

22/03/2019

TITLE SERACH CUM LEGAL SCRUTINY REPORT

To,

**Rajasthan Real Estate Regulatory Authority
Jaipur (Rajasthan)**

Dear Sir,

Sub.: Legal Scrutiny Report in respect of the file of **Shri Ankit Joshi S/o Shri Niranjan Joshi.**

As desired by you I am furnishing hereunder the legal scrutiny report with title search in respect of the property described in Part I:

PART I

DESCRIPTION OF THE PROPERTY:

Property situated at Village Bukarda Gram panchayat Panotia, The. Amet, District- Rajsamand (Raj.).

Boundaries:-

Aaraji No 808/275, 809/276, 810/279,

Plot Area:-7710.00 Sq.meter.

(Hereafter referred as said property)

PART II

NAME OF THE APPLICANT:

Shri Ankit Joshi S/o Shri Niranjan Joshi.

PART- III

NAME OF THE PRESENT OWNER:

Shri Ankit Joshi S/o Shri Niranjan Joshi.

PART- IV

LIST OF DOCUMENTS PRESENTED BEFORE ME FOR SECRUTINUY AND LEGAL OPINION:

- 1- Photo copy of KHATA NAKAL (Revenue Record) of said property
- 2- Photo copy of Conversion order by SDO Amet Dated 26/07/2018 Un registered.




एकतम राजीव भांडोकर
चेमर राजस्थान अधिवक्ता केमरस
न्यायालय केमरस राजस्थान (राज.)
मा. 0950137517

PART V

FLOW OF TITLE OF PROPERTY (HISTORY OF TITLE):

- 1- The said property is the Ancestral Property of Shri Shri Niranjan Joshi S/O Shri Girvar Joshi, Shri Gopal Joshi S/O Shri Girvar Joshi, and Smt. Basanti Bai W/O Late Shri Girvar Joshi.
- 2- Thereafter, Registered Release Deed executed by Shri Gopal Joshi S/O Shri Girvar Joshi, and Smt. Basanti Bai W/O Late Shri Girvar Joshi, in favour of Shri Niranjan Joshi S/O Shri Girvar Joshi.
- 3- Thereafter, Registered Gift Deed executed by Shri Niranjan Joshi S/O Shri Girvar Joshi, in favour of Smt. Lila Davi W/O Shri Niranjan Joshi, and Shri Ankit Joshi S/o Shri Niranjan Joshi.

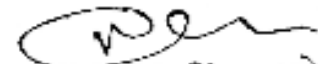
On the bases of the above documents we are of the opinion that Shri Ankit Joshi S/o Shri Niranjan Joshi, is the lawful sole owner of the said property.

CERTIFICATE:

I, on the basis of above documents examined for the title **Property situated at Village Bukarda Gram panchayat Panotia, The. Amet, District- Rajsamand (Raj.)** is clear, perfect, marketable and property free from all sorts of encumbrances.

In respect of the aforesaid report if you have any query/clarification please feel free to contact me.

Yours faithfully,



Advocate Mahesh Chandra Joshi
चेम्बर नं 19 अधिवक्ता चेम्बर
न्यायालय परिसर राजसमन्द (राज.)
मो. 9950130517



e-Challan

Registration and Stamps department
Government of Rajasthan

GRN: 0029241229



Payment Date: 22/03/2019 12:10:43

Office Name: Rajsamand Tehsildar Amet
Location: AMET
Period: 22/03/2019-To-31/03/2019

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां	100.00

Commision(-): 0.00

Total/NetAmount: 100.00

One Hundred Rupees and Zero Paise Only

Payee Details:

Full Name: ADV.PRAVEEN MANDOWARA	Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :
Pan No.(If Applicable):	City(Pincode): Rajsamand(313324)
Address:JAWAD	Remarks:SEARCH REPORT OF ANKIT JOSHI S/O.NIRANJAN JOSHI VILL.SARDARGARH SEARCH YEAR 2018-19

Payment Details:

Bank:	SBIePAY(Credit/Debit Cards)	Challan No. - 0	Amount (₹) 100.00
Date:	22/03/2019 12:10:43	Bank CIN No:	10001322019032200399
		Refrence No:	0802389803918 0.00

Computer generated copy on : 22/03/2019

Courtsy : <https://Egras.raj.nic.in>

Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :

City(Pincode): Rajsamand(313324)

Remarks:SEARCH REPORT OF ANKIT JOSHI
S/O.NIRANJAN JOSHI VILL.SARDARGARH SEARCH
YEAR 2018-19



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- बुकरडा
पटवार हल्का :- पनोतिया
भू.अभि.नि. :- सरदारगढ
तहसील :- आमेट
जिला :- राजसमन्द

सम्बत :- 2074 - 2077
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 2
खाता संख्या पुराना :- 73

काश्तकार का नाम:-

1. अंकित पुत्र निरंजनलाल हिस्सा- पूर्ण जाति- ब्राह्मण सा. सरदारगढ खातेदार

खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
808/275	0.4390	बाराती 3	0.4390	1.32		
809/276	0.0380	बाराती 3	0.0380	0.11		
810/279	0.2940	बंझड़	0.2940	0.29		
कुल खसरे - 3	0.7710		0.7710	1.7200		

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्षी के रूप में नहीं किया जा सकता है।

नकल जारी करने की तिथि :- 19-Mar-2019



प्रारूप - ब
(देखिये नियम 9(3)(4) और (6))
कार्यालय उपखण्ड अधिकारी (प्राधिकृत अधिकारी) आमेट
जिला राजसमन्द (राज0)

क्रमांक: भू0रू0/2018/5

दिनांक : -26/7/2018

संपरिवर्तन-आदेश

श्री अंकित जोशी पिता निरंजन जोशी निवासी सरदारगढ़ द्वारा अपनी खातेदारी कृषि भूमि ग्राम बुकरडा ग्राम पंचायत पनोतिया तहसील आमेट जिला राजसमंद के आवेदन पर उसकी खातेदारी अभिवृत्ति में धारित कृषि भूमि का राजस्व भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र) में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजननो के लिये संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 9 (3) (4) और (6) के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिये इसके द्वारा संपरिवर्तन किया जाता है। जिसकी विशिष्टिया नीचे दी गई हैं:-

1	आवेदक खातेदार अभिधारी का नाम पिता /पति का नाम सहित तथा पूरा पता	श्री अंकित जोशी पिता निरंजन जोशी निवासी सरदारगढ़
2	क्या आवेदक अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति का सदस्य है।	नहीं
3	नियमन से संपरिवर्तन भूमि का ब्यौरा	
	(क) ग्राम/ग्राम पंचायत /तहसील का नाम	ग्राम बुकरडा ग्राम पंचायत पनोतिया तहसील आमेट
	(ख) भूमि का खसरा संख्या और प्रत्येक खसरा संख्या का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	आराजी नम्बर 808/275, 809/276, 810/279 रकबा क्रमशः 0.4390, 0.0380, 0.2940 कुल 0.7710 हेक्टर अर्थात 7710 वर्ग मीटर
	(ग) प्रत्येक खसरा संख्या क्षेत्रफल को उपादर्शित करते हुए राजस्व नक्शे के सुसंगत भाग की सम्यक एक सत्यापित प्रति सत्यापित प्रति संलग्न करे।	आराजी नम्बर 808/275, 809/276, 810/279 रकबा क्रमशः 0.4390, 0.0380, 0.2940 कुल 0.7710 हेक्टर अर्थात 7710 वर्ग मीटर
4	संपरिवर्तन का प्रयोजन	आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ
5	संदेय प्रिमियम की दर	रु. 7.5/- प्रति वर्ग मीटर
6	(क) चालान की संख्या तथा तारीख सहित जमा करायी गयी प्रिमियम की रकम	चालान नम्बर 20992314 दिनांक 05.02.2018 राशि 5000/- मद 0029 एवं चालान नम्बर 23999566 दिनांक 19.07.2018 राशि 54880/- मद 0029
	(ख) संपरिवर्तन शुल्क का 5 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क	चालान नम्बर 20992392 दिनांक 05.02.2018 राशि 2400/- मद 0030 एवं चालान नम्बर 23999715 दिनांक 19.07.2018 राशि 3300/- मद 0030
7	चालान की संख्या तथा तारीख सहित शास्ति यदि हो तो जमा करायी गई रकम	-
8	चालान की संख्या तथा तारीख सहित व्याज यदि कोई हो की जमा करायी गयी रकम	-
9	क्या आदेश नियमितकरण के नियम 13 अधिन जारी किया गया है।	-
10	अन्य विशिष्टियां यदि कोई हो	-

आखण्ड अधिकारी, क्रमशः

उपयुक्त नियमन संपरिवर्तन आदेश निम्नलिखित शर्तों के अध्वयधीन होगा :-

- 1- उपयुक्त अकृषि प्रयोजन के लिये संपरिवर्तन भूमि का उपयोग विहित प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किये बिना किसी अन्य प्रयोजन के लिये नहीं किया जायेगा।
- 2- यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की तारीख से पाँच वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग करने में विफल रहा है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जावेगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया धन सम्यहृत हो जायेगा।
- 3- नियम 4 में वर्णित भूमि का उपयोग अकृषि प्रयोजन के लिये नहीं किया जायेगा।
- 4- कि लोकोपयोगी प्रयोजन के लिये संपरिवर्तित भूमि के किसी भी भाग का अन्य किसी अकृषि प्रयोजन के लिये उपयोग विहित प्राधिकारी से विधिमन्य अनुज्ञान प्राप्त किये बिना नहीं किया जावेगा।
- 5- प्रार्थी द्वारा रूपान्तरित भूमि पर ग्रामीण रास्ते के मध्य से 12.5 मीटर की दुरी छोड़कर इण्डियन रोड कांग्रेस के मापदण्ड अनुसार किया जा सकेगा। साथ ही आवेदक को संपरिवर्तित भूमि से 0 पेड़ हटाने की स्वीकृति इस शर्त पर दी जाती है कि वह एक वर्ष की कालावधि में हटाए गये पेड़ों के स्थान पर तीन गुने छायादार या घने पेड़ लगायेगा। ऐसा करने में विफल रहने पर जब तक पेड़ नहीं लगाये जाते हैं, तब तक पाँच सौ रूपये प्रति वर्ष का अर्थ दण्ड राजस्व शीर्ष में जमा कराना होगा।
- 6- यदि प्रार्थी इण्डियन रोड कांग्रेस के मापदण्डों में वर्णित राष्ट्रीय राजमार्ग से प्रस्तावित स्थल तक जाने के लिए रास्ता चाहते हैं तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से अनुमति लेनी होगी और यदि सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा संधारित सड़क मार्ग से रास्ता चाहता है तो उसे सार्वजनिक निर्माण विभाग से अनुमति लेनी होगी।
- 7- निकटस्थ स्थानीय निकाय की उप विधियों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार ही रूपान्तरित भूमि पर निर्माण कार्य कराया जा सकेगा।
- 8- प्रार्थी इस आदेश से रूपान्तरित भूमि का उपयोग उक्त नियम 9 (2) एवं तत्क्रम में अधिसूचना दिनांक 25.04.07 से गठित कमेटी के द्वारा आवासीय कॉलोनी/प्रोजेक्ट के ले आउट के अनुमोदन के अनुसार निर्माण किया जावेगा प्रोजेक्ट में दर्शाये गये प्रयोजनार्थ ही केवल सार्वजनिक हितार्थ उपयोग में ली जा सकेगी। किन्तु सुविधा क्षेत्र की भूमि के अन्यथा उपयोग विक्रय अथवा किसी भी से हक हस्तान्तरण का अधिकार प्रार्थी का नहीं होगा।
- 9- ग्रामीण क्षेत्र में आवासीय कॉलोनी/परियोजना (औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक सम्पदा) स्थापित करने के लिए कुल भूमि का 40 प्रतिशत सार्वजनिक सुविधाओं के लिए आरक्षित किया जायेगा और वाणिज्यिक और संस्थागत प्रयोजन के लिए कुल भूमि के 5 प्रतिशत क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए शेष 60 प्रतिशत भूमि आवासीय परियोजना के लिए उपयोग में लायी जायेगी। आवासीय कॉलोनी/परियोजना की दर से संपरिवर्तन प्रभार आवासीय कॉलोनी/परियोजना के कुल क्षेत्र पर संदेय होंगे। ग्रामीण क्षेत्रों में आवासीय कॉलोनी/परियोजना (औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक सम्पदा) स्थापित करने के लिए ("परियोजना विहित प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित की जायेगी और विहित प्राधिकारी अभिन्यास योजना को अनुमोदित करेगा यदि वह उपर वर्णित शर्तों को पूरा करती है और उसका परियोजना तक पहुँच-मार्ग चौड़ाई में तीस फीट से कम नहीं है और ऐसी अनुमोदित अभिन्यास योजना संपरिवर्तन आदेश का भाग होगी। किसी अन्य प्रयोजन के लिए किसी अभिन्यास योजना का अनुमोदित किया जाना अपेक्षित नहीं होगा")
- 10- राजस्व विभाग के परिपत्र क्रमांक प-6(6)राज-6/92पार्ट/23 दिनांक 17.07.2007 की सुनिश्चित की जावें।
- 11- प्रार्थी द्वारा रूपान्तरित भूमि पर निर्माण कार्य से, जल प्रवाह को बाधित नहीं किया जावेगा।
- 12- प्रार्थी द्वारा रूपान्तरित भूमि पर निर्माण कार्य इण्डियन रोड कांग्रेस के मापदण्ड अनुसार किया जावेगा।
- 13- सड़क मार्गाधिकार पार्क एवं खुला क्षेत्र हेतु प्लान में दर्शायेनुसार आरक्षित रखी जाये एवं राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार योजना के पूर्ण रूप से विकसित होने तक सेलेबल प्लोट्स का 12.5 प्रतिशत प्लाट्स को स्थानीय निकाय के पास रखा जाना है जिससे कि योजना का आन्तरिक विकास सुनिश्चित किया जा सके।
- 14- सलग्न संशोधित प्लान में दर्शाये अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में सड़क का मार्गाधिकार 80 फीट एवं अन्य आन्तरिक सड़को का मार्गाधिकार प्लान में दर्शाये अनुसार 30 फीट छुड़वाया जावें।
- 15- स्टार्म वाटर ड्रेनेज प्लान तैयार करवाते हुए मौके पर ड्रेनेज की उचित निकासी की व्यवस्था प्रार्थी को स्वयं को करनी होगी।

उपखण्ड अधिकारी

आर्मेड डिप्टी-मजिस्ट्रेट
आर्मेड डिप्टी-मजिस्ट्रेट

क्रमशः..

- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार सड़क प्रतिरूप, जनोपयोगी सुविधाएं, सुविधा क्षेत्र एवं पार्क आदि के एवं स्ट्रीट लाईट, वाटर सप्लाई, सिवरेज एवं ड्रेनेज, होटिकल्चर एवं प्लांटेशन इत्यादि सुविधायें विकसित की जाएं।
- 17- राजस्थान सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचनाओं/आदेशों/परिपत्रों/निर्देशों/नियमों आदि की पालना सुनिश्चित करवाते हुए यह भी सुनिश्चित करावें कि माननीय न्यायालयों के आदेशों की अवहेलना नहीं हो।
- 18- उक्त भूमि आर्वोसिय कॉलोनी प्रयोजन के लिए भूमि संपरिवर्तन की जा रही है उसके लिए राजस्व (गुप-6) विभाग के पत्रांक एफ.6(26)राज.6/2014/33 जयपुर दिनांक 06.10.2016 के नियम 19 बी के तहत जिला कलक्टर महोदय से बिल्डिंग प्लान अनुमोदित करवाना होगा। इसके अभाव में मौके पर निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा न ही इस भूमि का बेचान, रहन, हस्तान्तरण किया जाएगा।

संलग्न :- नक्शा एक

a

उपखण्ड, अधिकारी
(प्राधिकृत अधिकारी) आमेट

क्रमांक- भू.रू./2018/5

दिनांक- 26/ 7/2018

प्रतिलिपि :-

- 1- श्रीमान जिला कलक्टर महोदय, राजसमन्द ।
- 2- तहसीलदार आमेट को भेजकर लेख है कि जिला कलक्टर महोदय से नक्शा अनुमोदन के बाद नियमानुसार रेकार्ड में अमल दरामद की कार्यवाही करे।
- 3- पटवारी हल्का पनोतिया को पालनार्थ।
- 4- ग्राम पंचायत पनोतिया तहसील आमेट जिला राजसमन्द।
- 5- आवेदक श्री अंकित जोशी पिता निरंजन जोशी निवासी सरदारगढ़।
- 6- रक्षित पत्रावली।

a

उपखण्ड, अधिकारी
(प्राधिकृत अधिकारी) आमेट