કેસના ગુણદોષ અને રજુ થયેલ આધાર પુરાવાઓ ધ્યાને લઈ કરવામાં આવેલ છે. જે અન્ય કેસોમાં સમાન પ્રકારના ગુણદોષો અને આધાર-પુરાવા ધ્યાને લઈને પુરાવામાં દાખલ કરવા સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ નિર્ણય કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ હુકમથી અસરકર્તા પક્ષકારશ્રીઓ દ્વારા જો કોઈપણ ન્યાયની અદાલતમાં કેસ ચાલતા હશે તો સક્ષમ અદાલતનો આદેશ આખરી ગણાશે અને તેને આ હુકમનો બાધ નડશે નહીં.

આમ, સદરહુ પ્રકરણે ઉક્ત તમામ હકીકતો, અરજદારશ્રીની રજુઆત તથા કેસના ગુણદોષ વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઈ ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની જોગવાઈ અન્વયે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

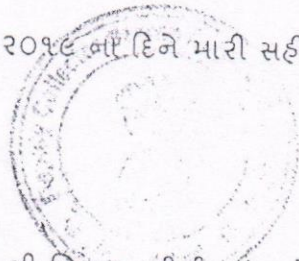
હુકમ

સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) ના દસ્તાવેજનં.૧૦૮૪ તા.૨/૨/૨૦૧૯ ઉક્ત હકીકતે સદર રી-ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં અત્રેથી મુલ્યાંકન કરી મિલકતની નક્કી કરેલ બજારકિંમત રૂ.૭૬,૬૫,૦૦૦/- ઉપર મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની અનુસુચી-૧ ના આર્ટિકલ-૫ (જીએ) મુજબ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ પ્રકારનો બનતો હોવાથી ૩.૫% લેખે રૂ.૨,૬૮,૨૭૫/- સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરવાપાત્ર થાય છે. તે મુજબ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ.૨,૬૮,૨૭૫/- તથા કલમ-૩૯(૧)(બી) મુજબનો દંડ રૂ.૨૦,૦૦૦/- મળી કુલ રૂ.૨,૮૮,૨૭૫/- (અંકે રૂપિયા બે લાખ છઠ્ઠાસી હજાર બસો પંચોતેર પુરા) અરજદારશ્રી પાસેથી વસુલ લેવા હુકમ કરું છું.

સદરહુ પ્રકરણે ઉક્ત જણાવેલ વિગતો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દંડની રકમ અત્રેની કચેરીના નિર્ણયની તારીખથી દિન-૯૦ માં ભરપાઈ કરવાની રહેશે. અરજદારશ્રી દ્વારા નિયત સમયમર્યાદામાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરવામાં નહીં આવે તો પ્રકરણે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૪૬(૨) મુજબ વાર્ષિક ૧૫% ના દરે વ્યાજ સહિત ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

અરજદારશ્રી ઉપરોક્ત હુકમથી નારાજ હોય તો, નિર્ણયની તારીખથી દિન-૯૦ માં સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમના ૨૫% રકમ અનામત તરીકે ભરપાઈ કરી મુખ્ય નિયંત્રક મહેસુલી પ્રાધિકારીશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગરને ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૫૩(૧) હેઠળ અપીલ કરી શકે છે.

આજ તારીખ ૩૦/૪/૨૦૧૯ ના દિને મારી સહી તથા કચેરીનો સિક્કો કર્યો.



કલેક્ટર ઓફ સ્ટેમ્પસ
સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર શહેર વિ-૧
અમદાવાદ

પ્રતિ, ઓમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર વતી શ્રી મિલિપ બીપીનચંદ્ર ચોકસી
રહેવાસી-અમદાવાદ.

નકલ રવાના:

સબરજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) તરફ (મારફતે મે. નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી, અમદાવાદ)

For, OM INFRASTRUCTURE

20/05/2019

Partner



AHMEDABAD MUNICIPAL CORPORATION

FIRE & EMERGENCY SERVICE

DANAPITH FIRE STATION, (H. Q.) AHMEDABAD - 380 001

PH. : (079) 22148466 / 67 / 68, 32981178, 32981500 FAX : (079) 22148598.

(No.263 Dt.: 17/10/2018)

To,
M/s. Adarsh Appt. Association
Milap Chokshi
6, Shantikunj Society,
Maninagar, Ahmedabad.

Sub: Fire safety & protection, opinion for a proposed high-rise Building
(25 meters).

Sir,

This is to intimate that , the plans submitted for high-rise Commercial cum Residential Building with ground floor HPP & offices + 1st to 7th floors residence. At S.P.no.43/B, F.P.no.72/8, T.P.no.4 (Maninagar), Ahmedabad have all the required line drawings and write-up required for the opinion, are as per the requirement of fire prevention and protection.

All norms as per the Fire Prevention and Life Safety Measures Act-2013, Gujarat state, have to be followed for providing Fire Prevention and Protection system, are to be followed.

Moreover, it is required that all the staircases of the building shall be ventilated above the parapet wall at each floor level and shall be 1.5 meters clear in width.

A motorable road with 40 ton load bearing capacity and minimum 3 meters wide, is required around the building without obstruction to a clear motorable passage for fire/rescue vehicles.

The gate (entry) to the premises shall be minimum 6 meters or more if required, in width, entry gate to be provided on both sides.

The building should have fire Protection system as per approved plans.

- **HPP & offices shall be fully sprinklered.**

After, the building is built and all the required Fire safety and Protection equipment have been installed and after due inspection by the Fire service officer an NOC can be issued.

The copies of plans are returned herewith duly signed and have to be submitted during final inspection of the fire fighting system.



(M.F.Dastoor)
Chief Fire Officer

Part. OM INFRASTRUCTURE
Partner