: ડેવલપમેન્ટ કરાર :

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-GJ02195735582817R
Certificate Issued Date	:	11-Apr-2019 12:02 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ gjshcil01/ ELLORA PARK/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJSHCIL0149275257634046R
Purchased by	:	BHAVESH PATEL
Description of Document	:	Article 5(g-a) Agreement - Construction / Development / Sale / Transfer (Imm. Property)
Description	:	DEVELOPMENT AGREEMENT
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	AKASH PURUSHOTTAM VAGHELA AND OTHERS
Second Party	:	SHREE SHYAM DEVELOPERS
Stamp Duty Paid By	:	SHREE SHYAM DEVELOPERS
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	26,25,000 (Twenty Six Lakh Twenty Five Thousand only)

SHCIL RACE COURSE

TQ 0005125856

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.

BRA - 4

2019

: ડેવલપમેન્ટ કરાર :

આજ રોજ તારીખ : ૧૨.૦૪.૨૦૧૯ ને શુક્રવાર ના રોજ આ ડેવલપમેન્ટ કરાર કરનાર-

મિલકતના માલિક/ જમીન માલીક / એકતરફવાળાઓ :

૧. શ્રી આકાશ પુરૂષોતમ વાઘેલા, ઉ.વ.પુખ્ત ધંધો : વેપાર, આધાર નં.૨૦૯૬ ૪૩૭૪ ૪૧૫૪, **Pan No.AISPV3364N.**

૨. શ્રી પુરૂષોતમ અમથાભાઇ વાઘેલા, ઉ.વ.પુખ્ત ધંધો : વેપાર, આધાર નં.૩૪૫૮ ૫૯૭૯ ૫૬૧૧, **Pan No.AAPPV0536M.**

બંને રહેવાસી : સેવાસી ગામ, સેવાસી-ભીમપુરા મેઇન રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં મિલકતના માલિકો "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓ પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) અને

ડેવલોપર્સ / બીજીતરફવાળા :

શ્રી શ્યામ ડેવલોપર્સ **Pan No.ADUTS6305F** એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧. શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૩૧/૧, અર્બુદાનગર સોસાયટી, આત્મ જયોતિ આશ્રમ પાસે, ઇલોરાપાર્ક, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૮૫૧૦ ૫૦૨૬ ૮૨૨૬.

૨. શ્રી દિનેશભાઇ મુળજીભાઇ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૪, શ્રીધર ડુપ્લેક્ષ, હરણી રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૭૨૮૯ ૪૪૫૫ ૮૦૦૯

જેમને હવે પછી આ કરારમાં ડેવલોપર્સ "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

BRA - 4
GRV
2019

<u>સંમતી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળાઓ:</u>

EMERALD REALTY Pan No.AAGFE8240E, એ નામની ભાગીદારી પેઢી જે પેઢીનું સરનામું : રોનક એસ્ટેટ, કબીર ફાર્મ પાસે, સેવાસી મેઇન રોડ, સેવાસી, વડોદરા, ગુજરાત તે ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર - રોનક યતિન દેસાઇ. આધાર નં.૮૫૬૦ ૬૧૨૮ ૪૦૭૭.

જેમને હવે પછી આ ડેવલપમેન્ટ કરારમાં સંમતી આપનાર "ત્રીજીતરફવાળાઓ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેને શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનાર ત્રીજીતરફવાળાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, નોમીનીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની મિલકત નીચે મુજબના વર્ણનવાળી ઓવલી છે.

<u>: મિલકતનુ વર્ણન - પરિશિષ્ટ :</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ ગોત્રી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૨૮, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૯૦, ટી.પી. નં.૬૦, ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૧૦.૦૦ ચો.ફુટ બીન-ખેતીની જમીન/મિલકત. સદરહુ જમીન/મિલકત ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે :

પૂર્વે : ૨૪.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૮ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૮ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૯૦/પાર્ટ, ૩૦.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

એ રીતેની વર્ણનવાળી મિલકત અંગે આ કરાર કરેલ હોવાથી આ કરારમાં તેને સદરહું મિલકત તરીકે ઓળખવાની છે.

સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાઓની સ્વપાર્જીત, સ્વતંત્ર, કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની જમીન/મિલકત છે, અને સદર જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR OF BARODA

BRA - 4

2019

દસ્તાવેજ નં.૩૫૮૦, તા.૧૩.૦૪.૨૦૧૬ થી વેચાણ રાખેલ છે, અમો એકતરફવાળાનું નામ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૬૨૮૨ થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત/જમીનના સ્વતંત્ર, માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ અને અમો એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ, વ્યય કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે. સદર કુલ ૫૧૫૧૦.૦૦ ચો.ફુટ જમીનમાં **"RED CORAL HAMPTONS"** નામની યોજનાનું હાલ બાંધકામ/ડેવલોપમેન્ટ નું કામ ચાલુ કરવાનુ છે. જેને હવે પછી અહી આ ડેવલોમેન્ટ કરારમાં "સદરહુ મિલકત અથવા જમીન" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

એકતરફવાળા આથી જણાવે છે કે પરિશીષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું જમીન/મિલકત અંગે તા.૨૧.૦૨.૨૦૧૮ ના રોજ બાનાખતનો કરાર કરી ત્રીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે, જે નોટરી સીરીશ આર. પટેલ સમક્ષ અનુક્રમ નં.૩૮૨ થી નોંધાયેલો છે, જે ત્રીજીતરફવાળા સંમતિ આપનારને લખી આપેલ હોવાથી તમો બીજીતરફવાળાને મિલકતના ટાઇટલ, માર્કેટેબલ અને ચોખ્ખા પ્રાપ્ત થઇ શકે તે માટે તથા ત્રીજીતરફવાળા સદર ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં તેઓ દ્વારા અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજ સ્વીકારતા હોઇ ત્રીજીતરફવાળા / સંમતિ આપનારને આ ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં સામેલ કરેલ છે.

સદરહુ મિલકત ડેવલોપ કરવા માટે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

૧. સદરહું જમીન એકતરફવાળા / જમીન માલીકોની કબજા ભોગવટા અને માલીકીને છે તથા તેનો વહીવટ કરવા, હકક વેચાણ કરવા, ડેવલોપમેન્ટ કરવા, કરાવવા તથા અન્ય કોઇપણ પ્રકારે તબદીલ કરવા અમો એકતરફવાળાઓ જમીન માલીકોને સંપુર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે.

૨. સદરહુ મિલકત ડેવલોપ કરી તેમાં બાંધવામાં આવનાર દુકાન/ઓફીસ/ફલેટો વિગેરે વેચાણ કરી બીજીતરફવાળા વેચી શકશે.

BRA - 4
GRV
૫૫૧૫ | ૬ | ૧૫
2019

૩. સદરહું જમીનમાં જે યોજના બનશે તેના વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા અને સંમતી આપનારાઓએ અમો બીજીતરફવાળા કહે તેના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ટુકડે-ટુકડેથી લખી રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે, જેની અમો એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા ખાત્રી, ભરોષો અને વિશ્વાસ લખી આપીએ છીએ.

૪. પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો એકતરફવાળાઓએ બીજીતરફવાળાને ડેવલોપ કરવા કબજો સોંપી દીધો છે અને તે કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે. બીજીતરફવાળા પોતે નકકી કરે તે રીતે બાંધકામ કરી શકશે તેમજ તેમને યોગ્ય લાગે તો બીજાને કોન્ટ્રાકટ આપીને બાંધકામ કરી શકશે અને તેમાં જરૂરી માલસામાન, મજુરી, નાણાં, મહેનતાણું તેમજ ઇતર જે કાંઇ ખર્ચ થાય તે તમામ બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે અને બાંધકામ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે.

૫. સદર યેાજનામાં બાંધકામના પ્લાનીંગ મુજબ બાંધકામ કરી તથા તે અંગેના વિકાસનાં કામો કરવા જરૂરી જાહેરાત આપવા તેમજ સભ્યો પાસેથી નાણાં ઉઘરાવવા તેમજ પાવતી આપવા તમો બીજીતરફવાળાને સંમતી આપીએ છીએ.

૬. બાંધકામમાં નોંધાયેલા સભ્યોના નામે અલગ અલગ દસ્તાવેજો માટે જે કાંઇ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટર ચાર્જ વિગેરે જે કાંઇ ખર્ચ થાય તેની જવાબદારી પણ એકપક્ષવાળાની નથી અને તે અંગે તથા ઇતર જે કાંઇ ખર્ચ થાય તેની રકમ સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવવાની કાર્યવાહી બીજીતરફવાળાએ કરવાની છે.

૭. એકતરફવાળાઓની માલીકીની મિલકતમાં બાંધકામ કરવા માટે સરકાર તરફથી જરૂરી એન.ઓ.સી. તથા કાયદાકીય જે કોઇપણ પ્રકારની પરમીશન બાંધકામને લગતી પરવાનગી મેળવવા, પરમીશન મેળવવા માટે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાઓની સહી સંમતિની જરૂર પડશે તો તે કરી આપીશું.

૮. એકતરફવાળાની જમીન-મિલકતમાં નળ, લાઇટ, પાણી, ગટર વિગેરેની સગવડ મેળવવા માટે જરૂરી સહી સંમતી એકતરફવાળા આપશે.

૯. સદર ઉપરોકત પ્રોજેકટ ચાલુ કરતા પહેલાં અને મૌખિક શરતો મુજબ આજ રોજ આ કરારને લેખિત સ્વરૂપ આપવામાં આવે છે.

BRA - 4
GRV
૫૫૧૫ 6 ૧૫
2019

૧૦. એકતરફવાળાની જગ્યા-મિલકત પર બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરવામાં આર્કિટેક્ટ, વકીલ, ઇજનેર, કોન્ટ્રાકટરને આપવામાં આવતી રકમો, અકારણી ખર્ચ, શિક્ષણવેરો ઇત્યાદી વેરા કે ખર્ચની રકમો સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવવાની તથા ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે.

૧૧. સદર કરારમાં જણાવેલ બાંધકામ અંગે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તેમજ વડોદરા મહાનગર પાલીકામાં કરવાની થતી કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહી બીજીતરફવાળા કરી શકશે. કોર્પોરેશનમાં નવા નકશા મુકવા, પાસ કરાવવા, રજાચિઠ્ઠી મેળવવા તેમજ જરૂરી લાઇટ, પાણી કે ગટર વિગેરે માટેની જરૂરી કાર્યવાહી જે તે ખાતાઓમાં બીજીતરફવાળા કરી શકશે.

૧૨. સદરહુ મિલકતમાં થનાર યોજનાના અનુસંધાનમાં તમો બીજીતરફવાળા પેપરમાં જાહેરાત આપી શકશો, યોજના જાહેરમાં મુકી શકશો, સભાસદોની નોંધણી કરી શકશો, સભ્યો થયેથી આયોજન અમલમાં મુકી શકશો, આયોજનને લગત કાર્યવાહી સ્થળે કરી શકશો, તે હકીકતનો અમો એકતરફવાળા એકરાર કરીએ છીએ પણ તે અંગે વેચાણ રાખનાર સાથેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા રહશે અને સભાસદ સાથેની કોઈ પણ નાણાકીય જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

૧૩. કરારની રુઇએ આપેલા અધિકારો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે અને આ કરારના આધારે તમો બીજીતરફવાળા સદરહું જમીનના ડેવલપર્સ તરીકે સદરહુ મિલકત બીજા કોઇને ડેવલપ કરવા આપવી હશે તો તે પણ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતના ડેવલપર્સ તરીકે જે કાંઇ કાર્યવાહી કરશે - કરાવશે તે અમો જમીન /મિલકતનો માલીક - એકતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૪. મજકુર મિલકત ઉપર કોઇનો ચાર્જ, મોર્ટગેજ, ગીરો, બક્ષિસ કરેલ નથી કે કોઇપણ પ્રકારે કોઇની જપ્તીમાં નથી કે કોઇને બાનાખત કે ડેવલપમેન્ટનો કરાર અગર અન્ય કોઇ કરારથી આ કરારમાં જણાવેલી મિલકત લખી આપી નથી. સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાઓના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં છે. આ કરારવાળી મિલકતના તમામ રાઇટસ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ. આ કરાર કરી આપવાનો અમો અમો લખી આપનાર પ્લોટના માલીકોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર હોઇ, આ કરાર તમો બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે.

BRA - 4
GRV
૫૫૨૫ 7/15
2019

૧૫. આ કરાર અંગે તેમજ હવે પછી એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે થનાર મતભેદો, તકરારો, ગેરસમજ વિગેરે દ્વારા ઉભી થતી પરિસ્થિતિઓમાં થનાર તકરારોના નિર્ણય માટે કે ઉકેલ માટે તમામ પક્ષવાળા પોતપોતાના એક એક એમ બે લવાદો દ્વારા ઝઘડો કે મડાગાંઠ ઉકેલવા સોંપી તે દ્વારા થનાર લવાદી નિર્ણય સ્વીકાર કરવા એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે. આમ લવાદોનો નિર્ણય બંને તરફવાળાઓ માન્ય રાખવા કબુલ થાય છે. આવા લવાદમાં આર્બિટ્રેશન અધિનિયમ હેઠળની જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જયાં સુધી ના થાય ત્યાં સુધી બંને તરફવાળાઓ કોર્ટમાં જવા કબુલ નથી રહેતા.

૧૬. સદર મીલકતમાંથી યેાજનામાં નેાંધાયેલા સભાસદેા સાથે થયેલ કરાર મુજબ જે જે રકમેા આપે તે તમામ તમેા બીજીતરફવાળાએ લેવાની છે, સભાસદેા કરાર અનુસાર ન વર્તે તેા તેવા પ્રસંગે કરારનેા અંત લાવવા અને તેઓને યેાજનામાંથી છુટા કરવા તેના બદલે નવીન સભાસદેા લેવા વિગેરે તમામ હક્ક તેમજ જવાબદારી તમેા બીજીતરફવાળાની રહેશે તે અંગે અમેા એકતરફવાળા તમામ સાથે સહકાર આપીશું, પરંતુ સભાસદ અંગેની નાણાંકીય જવાબદારી અમેા એકતરફવાળા લખી આપનારની રહેશે નહી.

૧૭. સદર જમીનમાંથી યેાજનામાં મંજુર થયેલ સ્કીમ મુજબનું બાંધકામ અને બાંધકામની ડીઝાઈન મુજબ બાંધકમ કરવા, કરાવવા માટે એન્જી. કેાન્ટ્રાક્ટરેાની નિમણૂંક તમેા બીજીતરફવાળાએ કરવાની છે. અને તેનેા સદર મીલક્તમાંથી કોઈપણ જાતની રેાકટેાક વિના પ્રવેશવાને હક્કદાર અને અધીકાર રહેશે . સદર મીલક્તમાં થનાર બાંધકામની માલીકી અને કબજા ભેાગવટેા, વેચાણ દસ્તાવેજ થતાં સુધી અમેા બીજીતરફવાળાનેા રહેશે તેના કબજા અંગે તમેા કેાઈપણ તકરાર કે દાવેા ફરીયાદ કરીશું નહી.

SUB REGISTRAR OF BARODA GOR

૧૮. સદર કરાર હેઠળની મીલકત બાંધકામ હેઠળ હેાય તે દરમ્યાનમાં સ્કીમ પુરી કરવા માટે કેાઈપણ નાણાં ધીરનાર ફાયનાન્સમાંથી લેાન મેળવવાનેા અધીકાર તમેા બીજીતરફવાળાને રહેશે તથા યેાજનામાં સભાસદેાને નાણાં ધીરનાર સંસ્થા કે બેન્ક યા અન્ય સંસ્થામાંથી નાણાંકીય સહાય લેાન સ્વરૂપે મેળવવા ઈચ્છતા હેાય તેવે સમયે મીલક્ત ગીરેા, આપવાની થાય તેા તે અંગે જરૂરી સેાગંદનામા, દસ્તાવેજેા, સબ- રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નેાંધાવી આપીશું, પરંતુ આ અંગેની કેાઈપણ જાતની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

BRA - 4
GRV

૫૫૧૫ ૮/૧૫

૧૯. સદર કરારની શરતોનું પાલન કરવા છતાં અમો એકતરફવાળા તમોએ નોંધેલ સભાસદોને વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તેવા પ્રસંગે તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા વિરુધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરી કરારના વિશિષ્ટ અમલ અંગે દાદ મેળવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો.

૨૦. સદર મીલકત હેઠળની ફક્ત જમીનના વેચાણ ઉપર ભરવા પાત્ર ટેક્ષ અમો એકતરફવાળાએ ભરવાનાં છે અને તે સિવાયની બાંધકામ વિગેરે કિંમત ઉપર ભરવા પાત્ર ટેક્ષ કર વિગેરે અમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનો છે.

૨૧. સદર કરાર હેઠળની મીલકત તમો બીજીતરફવાળા સદર કરારની શરતોની આધીન કોઈ ઈસમ અથવા શંસ્થાને વિકાસ અર્થે આપી શકશો અને તે અંગે જરૂરી લખાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સુચના મુજબ લખી આપીશું તે હેઠળ પ્રાપ્ત થનારા વધારાની કીમત તમો બીજીતરફવાળાએ લેવાની છે, અને તે રકમ ઉપર ભરવા પાત્ર ટેક્ષની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે.

૨૨. આ કરારનો અમલ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન સદર કરારનો લખી આપનારા અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે નહી, તેવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી આપેલી છે, મજકુર પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં ડેવલોપમેન્ટ અંગે તેમજ સ્કીમ પુરી કરવા માટે લખીલેનારને લખી આપનારની સહીઓ જવાબો, ખુલાસાઓ, સોગંદનામા કે ઈન્ડેમનીટી બોન્ડ વિગેરેની જરૂરીયાત હોય તો તે અમો લખી આપનારાઓ લખી આપીશું.

ઉપર મુજબનો કરાર અમો બંન્ને તરફવાળાઓએ વાંચી, સમજીને કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે .... મતુ　　　　અત્રે .... શાખ

<u>મિલકતના માલિક / જમીન માલીક / એકતરફવાળાઓ:</u>

૧. ....　　　　૧. ....

(શ્રી આકાશ પુરૂષોતમ વાઘેલા)　　　　૨. ....

BRA - 4
GBV
2019

૨. ....
(શ્રી પુરૂષોતમ અમથાભાઇ વાઘેલા)

ડેવલોપર્સ / બીજીતરફવાળા :
શ્રી શ્યામ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો
૧. શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ
૨. શ્રી દિનેશભાઇ મુળજીભાઇ પટેલ

....
(શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ)

....
(શ્રી દિનેશભાઇ મુળજીભાઇ પટેલ)

સંમતી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળાઓ:
EMERALD REALTY
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
રોનક યતિન દેસાઇ

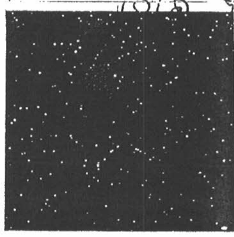
....
(રોનક યતિન દેસાઇ)

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

નામ તથા સહી મિલકતના માલિક / જમીન માલીક / એકતરફવાળાઓ:	ફોટો	ડાબા હાથના અંગુંઠાનું નિશાન

૧. ....

(શ્રી આકાશ પુરૂષોતમ વાઘેલા)



૨. ....

(શ્રી પુરૂષોતમ અમથાભાઇ વાઘેલા)

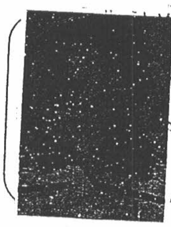
BRA - 4

2019

ડેવલોપર્સ / બીજીતરફવાળા :
શ્રી શ્યામ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો
૧. શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ
૨. શ્રી દિનેશભાઇ મુળજીભાઇ પટેલ

....

(શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ)



....

(શ્રી દિનેશભાઇ મુળજીભાઇ પટેલ)

સંમતી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળાઓ:
EMERALD REALTY
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
રોનક યતિન દેસાઇ

....

(રોનક યતિન દેસાઇ)

BRA - 4 - GRV		
4415	11	15
2019		

(W) 12/04/2019 3:48 PM

નુક્રમ નંબર ૪૪૧૫ સને ૨૦૧૯ ના એપ્રિલ ાસની ૨ મી તારીખે ૧૫ થી ૧૬ વાગ્યાની વચ્ચે BRA - 4 GRV સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યો.	પહોંચ નંબર:૨૦૧૯૦૧૭૦૧૧૮૧૯	
	ફીપહોંચી છે તે	Rs.
	રજીસ્ટ્રેશન ફી	૩૦.૦૦
	નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો (17)	૧૭૦.૦૦
	અન્ય ફી	૦.૦૦
	કુલ એકંદરે રૂ.	૨૦૦.૦૦

શ્રી શ્યામ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો 1. શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ

R U Rathava સબ રજીસ્ટ્રાર BRA - 4 - GRV	R U Rathava સબ રજીસ્ટ્રાર BRA - 4 - GRV

BRA - 4 - GRV		
4415	12	15
2019		

(W) 12/04/2019 3:48 PM

અનું.નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામુ	ઉમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
આપનાર					
૧	શ્રી આકાશ પુરૂષોતમ વાઘેલા સેવાસી ગામ, સેવાસી-ભીમપુરા મેઇન રોડ, વડોદરા PANNO:AISPV3364N	૪૫			
આપનાર					
૨	2. શ્રી પુરૂષોતમ અમથાભાઇ વાઘેલા સેવાસી ગામ, સેવાસી-ભીમપુરા મેઇન રોડ, વડોદરા PANNO:AAPPV0536M	૪૦			
લેનાર					
૩	શ્રી શ્યામ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો 1. શ્રી ભાવેશ કેશુભાઇ પટેલ 31/1 અર્બુદાનગર સો., ઇલોરાપાર્ક, વડોદરા PANNO:ADUTS6305F	૩૯			
લેનાર					
૪	શ્રી દિનેશભાઇ મુળજીભાઇ પટેલ 4 શ્રીધર કુપ્લેક્ષ, હરણી રોડ, વડોદરા PANNO:ADUTS6305F	૪૫			
Confirm					
૫	EMERALD REALTY એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર રોનક યતિન દેસાઇ રોનક એસ્ટેટ, કબીર ફાર્મ પાસે, સેવાસી, વડોદરા PANNO:AAGFE8240E	૪૦			

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

BRA - 4 - GRV		
4415	13	18
2019		

(W) 12/04/2019 3:48 PM

૧ અમરદીપ રાણા
ડભોઇ રોડ, વડોદરા

૨ રાકેશ શીડગે
દંતેશ્વર
વડોદરા

તેઓ કહે છે કે સદરહું લખી આપનારને તેઓ જાતે ઓળખે છે.
અને તેમની ઓળખાણ આપે છે.

૧.

૨.

તારીખે: ૧૨ માહે: એપ્રિલ -૨૦૧૯

R U Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

બજાર કિંમત નક્કી કરવા અંગેનું ફોર્મ નં. ૧
રજુ થયેલ છે.
તારીખ: 12/04/2019

R U Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

BRA - 4 - GRV		
4415	17	18
2019		

(W) 12/04/2019 3:48 PM

ઇંકમટેક્ષ રૂલ્સ ૧૯૬૨ ની જોગવાઇ મુજબ (૧) પાન નં/ઇ.જ.ર. નંબર દર્શાવેલ છે. જેની ખરાઇ કરવામાં આવેલ છે.

આપનાર નંબર 1,2

લેનાર નંબર 1,2

સંમતી આપનાર નંબર 1

તારીખ: 12/04/2019

R U Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

આ સાથે લેનાર , આપનાર તથા ઓળખાણ આપનારના ઓળખ અંગેના પ્રમાણીત પુરાવા રજુ કરેલ છે.

તારીખ: 12/04/2019

R U Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

BRA - 4 - GRV		
4415	15	15
2019		

(W) 12/04/2019 7:03 PM

૧	નંબરની બુકના	૪૪૧૫	નંબરે નોંધ્યો છે.
તારીખ: 12-04-2019			

R U Rathava
સબ રજીસ્ટ્રાર
BRA - 4 - GRV

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR OF BARODA
સબ રજીસ્ટ્રાર

G. P. Rjt., STD.-333 5-2002 2.00.000 WCD 9"x5½"
G. R.R.D No. 86-6, dt. 16 9-26.]

C. T. S. 20. g.

આંકેલુ કાર્ડ

No 004190

સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ નં-૨ વડોદરા

સી.સ.નં.	ચો.મી.	સત્તા પ્રકાર	
૨૩૭૬/અ/૧	૯૬૨૯૯-૦૦	જુ બી	

રે.સ.નં. ૯૨૮ પૈ

30-09-2013	હુકમની નોંધ :-		
	મેનેજીંગ ડીરેકટરશ્રી ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ	(ઈ.)	
	નિગમ લી.ની રજુઆત અન્વયે કલેક્ટરશ્રી વડોદરાના	ગુજરાત ઔદ્યોગિક	
	ન જમીન/ કાવ [illegible] તા. [illegible] ૨૦૦૦ આધારે	ડેવલોપમેન્ટ કોર્પોરેશન	
	રે.સ.નં. ૯૨૮ પૈકી ૯૬૨૯૯ ચો.મી. જમીન ગુજરાત	લી. (જી.આઈ.ડી.સી.)	
	ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ ઈલેકટ્રોનીક્સ વસાહતને		
	તા. ૦૭/૦૫/૮૩ થી કબજો આપેલો આધારે તથા		
	કલેક્ટરશ્રી વડોદરાના જમીન/ [illegible]		
	તા. 22-05-2015 આધારે ગુજરાત સરકાર મહેસુલ		
	વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક જમીન/ [illegible]		

(રદ કરેલ)

સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ નં-૨ વડોદરા

	૩૫૫ ક/મ-૨ ની અધિકવાસ ગાંધીનગરના તા.૦૨-૦૫-૨૦૦૨ થી સદર જમીન યુ.શ્રી.ઈ. એલ નામેથી યુ.એમ.ડી. સી ના નામે તબદીલ કરવા હુકમની નોંધ કરી.	[signature] સી.સ. સુપ્રિ. ૨ ૨૭૫૩ વડોદરા
૨૮-૧૧-૨૦૦૩	રજુ. વેચાણ:.. અરજદારની અરજી સાથે રજુ થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૨૭૭૦/૨૦-૦૧-૯૩ થી રૂ. ૨૮,૩૧,૧૧,૧૧૧/- માં વેચાણ આપનાર ગુજરાત મીનરલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (યુ.એમ.ડી. સી) ના ના. એડમિ. જનરલ મેનેજરશ્રી તલાટી અસાદ તથા શ્રી દીલીપકુમાર ઉમીયાશંકર વ્યાસના રે.સ.નં. ૯૨૮ પૈકીના ૬૬૧૮૮-૦૦ ચો.મી જમીન ગાંધીનગર ની થતાં વેચાણ રાખનારનું નામ દાખલ કર્યાની નોંધ કરી.	(ધી) કબુલ કન્ટ્રક્શન એન્જિનીયરીંગ લી.ના ડાયરેક્ટર શ્રીમતી ત્રિદીપા સંજય શાહ મંજુર. [signature] સી.સ. સુપ્રિ. ૨ ૧૧૧૫૫ વડોદરા
૨૭-૭-૧૭	હુકમ નોંધ: મે. નાયબ કલેક્ટર સાહેબ વડોદરા (શહેર) ના હુકમ નં. જમીન/[illegible]/૧૦૫(૫) [illegible]-૪૬/૨૦૧૪ તા.૧૦-૭-૧૭ [illegible] મંજુર કરવામાં આવેલ [illegible] [illegible] વડોદરા [illegible] ૯૨૮ પૈકી. [illegible] [illegible] ૨૩૪૬/૨૦૧૨ [illegible] ૧૬૧૯૯ ચો.મી. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] નોંધ [illegible]	(H) મંજુર [signature] સી. સ. સુપ્રિ.-૨, ૧૨૬૭૬ વડોદરા

ગોત્રી

G.P.Rjt. STD - 333 2-2012 10,000 WCD 9" X 6"
G.R.R.D No. 86-6, dt, 16-9-26

C.T.S.20g

આકિલુ કાર્ડ

સી.સ.નં. | રે.સ.નં. ૯૨૮/

-: હુકમ નોંધ :-

શ્રી. સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ નં. ૨ વડોદરાના હુકમ નં. આરટીએસ/વડે-૫/શી.કે.નં.૭૬/૨૦૧૭ તા.૨૦/૧૧/૧૭ અન્વયે મોજે તા.જી. વડોદરા શહેર રે.સ.નં. ૯૨૮ પૈકી ૨૩૪૬/અ ની ૧૯૫૮ ચો.મી. જમીનના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં "જી" સત્તાપ્રકાર ચાલે છે. જેની જગ્યાએ "બી" સત્તા પ્રકાર દર્શાવવા હુકમ કરવામાં આવેલ જે હુકમની નોંધ કરી.

મંજુર

સી.સ.સુપ્રિ.-૨
૧૩૨૭૮ વડોદરા
[illegible]

-: રજીસ્ટર્ડ વેચાણ :-

અરજદારની અરજી સાથે રજુ થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. [illegible] તા. [illegible] થી રૂા. [illegible] માં વેચાણ આપનાર [illegible] માં થી હક્ક ઉભી થતા પ્લોટનું માપ [illegible] ચો.મી.
બાંધકામ માપ .... ચો.મી.
વસાડે રોડ / કો. પ્લોટ .... ચો.મી.
ગ્રા. વે. રાખનારનું નામ દાખલ કર્યાની નોંધ કરી.

૧૯૫૮ પૈકી
પ્રકાશ પુરુષોત્તમ વાઘેલા
પુરુષોત્તમ અમથાભાઈ વાઘેલા

શિરસ્તેદાર
સીટી સર્વે સુપ્રિ નં. ૨,
૧૯૪૨૨ વડોદરા.

નકલ તૈયાર કરનાર
રજુઆત કરનાર

ખરી નકલ
શિરસ્તેદાર
સીટી સર્વે સુપ્રિ. વડોદરા

સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ નં-૨ વડોદરા

અરજી નંબર - ૩
નકલ ફી ૧૦૮
૧૨
૧૯૨
/૩/૬/૨૬ ૪૪૩૩

❖ LATITUDE AND LONGITUDE :-

22.316841, 73.131349 to the North

22.316355, 73.131370 to the South

22.316625, 73.130865 to the East

22.316578, 73.131876 to the West

Survey no. 928, City Survey no. 2346/A/1, T.P.no. 60, of Division & village Gotri taluka & District Vadodara PIN 390021

Site: Nr. Darshanam arise, Opp. Telephone Exchange, Gotri-Sevasi Main Road, Vadodara - 390 021.
M.: 98791 30549, 98258 21629 | Web.: www.redcoralrealty.com | Email: info@redcoralrealty.com

ઇ.નં. 3580
તા. 13/4/16

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૬૦૧૭૦૦૯૨૮૦ દસ્તાવેજ નંબર: ૩૫૮૦ દસ્તાવેજ વર્ષ: ૨૦૧૬

તા: ૧૩ માહે: એપ્રિલ સને: ૨૦૧૬

દસ્તાવેજનો પ્રકાર માલિકી ફેરખત/વેચાણ અવેજ Rs. ૧૨૮૭૭૫૬૫૨.૦૦

રજુ કરનારનું નામ AAKASH PURSHOTTAM VAGHELA

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

	રૂ. પૈસા
[illegible]	૧૨૮૭૭૬૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો......	૧૭૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી......	
ટપાલ ખર્ચ......	
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)......	૦
શોધ અગર તપાસણી......	
દંડ કલમ-૨૫......	
કલમ-૩૪ (કલમ-૧૯૭)......	
નકલ ફી ફોલીયો......	
ઈન્ડેક્ષ-૨ ફી......	
આ સિવાયની બાબતોની ફી......	
કુલ એકંદરે રૂ.	૧૨૮૭૯૩૦

અંકે રૂપીયા બાર લાખ સીંતયાસી હજાર નવસો ત્રીસ પુરા

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

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

AARANA BUNGALOW, OPP. KABIR FARM, SEVASI MAIN ROAD,
VADODARA

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

અગર ______ ને આપશો

રજુ કરનારની સહી

IGR-NIC(G) 4655584181316116050 ૧૩/૪/૨૦૧૬ ૧૨:૩૬:૧૮ pm

VADODARA
GUJ/SOS/AUTH/AVI 19 /2005

six three one zero one zero zero 18:25
Rs.6310100/- PB5387
INDIA STAMP DUTY GUJARAT

63,10,100/-

BRA-4
GRV
3580 / 15
2016

GORWA.

SALE-DEED

This SALE DEED is executed at-Vadodara on this 13th day of April 2016,

By and between;

Vendor:

M/s Cube Construction Engineering Ltd., a limited company incorporated under the Companies Act 1956, having its Office at; 1, Chandramani Nagar, Vidyavihar School Lane, Off; High Tension Road, Subhanpura, Vadodara, through its Director & Authorized Signatory Smt. **Bindya Sanjay Shah**, aged: Adult. Occupation: Business, residing at: 10 A, Atmajyoti Nagar, Opp: Atmajyoti Ashram, Ellorapark, Vadodara, hereinafter referred to as "the Vendor", which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include the Vendor and its Directors, executors, administrators, successors and assigns of the FIRST PART,

PAN NO: AACCC8103D

AND

Purchaser :

(1) Aakash Purshottam Vaghela Aged: Adult, Occupation: Business

PAN NO: AISPV3364N and,

BRA-4
GRV
3880 2/15
2016

(2) Purushottam Amthabhai Vaghela Aged: Adult Occupation: Business,

PAN NO: AAPPV0536M,

Both residing at: Aarana Bungalow, Opp. Kabir Farm, Sevasi Main Road, Vadodara Gujarat – 391101, hereinafter referred to as "the Purchasers", which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include the Purchasers and their heirs, successors and assigns of the SECOND PART.

WHEREAS the Vendor, i.e. the Party of the First Part, is well and sufficiently seized and possessed of immovable "Free hold" Land property being Non-Agricultural Piece & Parcel of Plot of land situated at; Mouje Gotri, bearing **Revenue Survey No. 928/A-1/A-1/B-1/B-2, admeasuring 16188 Sq. Mts., now included in T P Scheme No. 60 bearing Final Plot No. 190 and 191, bearing City Survey No. 2346/A-1.**

THAT the said Land property was originally allotted to Gujarat Communications and Electronics Ltd. by Government of Gujarat vide Order dated; 23/5/80 bearing no. JMM/1480-1620-A followed by the Order of the Collector Vadodara dated; 09/06/1980 bearing no. Jamin/K/Vashi/ 1348/80. The possession of the said Land property was handed over to Gujarat Communications and Electronics Ltd. on date; 04/09/1980 by Possession Receipt. The name of Gujarat Communications and Electronics Ltd. was accordingly mutated on date; 20/09/1980 in the Revenue Records vide Mutation Entry No. 2185.

Then after, Government of Gujarat, through the Revenue Dept. Order No. Jaman/Industry/ 142000/3056/A-1 dated; 02/05/2001, permitted said Gujarat Communications and Electronics Ltd. to sell the said Land property as "Freehold" Land property to Gujarat Minerals Development Corp. Ltd. and in furtherance thereto, the Collector Vadodara has passed an Order no. Jamin/ KN/496 to 502/2001 dated; 21/05/2001 permitting the said transaction of sale of said Land property by Gujarat Communications and Electronics Ltd. to Gujarat Minerals Development Corp. Ltd. Accordingly, the name of Gujarat Minerals Development Corp. Ltd. was mutated in the Revenue Records vide Mutation Entry No. 4987 dated; 22/05/2001 and whereby, the name of Gujarat Minerals Development Corp. Ltd. was mutated in the City Survey Records also on date; 30/07/2013.

GRV

3580 3/5

2016

The Gujarat Minerals Development Corp. Ltd. then sold and conveyed the said Land property as "Free hold" Land to the said Vendor by execution of Sale Deed dated; 10/1/2013 registered at Serial No. 177 with the Sub Registrar at Vadodara. Thus, the said Vendor became the owner and occupier of the said "Free hold" Land property and the said Vendor's name has been mutated in the City Survey Records in respect of the said Land property on date; 28/11/2013 vide Mutation Entry No. 11155.

The said Land property has been then include in T. P. Scheme No. 60 and was allotted old Final Plot Nos. 87/1 and 87/2 and new Final Plot Nos. 190 and 191, admeasuring 7966 Sq. Mts. and 3373 Sq. Mts. respectively.

Then after, out of the said Land property bearing Final Plot No. 190 and 191, the Land bearing Final Plot No. 190, admeasuring 7966 Sq. Mts. as per Final Plot area, was agreed to be sold and conveyed to the said Purchasers under the "Agreement of Understanding" dated; 17/6/2014 executed before Notary Public M. A. Saiyad at Serial No. 16654 dated; 19/06/2014.

Out of the said Final Plot No. 190 Land admeasuring 7966 Sq. Mts., the Land admeasuring 3180.58 Sq. Mts. has been transferred, as per advise and instruction of the said Purchasers in exercise of their rights under said "Agreement of Understanding" dated; 17/6/2014, to M/s. Nishtha Buildcon jointly by the said Purchasers and the said Vendor through execution of separate Agreement in that regard.

Now, the balance remaining free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., out of the said Final Plot No. 190 Land admeasuring 7966 Sq. Mtrs. as herein before mentioned, and which is more particularly described under the "Schedule" appearing herein after, is hereby sold and conveyed by the said Vendor to the said Purchasers at the price consideration of; Rs. 26910.00/Sq. Mts., whereby at "total consideration" of; Rs. 12,87,75,652/- (Rupees Twelve Crores Eighty Seven Lacs Seventy Five Thousand Six Hundred and Fifty Two only).

The said total consideration has been paid by the said Purchasers to the said Vendor as per the details mentioned herein below under "Schedule of Payment" and the said Vendor do hereby acknowledge to have received the said total consideration and in lieu thereof, the said Vendor has sold and conveyed the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., which is more particularly described under the schedule herein after appearing, to the said

GRV

3580. 4/15

2016

Purchasers and the said Vendor has whereby handed over the vacant, undisputed and peaceful possession of the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. to the said Purchasers and the said Purchasers admit and acknowledge hereby to have received and accepted the vacant, undisputed and peaceful possession of the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. from the said Vendor.

SCHEDULE OF PAYMENT;

CH. NO.	DATE	BANK	AMOUNT In Rs.	TDS In Rs.	TOTAL AMT. In Rs.
167	15/10/2014	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	14850000		14850000
	07/11/2014	TDS Deposited.		150000	150000
279	20/03/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	9900000		9900000
	02/04/2015	TDS Deposited.		100000	100000
384	16/05/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	14850000		14850000
	23/05/2015	TDS Deposited.		150000	150000
386	19/05/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	4950000		4950000
	23/05/2015	TDS Deposited.		50000	50000
411	19/06/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	14850000		14850000
	19/06/2015	TDS Deposited.		150000	150000
542	27/10/2015	BANK OF BARODA BOB	9900000		9900000

GRV

3580 5/15

2016

		TDS Deposited.		100000	100000
544	05/11/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	9900000		9900000
		TDS Deposited.		100000	100000
545	30/12/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	9900000		9900000
		TDS Deposited.		100000	100000
546	30/12/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	9900000		9900000
		TDS Deposited.		100000	100000
547	13/01/2016	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	9900000		9900000
		TDS Deposited.		100000	100000
548	21/01/2016	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	9900000		9900000
		TDS Deposited.		100000	100000
555	30/12/2015	BANK OF BARODA SUBHANPURA BR.	8647741		8647741
		TDS Deposited.		87351	87351
	07/10/2014	INT paid on A/c of TDS paid on behalf of Vendors		40560	40560
		TOTAL AMOUNT OF CONSIDERATION;	127447741	1327911	12,87,75,652

GRV

3580 6/15 2016

The said Vendor having received the full and final amount of said total consideration as per the details mentioned herein above, has hereby sold, conveyed, and transferred the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., which is more particularly described under the "Schedule" appearing herein after, to the said Purchasers along with all its rights, title and interest and ownership therein and whereby, the said Purchasers have hereby become the absolute owners, occupier of the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts.. The said Vendor from the date herein above appearing upon execution of this Deed shall not have any right, title or interest, ownership or possession in respect of the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., which is more particularly described under the "Schedule" appearing herein after, and that; all their/its rights in title and interest whereof are sold conveyed and transferred to the said Purchasers and the said Vendor do hereby admit and acknowledge that the said Purchasers upon execution hereof have become the absolute owners and occupier of the said land with full authority and ownership rights to transfer, convey, the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. to hold the same as open land or to construct thereon at their discretion and the said Vendor shall upon execution hereof not claim any right in title and in respect what-so-ever of the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. in future.

The said Purchasers herein, post execution of said "Agreement of Understanding" dated; 17/6/2014, have carried out the legal due diligence and where by scrutinized and verified the titles of the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. being sold and conveyed hereunder and that; the said Purchasers, upon execution of this Deed, shall be entitled to obtain any revised permission(s) from concerned Authorities at their own cost and liability as per their future development plan(s) in respect of the said free hold Land admeasuring 4785.42 Sq.

The Purchasers herein are well aware that; Vadodara Municipal Corporation (VMSS) has issued the building permission no. WARD-11/Commercial/194/2014-2015 dated; 19/12/2014, in respect of the said Final Plot no. 190 Land admeasuring 7966 Sq. Mtrs., which include the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. being sold and conveyed hereunder.

The said Purchasers, upon execution hereof, are entitled to transfer the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. in their name(s) in City Survey Records, Revenue Records, and all other Government Records by virtue of

3580 / 15 / 2016

and on basis of this Sale Deed and however, the Vendor hereby agrees to sign, seal and deliver to Purchasers in future any such specific Documents which may be necessary and required for such herein before mentioned specific purposes.

The Parties herein agreed that; any expenses and/or charges, if unpaid or remain outstanding till the day before this date of execution of this Sale Deed, in respect of the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. being sold and conveyed hereunder, are to be borne and paid by the Vendors and thereafter from the date of execution of this Sale Deed, any such expenses and/or charges what-so-ever in respect of the said Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts. being sold and conveyed hereunder, shall be born and paid by the said Purchasers.

The said Purchasers have herein agreed that; All the present and future, if any, expenses towards the Stamp duty, Registration Fees etc in respect of this Sale Deed shall be borne fully by the said Purchasers alone.

The Board of Directors of the Vendor Company in its Board Meeting dated; 5/4/2016 have unanimously resolved to sale and convey the said **free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., out of the said Final Plot No. 190 Land admeasuring 7966 Sq. Mtrs.,** to the said Purchasers and have authorized its Director Smt. Bindya Sanjay Shah to execute this Sale Deed and to admit the execution whereof by appearing before Sub Registrar and in furtherance whereof to deal with all the formalities and sign therein to convey the said **free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts.** to the said Purchasers.

The Vendor herein declares that it has not created any charge, lien or encumbrances, other than what is specifically mentioned herein, in respect of the said **free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., out of the said Final Plot No. 190 Land admeasuring 7966 Sq. Mtrs.** and that; the same is not attached by the Income Tax or any other Government Body or Institution till the date preceding this date of execution hereof and that the Title Deeds whereof are in possession and custody of the Vendor and there [redacted] **Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts.** in any Court or Tribunal.

GRV 3580 8 15 2010

Schedule of Property being sold and conveyed hereunder;

The Property being non-agricultural free hold Land admeasuring 4785.42 Sq. Mts., which is Piece & Parcel of Final Plot No. 190 admeasuring 7966 Sq. Mtrs, bearing City Survey No. 2346/A-1, of T.P. Scheme No. 60 and, being part of Land Parcel earlier bearing Revenue Survey No. 928/A-1/A-1/B-1/B-2, situated at; Mouje Gotri, demarcated as "Phase-B" in the layout Plan annexed herewith. The said Property is bounded as follows.

East : 24-0 Meter T.P. Road

West : Final Plot No. 38 Part

North : Final Plot No. 38 Part

South : Darshnam Arise - Project & 9.00 Meter approach to 30 Meter D.P. Road

3580 9/15 2016

SIGNED SEALED AND DELIVERED BY:

(Vendor)

M/S CUBE CONSTRUCTION ENGINEERING LTD.
DIRECTOR & AUTHORIZED SIGNATORY
SMT. BINDYA SANJAY SHAH

IN WITNESS WHEREOF, the Vendor and the Purchasers have put their Signatures to the Sale Deed, this 13th day of April 2016 at Vadodara, in presence of the witnesses;

2)

SIGNED SEALED AND DELIVERED BY:

(Vendor)

M/S CUBE CONSTRUCTION ENGINEERING LTD.
DIRECTOR & AUTHORIZED SIGNATORY
SMT. BINDYA SANJAY SHAH

SIGNED SEALED AND DELIVERED TO :

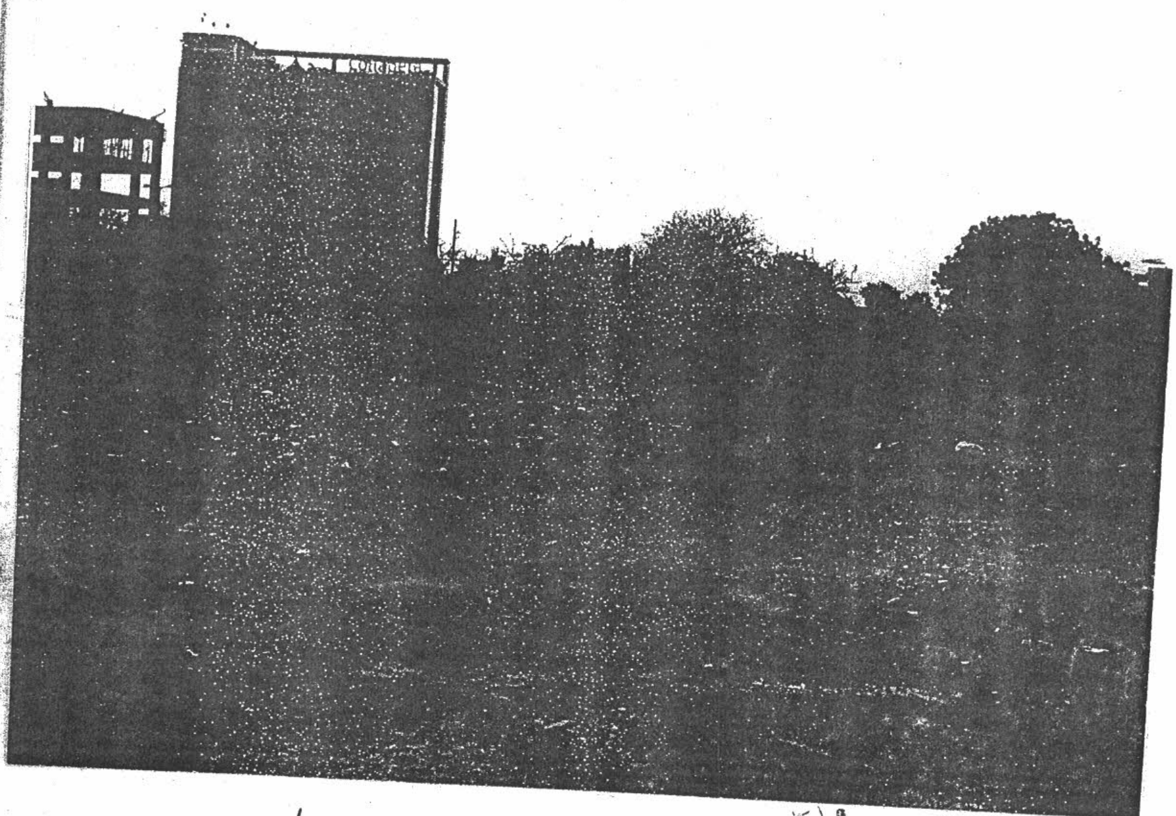
(Purchaser)

AAKASH P. VAGHELA

PURUSHOTTAM A. VAGHELA

3580 11
15

PHOTOGRAPH OF SAID PROPERTY:



2016

13/04/16 2:50:15 pm Version:1.1.2015.26

Serial No. 3580

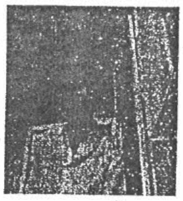
Presented of the office of the Sub-Registrar of

S.R.O - Gorva Between the hour of

12 to **13** on Date **13/04/2016**

Receipt No :- 2016017009280

Received Fees as following		Rs.
Registration		1287760
Side Copy Fee	(17):	170
Other Fees		0
TOTAL :-		1287930



AAKASH PURSHOTTAM VAGHELA

(R C Patel)
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

(R C Patel)
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

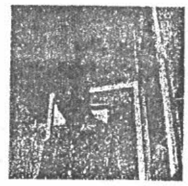
Sl.no	Party Name and Address	Age	Photograph	Thumb Impression	Signature
Executing 1.000A	M/S CUBE CONSTRUCTION ENGINEERING LTD THROUGH ITS DIRECTOR & AUTHORIZED SIGNATORY SMT. BINDYA SANJAY SHAH 10 A, ATMAJYOTI NAGAR, OPP. ATMAJYOTI ASHRAM, ELLORAPARK, VADODARA PANNO:AACCC8103D	45			

Executing Party admits execution

13/04/16 2:50:15 pm Version:1.1.2015.26

1 PRASHANT PARIKH
WAGHODIYA ROAD VADODARA

2 RAJESH M. VACHHANI
VASNA BHAYLI ROAD VADODARA



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

1. ______________________

2. ______________________

Date 13 Month April - 2016

R C Patel
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

Produced Form No.1
for finalise the
Marketvaluc.
Date : 13/04/2016

R C Patel
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

Verified PAN No/GIR No as per IncomeTax Rules 1962.

Executant No. 9012

Claiment No. 1

Conformer No.

Date : 13/04/2016

(R C Patel)
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

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

Date 13/04/2016

(R C Patel)
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

REGISTRAR OF BARODA ... WA.

3580 | 15 | 15
2016

13/04/16 7:04:57 pm Version:1.1.2015.26

1	Book No.	3580	Registered No.
Date :	13/04/2016		

(R C Patel)
Sub Registrar
S.R.O - Gorva

SUB REGISTRAR OF BARODA
GORWA