Sunil Zaveri
Jignesh Zaveri
(Advocates)

ZAVERI ASSOCIATES

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

Ref. No. HDFC/025/2016

Date 07/06/2016

To,
HDFC LTD
Vadodara.

SUBJECT: LEGAL OPINION ON THE TITLE TO PROPERTY

Dear Sir,

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

1. NATURE & DESCRIPTION OF THE PROPERTY

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

Final Plot No. 28/1

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

Final Plot No. 28/2

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

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

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

Zaveri Associates Jignesh Zaveri VADODARA ADVOCATE

3. <u>HISTORY & CHAIN OF PROPERTY PASSING:</u>

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

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

BRIEF HISTORY OF FINAL PLOT NO. 28/1

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

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

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

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

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

Zaveri Associates Jignesh Zaveri VADODARA ADVOCATE

De
Yo
Pr

BRIEF HISTORY OF FINAL PLOT NO. 28/2

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

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

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

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

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

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

4. REPORT ON INVESTIGATION OF TITLE AND SEARCH

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

Jignesh Zaveri
VADODARA
ADVOCATE

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

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

TITLE CERTIFICATE

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

Zaveri Associates Jignesh Zaveri VADODARA ADVOCATE

Place: Vadodara
Date : 07/06/2016

JIGNESH A ZAVERI
Advocate

અરજી પહોંચ

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

Search in : SAYAJIPURA../SAYAJIPURA..

પહોંચ નંબરઃ **2016315012210** અરજી નંબરઃ **5623** અરજી વર્ષઃ **2016**

તાઃ 6 માહેઃ જુન સનેઃ 2016

રજુ કરનારનું નામ જીજ્ઞેશ ઝવેરી

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA

	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	0
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો	
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી	
ટપાલ ખર્ચ	0
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭) Year : 2012 2016	270
શોધ અગર તપાસણી	
દંડ કલમ-૨૫	
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)	0
નકલ ફી ફોલીયો	
ઈન્ડેક્ષ-૨ ફી	
આ સિવાયની બાબતોની ફી	

કુલ એકંદરે રૂ.	270

અંકે રૂપીયાબસો સીત્તેર પુરા.

દસ્તાવેજ .... ના દિવસે તૈયાર થશે અને તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં .... આવશે.

નકલ કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

(A D VAGHELA)
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

6/6/2016 4:42:43 pm

IGR-NIC -8996821051302495790

અરજી પહોંચ

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

Search in : સયાજીપુરા/SAYAJIPURA

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૬૦૧૭૦૧૩૯૩૩ અરજી નંબર: ૮૪૨૦ અરજી વર્ષ: ૨૦૧૬

તા: ૬ માહે: જુન સને: ૨૦૧૬

રજુ કરનારનું નામ **JIGNESH ZAVERI**

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR OF BARODA સબ-રજીસ્ટ્રાર વડોદરા-૪ (ગોરવા) GORWA

	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો	
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી	
ટપાલ ખર્ચ	૦
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)	
શોધ અગર તપાસણી Year : ૨૦૦૩ ૨૦૧૨	૧૬૦
દંડ કલમ-૨૫	
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)	૦
નકલ ફી ફોલીયો	
ઈન્ડેક્ષ-૨ ફી	
આ સિવાયની બાબતોની ફી	

કુલ એકંદરે રૂ.	૧૬૦

અંકે રૂપીયા એકસો સાઇઠ પુરા.

દસ્તાવેજ .... ના દિવસે તૈયાર થશે અને તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં .... આવશે.
નકલ કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

(R C Patel)
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

.... સી. સ. નં .... TP. ૫ FP........... પૂ. કા. નં ....

[illegible]	મથુરભાઈ જશાભાઈ પટેલ	સી.સ. સુપ્રિ. નં.-3 વડોદરા.

નકલ તૈયાર કરનાર

રજુઆત કરનાર

શીરસ્તેદાર

[illegible] સર્વે સુપ્રિ[illegible] નં.-૩ વડોદરા

ગામ નમુનો નંબર ૭

બ્લોક/સરવે નંબર : ૨૬૮/ પૈકી ૧

સત્તા પ્રકાર : જુની શરત (જુ.શ)

ખેતરનું નામ : મંદિરીયું

અન્ય વિગતો : રહેણાંક અને વાણીજયના હેતુ માટે શરતફેર ટીપી ૬ ફા.પ્લો.૨૮/૧ ક્ષે.૧૨૯૦

મોજે : સયાજીપુરા

તાલુકો : વડોદરા શહેર (પૂર્વ)

જીલ્લો : વડોદરા

લાયક જમીન	ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ચોમી.	ખાતા નંબર/ક્ષેત્રફળ/આકાર હે. આરે. ચોમી.	નોંધ નંબરો અને કબ્જેદારો ના નામ
જરાયત	0-૧૨-૯0		૬૮,૪૭૧,૮30,૮૬૭,૧૨0૯,૧૫3૬,3303,3૪૪૭, ૪૫3૮,૪૫૪0,૪૫૫૨,
કુલ ક્ષેત્રફળ	0-૧૨-૯0		
આકાર રૂ.	0.૭0	33૨૮ | 0-૧૨-૯0 | 0.૭0	મયુરભાઇ જશભાઇ પટેલ(૪૫૫૨)
જુડી તથા વિષેશધારો રૂ	0.00		
પાણીભાગ રૂ.	0.00		

છેલ્લી નોંધ:૪૫૮૮

ગણોતિયાની વિગતો	બીજા હકો અને બોજાની વિગતો
	૮૬૭,3303,3૪૪૫,3૪૪૭,૧3૧3/૨,૨0૯/૮0,૨૮૫/૨૯,૨૮૭/૧૯, -- ખેતી મુક્તી (૧3૧3/૨)<3303> મે. મામ. અને કૃષિપંચ વડોદરાના ગણોત કેસ ૧0૨/૨00૪ તા.30-03-0૯<3૪૪૭> આધારે જમીન અંગે ગામ દફતરે પડેલ નોંધ નં. ૧૫3૬ ના વ્યવહારથી<3૪૪૭> ગણોતધારાની કલમ-૪3 ની જોગવાઈનો ભંગ થતો ન હોઈ ગ.ધા.ક.-૮૪(સી)<3૪૪૭> હેઠળ આપવામાં આવેલ નોટીસ પરત ખેંચી કેસની કાર્યવાહી બંધ કરવા<3૪૪૭> ઠરાવ કરવામાં આવેલ છે.<3૪૪૭> મે.કલેકટર સાહેબ વડોદરા હુકમનં.ટેનન્સી/એ/એસઆર/૫૫-૧૪/૨0૧૪ તા.30-૯-૨0૧૪, ૧-૧0-૨0૧૪ થી<૪૫૪0> બિનખેતીના રહેણાંક અને વાણીજય હેતુ માટે શરતફેર<૪૫૪0>

જનસેવા કેન્દ્ર
મામલતદાર કચેરી
વડોદરા(શહેર)

#-નામંજુર &-તકરારી *-રદ

26/11/2014 01:18 am ની સ્થિતિએ

ગામ નમુનો નંબર ૧૨

બ્લોક/સરવે નંબર : ૨૯૮/ પૈકી ૧

કુલ ક્ષેત્રફળ (હે. આરે. ચોમી.) : ૦-૧૨-૯૦

મોજે : સયાજીપુરા

તાલુકો : વડોદરા શહેર (પૂર્વ)

જીલ્લો : વડોદરા

હાલના ખાતેદારોના નામ (ખાતા નંબર) :

મયુરભાઇ જશભાઇ પટેલ (૩૩૨૮)

પાકની વિગતો :

વર્ષ	મોસમ	પાકનું નામ	પાકનો વિસ્તાર હે. આરે. ચોમી.	સિંચાઇનો સ્રોત અને સિંચાઇનું સાધન	વૃક્ષો પોતાના અને સરકારી	શેરો
૨૦૧૧-૨૦૧૨	---	---	માહિતી નથી.	---	---	
૨૦૧૨-૨૦૧૩	---	---	માહિતી નથી.	---	---	
૨૦૧૩-૨૦૧૪	---	---	માહિતી નથી.	---	---	

જનસેવા કેન્દ્ર
મામલતદાર કચેરી
વડોદરા(શહેર)

વેચાણની નકલ/ Chargable Copy અંકે રૂ. ૫/- (રૂપીયા પાંચ પુરા) મળેલ છે, આભાર સહ. પ્રીંટ તા. 19/12/2014 13:45:41

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

ગામ નમુનો નંબર ૬ - હક પત્રક

જીલ્લો: વડોદરા | તાલુકો: વડોદરા શહેર (પૂર્વ) | મોજે: સયાજીપુરા

નોંધ નં : તારીખ : ફેરફાર નો પ્રકાર:	નોંધની વિગત	ફેરફારને સંબંધિત સરવે/બ્લોક નંબર અને પેટા હિસ્સો તથા તેનો ખાતા નંબર	અગાઉની નામંજુર નોંધનો ક્રમાંક/તારીખ	તપાસણી કરનાર અધિકારી નો શેરો અને સહી/તારીખ તથા નામ/ હોદ્દો
૪૫૮૮ 16/12/2014 હુકમથી	મે.કલેકટર સાહેબ વડોદરના હુકમનં.તત્કાલ/એન.એ/એસ.આર/૫૧/૨૦૧૪-૧૫ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૦૧૮૨ થી ૧૦૧૮૯/૨૦૧૪ તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૪ થી મોજે સયાજીપુરા તાજી.વડોદરા સ.નં. ૨૬૮ ટી.પી.નં.૧ ફા.પ્લોટનં.૨૮/૧ ની ૧૨૯૦ ચો.મી જમીન પૈકી ૮૬૫.૦૧ ચો.મી રહેણાંક તથા ૪૨૪.૯૯ ચો.મી વાણીજયના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા શરતોને આધીન જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ એપેન્ડીકસ એ માં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા નિદીષ્ટ હેતુસર આપવા અત્રેના અધિકાર પરત્વે આથી હુકમ કરવામા આવે છે.	૨૬૮/ પૈકી ૧(૩૩૨૮)		કાચી

જનસેવા કેન્દ્ર
મામલતદાર કચેરી
વડોદરા(શહેર)

18/12/2014 03:11 pm ની સ્થિતિએ
વેચાણની નકલ/ Chargable Copy અંકે રૂ. 5/- (રૂપીયા પાંચ પુરા) મળેલ છે, આભાર સહ. પ્રીંટ તા. 19/12/2014 13:45:02
સૌજન્ય : રાષ્ટ્રીય સૂચના-વિજ્ઞાન કેન્દ્ર, ગુજરાત રાજ્ય નકલ આપનાર કચેરી : મામલતદાર કચેરી, વડોદરા શહેર

અનુક્રમણિકા નંબર - ૨

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી

એસ.આર.ઓ - 5 બાપોદ

ગામનુ નામ : SAYAJIPURA..

...સ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ ...ાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર ...ે આપનાર અથવા પટે ...મનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	ક્ષેત્રફળ	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ / નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
...લેકી ખત/વેચાણ 9675000=00	મોજે સયાજીપુરા રે.સ.નં. 268 ટી.પી. 6 ફા.પ્લોટ નં. 28/1 તેમજ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું માપ 1290 ચો.મી.			મંગળસિંહ ગંભીરસિંહ પરમાર કન્ફર્મ પાર્ટી : પ્રવિણભાઇ હરીભાઇ પટેલ કન્ફર્મ પાર્ટી : રણછોડભાઇ કાવાભાઇ ભરવાડ કન્ફર્મ પાર્ટી : હનુભાઇ ઝાલાભાઇ ભરવાડ	મયુરભાઇ જશભાઇ પટેલ	13/10/2014 14/10/2014	9402	

...ન કરનાર

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

ખરી નકલ

અરજી નંબર : **6952**

પહોંચ નંબર : 2014315016548

તારીખ : **14/10/2014**

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ આર ઓ - 5 બાપોદ

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ આર ઓ - 5 બાપોદ

અનુક્રમણિકા નંબર -

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી

એસ.આર.ઓ - 5 બાપોદ

ગામનુ નામ : SAYAJIPURA..

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો) ક્ષેત્રફળ આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ / નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
વિકાસ કરાર રૂ. ૦=૦૦	મોજે સયાજીપુરા રે.સ.નં. 268 ટી.પી. 6 ફા.પ્લોટ નં. 28/1 તેમજ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું માપ 1290 ચો.મી.	મયુરભાઇ જશભાઇ પટેલ	જય અંબે ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદાર પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વ.કર્તા ભાગીદાર શ્રી પ્રકાશભાઇ અમૃતલાલ શાહ	૨૧/૦૭/૨૦૧૫ ૨૨/૦૭/૨૦૧૫	૮૫૨૦	

ભાવીન સોની ની તારીખ : ૨૨/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજની

મુકાબલ કરનાર

ખરી નકલ

અરજી નંબર : ૬૨૩૭
પહોંચ નંબર : ૨૦૧૫૩૧૫૦૧૪૯૪૧
તારીખ : ૨૨/૦૭/૨૦૧૫

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - 5 બાપોદ

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - 5 બાપોદ

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

તત્કાલ/ એન.એ./એસ.આર/ ૫૧ / ૨૦૧૪-૧૫

વિષય :- મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સ.નં.૨૬૮, ટી.પી.નં.૧, ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૧ ની ૧૨૯૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૮૬૫.૦૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૪૨૪.૯૯ ચો.મી. વાણિજયનાં હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી

નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૦૧૮૨ થી ૧૦૧૮૯/૧૪
બિનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી,
રૂમ નં.૩૦, કોઠી બિલ્ડીગ,
વડોદરા તા.૧૫ / ૧૨ / ૨૦૧૪

આમુખ :-

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ મયુરભાઈ જશભાઈ રહે. સી-૨૧૪, સેન્ડલવુડ સોસાયટી, માંજલપુર, વડોદરાની મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સ.નં.૨૬૮, ટી.પી.નં.૧, ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૧ ની ૧૨૯૦ ચો.મી.જમીન પૈકી ૮૬૫.૦૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૪૨૪.૯૯ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટેની પરવાનગી મેળવવાની તા.૧૨/૧૧/૧૪ ની અરજી અરજી " તત્કાલ બિનખેતી યોજના" હેઠળની અરજી ક્રમાંક : ૫૧ ની અરજી તથા તા.૨૭/૧૧/૧૪ ની પુન : વિચારણા અરજી તથા રજુ થયેલ આધાર પુરાવા સોગંદનામું વિગેરે

(૨) જનસેવા કેન્દ્ર કલેકટર કચેરી, વડોદરાના પત્ર નં.જનસેવા/કલમ-૬૫/બાર કોડ નંબર ૯૨૩૮૧ તા.૧૨/૧૧/૧૪ થી માંગેલ જુદી જુદી કચેરીના અભિપ્રાયો

(૩) મુંબઈ જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫, ૬૬, ૬૭ હેઠળના અધિકારો તથા ગુજરાત નિયમો ૧૯૭૨ ના ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ નિયમોના-૧૦૦, ૧૦૧

(૪) ગુજરાત સરકારશ્રી મહેસૂલ વિભાગના છેવટના ઠરાવ ક્રમાંક: બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૧૦/૧૪

(૫) કલેકટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ નં.ટેનન્સી/એ/એસઆર/૫૫-૧૪/૧૪ તા.૩૦/૦૯/૧૪ નો હુકમ

(૬) એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા, વડોદરાના પત્ર નં.બીટી-૧/એન.ઓ.સી.સી/સી.એસ/મુ./૧૦/બીઓ/૧૧૬/ ૧/૨૮/૩૧ તા.૧૪/૦૭/૧૦

(૭) તા.૦૩/૧૨/૧૪ ની કાર્યાલય નોંધ ઉપર અપાયેલ આદેશ

હુકમ :-

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

અ. નં.	જમીનની વિગત	(ચો.મી)
૧	રેસીડેન્શીયલ	૮૬૫.૦૧
૨	કોમર્શીયલ	૪૨૪.૯૯
	કુલ ક્ષેત્રફળ	૧૨૯૦.૦૦

એપેન્ડીક્સ-એ (જમીનની વિગત)

કબજેદારશ્રી : શ્રી પટેલ મયુરભાઈ જશભાઈ

મોજે સયાજીપુરા | તા.વડોદરા | ઠરાવેલ વિશેષ ધારો RS.471/-

સર્વે નં.૨૬૮ | ટી.પી નં.૧ | ફા.પ્લોટ નં.૨૮/૧

બિનખેતી હેતુ : રહેણાંક કમ વાણિજયં | ૧૨૯૦ ચો.મી.

એપેન્ડીક્સ-બી (કરવેરાની વિગત) રહેણાંક હેતુ માટે

(૧) વિશેષધારો રૂા. ૨૧૬/-
(૨) લોકલ ફંડ રૂા. ૧૦૮/-
(૩) શિક્ષણ ઉપકર રૂા. ૫૪/-

એપેન્ડીક્સ-બી (કરવેરાની વિગત) વાણિજય હેતુ માટે

(૧) વિશેષધારો રૂા. ૨૫૫/-
(૨) લોકલ ફંડ રૂા. ૧૨૮/-
(૩) શિક્ષણ ઉપકર રૂા. ૬૪/-

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

(૧) રૂપાંતર કરની રકમ	રૂા. ૨૧,૪૦૦/-	ચલન નંબર	તા.૧૦/૧૨/૧૪
(૨) માપણી ફી	રૂા. ૧૪,૭૦૦/-	પહોંચ નંબર ૧૦૬૦/૧૪-૧૫	તા.૧૦/૧૨/૧૪
(૩) વિશેષધારો / લોકલ ફંડ	રૂા. ૨,૧૩૩/-	પહોંચ નંબર ૨૮	તા.૦૮/૧૨/૧૪
(૪) શિક્ષણ ઉપકર	રૂા. ૭૧૧/-	પહોંચ નંબર ૯૭	તા.૦૮/૧૨/૧૪

વંચાણ-૫ ના હુકમ નં.ટેનન્સી/એ/એસઆર/૫૫-૧૪/૧૪ તા.૦૧/૧૦/૧૪ થી રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ વસુલ લઈ જમીન જુની શરતમાં શરતફેર કરી વેચાણ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. અરજદારે આ શરતફેરના હુકમની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

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

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

એપેન્ડીક્સ-બી માં જણાવ્યા મુજબની રૂપાંતરકરની રકમ કબજેદારે જમા કરાવી અત્રે ચલન તથા પહોંચ રજુ કરેલ છે. જેથી કબજેદારની માંગણી તથા ઉપર મુજબની હકીકતે નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધીન જમીન

મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ એપેન્ડીકસ–એ માં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા નિર્દીષ્ટ હેતુસર આપવા અત્રેના અધિકાર પરત્વે આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

શરતો :–

(૧) આ પરવાનગી સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા રજુ કરવામાં આવતાં નકશા તેમજ વિકાસ પરવાનગી શરતોના અમલીકરણને આધિન રહેશે. વધુમાં વિકાસ પરવાનગી અન્વયે કરવામાં આવતો વિકાસ અને તેનો વપરાશ વિકાસ યોજનાના નિયંત્રણો વિનિયમો તેમજ "વુડા"/મ્યુનિ.કોર્પોરેશન અને રાજય સરકાર ધ્વારા આપવામાં આવતા વખતો વખતના આદેશો/ નિર્દશનોનો આધીન રહેશે. જમીનના માલિક/ કબજેદારોએ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિકાસ સબંધિત સત્તા મંડળની વિકાસ પરવાનગી આધીન રહીને જ કરવાનો રહેશે.

(૨) વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/ બહુમાળી મકાન દીઠ એકના દરે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે " પરકોલેટીગ બોર" ની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.

(૩) એપેન્ડીકસ–એ માં દર્શાવેલ બિનખેતી હેતુ તેમજ ક્ષેત્રફળ મુજબ એપેન્ડીકસ–બી મુજબ કરવેરા વસુલ લેવામાં આવેલ છે. તે સિવાય બાંધકામનો અન્ય હેતુ માટે ઉપયાંગમાં લઈ શકશે નહી.

(૪) નિયમોનુસાર સદર પરવાનગી હેઠળની જમીનનો ઠરાવેલ વિશેષધારાએ અત્રેથી ફેરફાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દર વર્ષે પહેલી ઓગષ્ટ થી નિયત થયેલ મહેસુલી વર્ષથી ભરવાનો રહેશે ઉપરાંત કબજેદારો તે પરથી નકકી થતો લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર તથા અન્ય કરવેરા પણ દર વર્ષે ચુકવવાના રહેશે.વિશેષધારો વડોદરા શહેરી વિસ્તાર પુરતો સુપ્રિમ કોર્ટમાં આ બાબતનો નિકાલ આવ્યેથી તે ચુકાદાને આધીન રહીને
ભરવાનો રહેશે. પરતું બિનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉકત ઠરાવેલ વિશેષધારો દર વર્ષે બમણાં દરે ભરવાનો રહેશે.

(૫) સદરહું પરવાનગીની તારીખથી દિન–૩૦ માં ડિસ્ટ્રીક લેન્ડ રેકોર્ડ મારફતે માપણી કરવાની રહેશે. જે માપણી મુજબ સાઈટ પ્લાનની નકલો અત્રે રજુ કરવાની રહેશે. તથા ક્ષેત્રફળની વધઘટ મુજબનો વિશેષધારો તેમજ અન્ય ઉપકરો કબજેદારે ભરવાનો રહેશે.

(૬) જમીનની તબદીલી ફેરફાર તથા જમીન અંગેનાં અન્ય તમામ આનુસંગીક કાયદાઓને આધીન રહીને આ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેથી અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ મેળવવા.ની થતી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.

(૭) સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેકટ્રીક લાઈન, વીજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર / થાંભલા કે ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે તેના થાંભલા ભવિષ્યમાં નાંખવાના થશે તો તે અંગે વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહી.

(૮) સદરહું પરવાનગી તારીખથી ૬ (છ) માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે.

(૯) બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતાં પહેલાં બી.યુ. અર્થાત બિલ્ડીગ વપરાશની પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.

(૧૦) આ હુકમમાં અગર સનદમાં કોઈ કારકુનની અથવા ગણતરીની ભુલો હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે/ સુધારાપાત્ર રહેશે તથા આ સુધારો અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૧) આ પરવાનગી તારીખ પછી નમુના " એમ " માં સનદ તૈયાર થયેથી અરજદારે નિયત નમુનામાં સદન ભરાવી લેવાની રહેશે.

(૧૨) કબજેદારે બાંધકામ શરૂ કર્યા બાદ એક માસની અંદર જીલ્લા કલેકટરશ્રીને તે મતબલની લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જે બાંધકામ છે. તે પુર્ણ થયેથી પણ એક માસની અંદર તેની લેખિત જાણ જીલ્લા કલેકટરશ્રીને કરવાની રહેશે.

(૧૩) આમુખ નં.(૪) માં જણાવેલ ગુજરાત સરકારશ્રી મહેસૂલ વિભાગના છેવટના તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવ ક્રમાંકઃ બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, ના પરિશિષ્ટમાં ઉલ્લેખ (૧) થી (૧૯) તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે અરજદારને બાહેંધરી ખતની શરતોને આધીન આ મંજુરી આપવામાં આવે છે. અરજદારે બાહેંધરી ખતમાં ઉલ્લેખાયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જો અરજદાર ઉકત ૧ થી ૧૨ શરતો તેમજ બાહેંધરી ખત પૈકીની કોઈ પણ શરતોનો ભંગ કરશે તો તેની સામે શરતભંગની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. ઉકત બાહેંધરી ખતની નકલ સદર હુકમ સાથે સામેલ છે.

(૧૪) આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોના આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઈ વિગત ખોટી હોવાનું જાહેર થયેથી કે ઉપરની નિર્દીષ્ટ કોઈ પણ શરતોનો ભંગ થયેથી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદા ૧૮૭૯ અંતગર્ત કલમ ૭૯(એ) હેઠળ પગલાં લેવાની પાત્ર રહેશે. અને તત્કાલીન અમલમાં હોઈ તેવા બીજા કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓનો બાધ વિના ઈન્ડીયન પીનલ કોડ હેઠળ કબજેદારો ફોજદારી ગુના માટે શિક્ષાત્મક પગલાં લેવાને પાત્ર બનશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદા ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૬ તથા મુંબઈ જમીન મહેસુલ નિયમો-૧૯૭૨ નાં નિયમોનાં નિયમ-૧૦૦ અનુસાર યોગ્ય તે દંડનાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને બાંધકામ દુર કરાવવા સહીતનાં એક કે વધુ પગલાં લેવામાં આવશે.

(૧૫) સવાલવાળી જમીન અંગે અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ સુચિત લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે રસ્તા પૈકીની જમીન, કોમન પ્લોટની જમીન અને સહીયારા ઉપયોગ માટે ખુલ્લી રાખેલ જમીનનું કોઈપણ રીતે વેચાણ થઈ શકશે નહી.

બિડાણ :- બાંહેધરી ખત

રવાના કર્યુ

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી, વડોદરા.

કલેકટર વડોદરા

સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
શ્રી પટેલ મયુરભાઈ જશભાઈ
સી-૨૧૪,સેન્ડલવુડ સોસાયટી,
માંજલપુર,વડોદરા.

નકલ રવાના :-
(૧) મ્યુનિસીપલ કમિશ્નરશ્રી,(બાંધકામ શાખા),વડોદરા મહાનગર સેવા સદન,ખંડેરાવ માર્કેટ,વડોદરા તરફ

(૨) મામલતદારશ્રી વડોદરા (શહેર) દક્ષિણ તરફ
૨/– આગળની જરૂરી કાર્યવાહી તથા સનદ ભરાવવા અંગે ઘટતી કાર્યવાહી હાથ ધરવા તથા પ્લાન મુજબ સ્થળે બાંધકામ થાય છે. કે કેમ ? શરતભંગ જણાય તો તે અંગે કાર્યવાહી કરી લેખિતમાં અહેવાલ મોકલવા સારૂ.

(૩) તલાટીશ્રી, સયાજીપુરા તા.વડોદરા ગામ નમુના નં.૨ માં તથા ૪ માં નોંધ કરવા સારૂ.

(૪) સીટી સર્વે સુપ્રિ.શ્રી નં.૩,વડોદરા તરફ
૨/–જરુરી કાર્યવાહી થવા સારૂ

(૫) નાયબ મામલતદારશ્રી ઈ–ધરા વડોદરા (શહેર) તરફ ગા.ન.નં.૬ કોમ્પ્યુટર રેકર્ડમાં નોંધ કરવા સારૂ.

(૬) બિનખેતી શાખા,કલેકટર કચેરીના કલમ–૬૬ દફતર તરફ

(૭) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.

(૮) જન સેવા કેન્દ્ર, કલેકટર કચેરી,વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારુ.

(BAR CODE VDR NO.92381)

VENICE
BUNGALOWS

Developers: Jay Ambe Developers

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

TO,

THE AUTHORITY

RERA

SUBJECT: - ENCUMBRANCE CERTIFICATE

DEAR SIR,

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

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

THANKING YOU

FOR, JAY AMBA DEVELOPERS

PARTNER.