

**Government of Rajasthan**  
**REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER**  
**SUB-REGISTRAR : JAIPUR-III**

**Fee Receipt**

Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131)

Print Date : 14-07-2023 3:07 PM

Fee Receipt No	: 202302017019541	Receipt Date	: 14/07/2023
Name	: M/S VINAYAK BUILD COM THRU PARTNER RAJKUMAR,	Document S. No.	: 202301017014194
Address	: 122 ,TIRUPATI FLATES GOVINDPURA ,JAIPUR ,JAIPUR		
Document Type	: Lease Deed Free Hold		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 11844764
Ord-Registration Fee	: ₹ 300	Fee for Memorandum Us_64_67	: ₹
CSI	: ₹ 200	Certified copying fees Us_57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹	Reg (memorandum)	: ₹
Surcharge	: ₹ 150	Stamp Duty	: ₹ 500
Penalty	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Us_25_34	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Custody	: ₹	Others	: ₹ 0
		Cash Amount Received	: ₹ 0
		Other than Cash	: ₹ 1150
		Total Amount	: ₹ 1150

**Mode of Payment (#Mode Number Amount #)**

# e-Gras Challan 78327625 ₹ 1150

Signature of presenter or applicant for  
copy or Search certificate

Cashier

Signature of recipient  
and date of return receipt

SUB-REGISTRAR



## e-Challan

Registration and Stamps department  
Government of Rajasthan

GRN: 0078327625



Payment Date: 14/07/2023 13:38:25

Office Name: SUB REGISTRAR-III REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR  
Location: JAIPUR (CITY)  
Period: 01/04/2023-To-31/03/2024



S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-02-800-02-00-स्टाम्प शुल्क पर अधिभार	50.00
2	0030-02-800-03-00-स्टाम्प शुल्क पर गो संवर्धन/ संरक्षण हेतु अधिभार	50.00
3	0030-02-800-04-00-प्राकृतिक एवं मानव निर्मित आपदाओं से राहत हेतु अधिभार	50.00
4	0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां	200.00
5	0030-03-104-01-00-पंजीकरण शुल्क से प्राप्ति	300.00
6	0030-02-103-01-00-दस्तावेजों के मुद्रांकन/कमी मुद्रांक हेतु प्राप्त आय	500.00

Commission(-):

0.00

Total/NetAmount:

1150.00

One Thousand One Hundred Fifty Rupees and Zero Paise Only

### Payee Details:

Full Name: M/S VINAYAK BUILDCOM THRU PARTNER

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

Pan No.(If Applicable):

City(Pincode): JAIPUR(302012)

Address:PLOT NO 304,305,306,307 AND 308 , IN SCHEME  
SIDHARTH NAGAR.-C JAIPUR

Remarks:RF,CSI AND STAMP,DUTY

### Payment Details:

Challan No. - 0

Bank: State Bank Of India

Bank CIN No: SBIN7832762514072023

Date: 14/07/2023 13:38:25

Refrence No: IK0CISOXS1

Computer generated copy on : 14/07/2023

Courtesy : <https://Egras.rajasthan.gov.in>

For VINAYAKBUILDCOM

Partner



## जयपुर विकास प्राधिकरण

पट्टा-विलेख (लीज होल्ड से फ्री होल्ड)

आवासीय

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का पट्टा विलेख

क्रमांक /

573163

दिनांक

14-7-2023

पट्टा धारक का नाम

पुत्र / पुत्री

पत्नी

पति

निवासी

अथवा

पट्टा धारक मैसर्स विनायक बिल्डिंग्स

कार्यालय पत्ता

122 प्रिन्सिपल रोड गोविन्दपुरा

कालवाडी रोड, जयपुर

जयपुर

श्री. रमेश कुमार शर्मा श्री. रामदेव एवं

(पदनाम) श्री / श्रीमती / सुश्री अंवर लाल चौधरी

पुत्र / पुत्री

श्री. लखमा राम चौधरी

निवासी

भूखण्ड सं.

304 से 308

क्षेत्रफल

1250.29 वर्ग

राजस्व ग्राम

खसरा सं.

योजना

सिंहवाडी नगर-2C

में स्थित है।

स्थानीय निकाय (पट्टा कती) द्वारा पट्टा धारक के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा दिनांक.....को

निष्पादित किया जाता है।

पट्टा धारक के हस्ताक्षर

For VINAYAKBUILDCOM

2.

नोट - शर्तें पीछे पृष्ठ पर अंकित हैं।

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर मय मोहर

उपस्थित जैन-4  
ज.वि.प्रा., जयपुर

Sub Registrar

Jaypur-III





**आवासीय**  
**पट्टा विलेख की शर्तें (लीज होल्ड से फ्री होल्ड)**  
(कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन नियम, 2012)

**पट्टे की शर्तें**

1. पट्टा धारक द्वारा भूखण्ड/निर्मित क्षेत्र का उपयोग वही किया जाएगा जिस प्रयोग हेतु पट्टा विलेख जारी किया गया है। भूखण्ड पर प्रचलित भवन विनियम में सम्बन्धित अनुसूची में उल्लेखित उपयोग अनुज्ञा है, परन्तु प्रत्येक उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्डों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. पट्टा धारक उक्त भूखण्ड को विक्रय अथवा अन्य प्रकार से हस्तान्तरित कर सकेगा तथा भूखण्ड को उप-पट्टे (सब-लीज) पर भी दे सकेगा।
3. उक्त भूखण्ड के विक्रय/हस्तान्तरण पर क्रेता के पक्ष में नाम परिवर्तन के लिए निकाय में निर्धारित शुल्क आवेदन के साथ पंजीकृत विक्रय पत्र आदि प्रस्तुत किये जायेंगे, परन्तु पट्टाधारक के उत्तराधिकारी के मामले में कोई राशि देय नहीं होगी।
4. पट्टा विलेख को सरकार/जीवन बीमा निगम/ऋणदाता संस्थाओं के पास बंधक (मोर्गेज) रखा जा सकेगा, जिसके लिए स्थानीय निकाय के अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) की आवश्यकता नहीं होगी।
5. भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रचलित भवन विनियमों के मानदण्डों तहत करना होगा।
6. पट्टा कर्ता (स्थानीय निकाय) की बिना स्वीकृति के भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन व भू उपयोग परिवर्तन नहीं किया जा सकेगा।
7. पट्टा विलेख जारी करने की दिनांक से निर्धारित अवधि में निर्माण करना होगा। निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं होने पर निर्धारित दर से अवधि विस्तार किया जा सकेगा अन्यथा पट्टा विलेख निरस्त किया जा सकता है।
8. पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् नियम विरुद्ध तथा तथ्य छुपाकर पट्टा विलेख प्राप्त किया गया है तो उक्त भूखण्ड का पट्टा निरस्त किया जा सकेगा।
9. पट्टा विलेख की योजना में आन्तरिक विकास पर होने वाले व्यय विकासकर्ता/गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा वहन किया जायेगा।
10. पट्टा विलेख जिन अधिनियमों, नियमों, नीति, विनियम के तहत जारी किया गया है। इनके सभी प्रावधान शर्तें लागू होगी जिनकी पालना नहीं करने पर पट्टा निरस्त किया जा सकेगा।
11. अन्य.....

**नोट :- आवास (निर्मित भूखण्ड) में शर्त नं. 7 लागू नहीं होगी।**

स्टाम्प ड्यूटी हेतु पट्टे की प्रति फल राशि रु. 500/-  
सा. 500/-

**भूखण्ड के पड़ोस की सीमाओं का विवरण:-**

पूर्व..... पश्चिम.....  
उत्तर..... दक्षिण.....

साइट प्लान संलग्न हैं।

**पट्टा धारक के हस्ताक्षर**

For VINAYAKBUILD.COM

1. [Signature]  
2. [Signature]

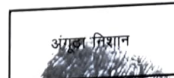
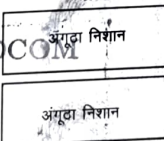
Partner

साक्षी :- [Signature]

हस्ताक्षर अ. शर्मा

नाम अ. शर्मा

पता .....



प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर मय मोहर  
उपायुक्त जनि-4  
ज.वि.प्रा. जगपुर



## Presentation Endorsement

आज दिनांक 14 माह 07 सन् 2023 को 02:59 PM बजे  
 श्री/श्रीमती/सुश्री M/S VINAYAK BUILDCOM THRU PARTNER  
 RAJKUMAR पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री RAMDEV  
 उम्र 32 वर्ष, जाति 0-JAT, व्यवसाय Business  
 निवासी House No.:122, Colony: TIRUPATI FLATES GOVINDPURA,  
 Area: KALWAR ROAD JHOTWARA JAIPUR, City: JAIPUR, Pin code:  
 302012, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN  
 ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता  
 202301017014194

Lease Deed Free Hold

हस्ताक्षर उप पंजीयक,  
 Sub Registrar  
 Jaipur-III

## Fees Receipt Endorsement

रसीद नं.	202302017019541
दिनांक	14-07-2023
पंजीयन शुल्क ₹	300
प्रतिलिपि शुल्क ₹	0
पृष्ठांकन शुल्क ₹	200
अन्य शुल्क ₹	0
कमी स्टाम्प शुल्क ₹	500
कमी सरचार्ज शुल्क ₹	150
कुल योग	1150

202301017014194

Lease Deed Free Hold

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

e-Gras Challan 78327625 ₹ 1150

उप पंजीयक, JAIPUR-III

Sub Registrar  
 Jaipur-III



### Endorsement of Execution

अनु क्र. पक्षकारों का नाम व पता

छायाचित्र

अंगूठा

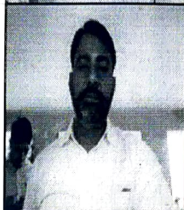
पक्षकारों का प्रकार

- 1 श्री/श्रीमती/सुश्री M/S VINAYAK BUILDCOM THRU PARTNER  
RAJKUMAR, पुत्र/पुत्री/पति श्री RAMDEV, व्यवसाय  
Businessजाति 0-JAT  
House No.:122, Colony: TIRUPATI FLATES  
GOVINDPURA, Area: KALWAR ROAD JHOTWARA  
JAIPUR, City: JAIPUR, Pin code: 302012, District: JAIPUR,  
State: RAJASTHAN
- 2 श्री/श्रीमती/सुश्री M/S VINAYAK BUILDCOM THRU PARTNER  
BHANWAR LAL CHOUDHARY, पुत्र/पुत्री/पति श्री LIKHMA  
RAM CHOUDHARY, व्यवसाय Businessजाति 0-JAT  
House No.:122, Colony: TIRUPATI FLATES  
GOVINDPURA,, Area: KALWAR ROAD JHOTWARA  
JAIPUR, City: JAIPUR, Pin code: 302012, District: JAIPUR,  
State: RAJASTHAN



Executant  
Age : 32  
Signature :

*Rajkumar*



Executant  
Age : 44  
Signature :

*Bhanwar Lal*

ने लेख्यपत्र Lease Deed Free Hold को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया ।

प्रतिफल राशि रु 0/- पूर्व में / मेरे समक्ष / में से रु 0/- पूर्व में ----- ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया ।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान निम्न व्यक्तियों ने की है , जिनके हस्ताक्षर एवं अंगूठा निशान मेरे समक्ष लिए गए है।

अनु क्र. गवाहों का नाम व पता

छायाचित्र

अंगूठा

हस्ताक्षर

- 1 Name: श्री/श्रीमती/सुश्री VIKRAM YADAV, पुत्र/पुत्री/पति श्री  
GOPAL LAL YADAV जाति YADAV  
Age: 22  
Add: House No.:0, Colony: GOVINDPURA, Area: KALWAR  
ROAD JHOTWARA JAIPUR, City: JAIPUR, Pin code:  
302012, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN



Signature

*Vikram*

202301017014194

उप पंजीयक JAIPUR-III

Lease Deed Free Hold

Sub Registrar  
Jaipur-III

Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पत्र की मालियत रु 11844764 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि रु 500 पर कमी पंजीयन शुल्क रु 300, सरचार्ज राशि 150 कुल रु 950 रसीद संख्या 202302017019541 दिनांक 14-07-2023 में जमा किये गये हैं।

अतः दस्तावेज को रु 500 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

202301017014194

Lease Deed Free Hold

उप पंजीयक JAIPUR-III

Sub Registrar  
Jaipur-III

Registration Endorsement

आज दिनांक 14/07/2023 को  
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1005 में  
पृष्ठ संख्या 176 क्रम संख्या 202303017112827 पर पंजीबद्ध किया गया तथा  
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 4045 के  
पृष्ठ संख्या 785 से 798 पर चस्पा किया गया।

202301017014194

Lease Deed Free Hold

उप पंजीयक JAIPUR-III

Sub Registrar  
Jaipur-III



भारतीय गैर न्यायिक  
भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED  
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

सत्यमेव जयते

राजस्थान RAJASTHAN

पंजीयन हेतु प्रमाण पत्र

AA 127589

यह कि जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/बोर्ड/मिजी खातेदारी/सहकारी समिति की योजना सिद्धार्थ नगर-सी स्थान जयपुर भूखण्ड सं. (1) 304 की लीजडीड सुश्री सुदर्शना पारीख उपनाम मोना पारीख पुत्री श्री रामदास एन. पारीख जरिये मुख्यारआम श्री पीयूष घोंगरा पुत्र श्री यू.के. घोंगरा को क्रमांक 2022 दिनांक 03.11.2022 क्षेत्रफल 249.70 वर्गगज की जारी होकर जो उप पंजीयक जयपुर कार्यालय प्रथम में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक 24.11.2022 को पुस्तक संख्या .1 जिल्द संख्या 1376 में पृष्ठ संख्या 72 क्रम संख्या 202203015121855 पर पंजीबद्ध है, तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या .1 जिल्द संख्या 5499 के पृष्ठ संख्या 91 से 103 पर चस्पा हुआ है।

(2) सिद्धार्थ नगर-सी स्थान जयपुर भूखण्ड सं. 305 की लीजडीड श्रीमती मंजु सचदेव, श्री सतपाल सचदेव पत्नी श्री हरीश चांदना जरिये मुख्यारआम श्री पीयूष घोंगरा पुत्र श्री यू.के. घोंगरा को क्रमांक 2041 दिनांक 07.11.2022 क्षेत्रफल 248.57 वर्गगज को जारी होकर। जो उप पंजीयक जयपुर कार्यालय प्रथम में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक 24.11.2022 को पुस्तक संख्या .1 जिल्द संख्या 1376 में पृष्ठ संख्या 69 क्रम संख्या 202203015121852 पर पंजीबद्ध है, तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या .1 जिल्द संख्या 5499 के पृष्ठ संख्या 52 से 65 पर चस्पा हुआ है।

(3) सिद्धार्थ नगर-सी स्थान जयपुर भूखण्ड सं. 306 की लीजडीड श्रीमती मंजु सचदेव, श्री सतपाल सचदेव पत्नी श्री हरीश चांदना जरिये मुख्यारआम श्री पीयूष घोंगरा पुत्र श्री यू.के. घोंगरा को क्रमांक 2023 दिनांक 03.11.2022 क्षेत्रफल 249.70 वर्गगज को जारी होकर। जो उप पंजीयक जयपुर कार्यालय प्रथम में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक 24.11.2022 को पुस्तक संख्या .1 जिल्द संख्या 1376 में पृष्ठ संख्या 70 क्रम संख्या 202203015121853 पर पंजीबद्ध है, तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या .1 जिल्द संख्या 5499 के पृष्ठ संख्या 66 से 78 पर चस्पा हुआ है।

उपायुक्त जान-4  
ज.वि.प्र., जयपुर

Sub Registrar  
Jaipur-III



12 JUL 2023

1049

क्र.सं. ... विक्रय की तिथि ...  
 मुद्रांक का मूल्यांकन ...  
 क्रेता का नाम ...  
 पिता / पति का नाम ...  
 निवासी ...  
 मुद्रांक खरीदने हेतु ...  
 सम्बन्धित कार्य का मूल्यांकन ...



राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क पर प्रभारित अधिनियम	
1. आधारभूत आवासन सुविधाओं हेतु (धारा 3-क)- 10% रुपये	50
2. गाय और जमीनी मूल्य के वसूली और सवर्धन हेतु / प्रकृतिक आपदाओं पर वसूल निर्मित आवासीय के निर्माण हेतु (धारा 3-ख)- 20% रुपये	100
कुल योग	150

इस्तावर स्टाम्प ...  
 श्रीमती सरिता गुप्ता ...





Registration Endorsement

आज दिनांक 14/07/2023 को  
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1005 में  
पृष्ठ संख्या 176 क्रम संख्या 202303017112827 पर पंजीबद्ध किया गया तथा  
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 4045 के  
पृष्ठ संख्या 785 से 798 पर चस्पा किया गया।

202301017014194

Lease Deed Free Hold

उप पंजीयक JAIPUR-III

Sub Registrar  
Jaipur-III



(4) सिद्धार्थ नगर-सी स्थान जयपुर भूखण्ड सं. 307 की लीजडीड सुश्री सुदर्शना पारीख उपनाम मौना पारीख पुत्री श्री रामदास एन. पारीख जरिये मुख्याराम श्री पीयूष घींगरा पुत्र श्री यू.के. घींगरा को क्रमांक 2040 दिनांक 07.11.2022 क्षेत्रफल 251.16 वर्गगज की जारी होकर जो उप पंजीयक जयपुर कार्यालय प्रथम में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक 24.11.2022 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1376 में पृष्ठ संख्या 73 क्रम संख्या 202203015121856 पर पंजीबद्ध है, तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 5499 के पृष्ठ संख्या 104 से 116 पर चस्पा हुआ है।

(5) सिद्धार्थ नगर-सी स्थान जयपुर भूखण्ड सं. 308 की लीजडीड श्री हरीश चांदना पुत्र श्री शिवराम चांदना जरिये मुख्याराम श्री पीयूष घींगरा पुत्र श्री यू.के. घींगरा को क्रमांक 2059 दिनांक 10.11.2022 क्षेत्रफल 251.16 वर्गगज की जारी होकर जो उप पंजीयक जयपुर कार्यालय प्रथम में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक 24.11.2022 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1376 में पृष्ठ संख्या 71 क्रम संख्या 202203015121854 पर पंजीबद्ध है, तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 5499 के पृष्ठ संख्या 79 से 90 पर चस्पा हुआ है।

राजस्थान सरकार के प्रचलित आदेशों के क्रम में उक्त भूखण्ड/निर्मित आवास मूल/विक्रय पत्र/दानपत्र/वसीयत/सहमति से बँटावारा/गोदनामा/उत्तराधिकार/सक्षम न्यायालय की डिग्री के आदेशानुसार/उप विभाजन/पुनर्गठन/एवं अन्य वैधानिक दस्तावेजों के आधार पर मेसर्स विनायक बिल्डकॉम जरिये पार्टनर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव एवं श्री भंवर लाल चौधरी पुत्र श्री लिखमा राम चौधरी रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के आधार पर निवासी जयपुर जो की सब रजिस्ट्रार जयपुर कार्यालय तृतीय में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक 01.07.2023 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1001 में पृष्ठ संख्या 104 से 108 क्रम संख्या 202303017111955 से 202303017111958 पर पंजीबद्ध है, तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 428 के पृष्ठ संख्या 283 से 382 पर चस्पा हुआ है। को आज दिनांक .....

जविप्रा में लीजडीड एवं श्रृंखलाबद्ध मूल दस्तावेज प्राप्त किये जा चुके हैं।  
सिद्धार्थ नगर-सी के भू. सं. 304, 305, 306, 307, 308 का कुल क्षेत्रफल 1250.29 वर्गगज का उक्त पांचों भूखण्डों का एक लीजहोल्ड से फ्री होल्ड पट्टा/साईट प्लान कुल क्षेत्रफल 1250.29 वर्गगज का जारी किया जाता है। मेसर्स विनायक बिल्डकॉम जरिये पार्टनर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव एवं श्री भंवर लाल चौधरी पुत्र श्री लिखमा राम चौधरी निवासी जयपुर के धक्ष में दिनांक..... को लीजडीड फ्री होल्ड से फ्री होल्ड लीजडीड (पट्टाविलेख) एवं नवीन साईट प्लान जारी किया गया।

उपायुक्त जान-4  
उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी  
जो-4, जविप्रा जयपुर।

Sub Registrar  
Jaipur-III

# SHRI VINAYAK ASSOCIATES

## Law Firm, Advocates & Legal Consultants

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

DATE: 28/12/2023

### SPECIAL REPORT ON TITLE

**Reg. : Opinion on investigation of title and obtaining of search report in respect of a property Plot No. 304, 305, 306, 307, 308, Situated at Scheme Sidharath Nagar-C, District Jaipur, Raj. Total Area 1250.29 Sq. Yds. presently belonging to M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary.**

Sr. No	ASPECTS TO BE CONSIDERED	COUNSEL'S STATEMENT
A	PARTICULARS	
1.	Name of the Borrower with address:	M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary
2.	1. Name of the person offering Mortgage with parentage /constitution and address:	M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary
3.	Details of the property to be mortgaged : As per title deed_____ As per present_____ position	The Specified portion of the property mentioned in para no. 4
B	INVESTIGATIONS	
1.	Details of the title deeds/ documents (including Link Deeds/ Parent deeds) to the mortgage (with full particulars regarding nature of document, date of executing and details of registration).	1. Registered of Free Hold (Lease Hold to Free Hold Patta) Patta No. D-3163, dated 14/07/2023, issued by JDA, Jaipur in favor of M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary. This deed was duly Registered with registrar of assurances the Sub registrar Jaipur-III, on dated 14/07/2023 vide Book No. 01, Volume No. 1005, Page No. 176, Sr. No. 202303017112827 Additional

JYOTI  
CHOUDHARY

Digitally signed by JYOTI  
CHOUDHARY  
Date: 2023.12.28 16:37:47  
+05'30'

# SHRI VINAYAK ASSOCIATES

## Law Firm, Advocates & Legal Consultants

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

		<p>Book No.01, Volume No. 4045, Page No. 785 to 798. For the area 1250.29 Sq. Yds.</p> <p><b>2. Map approval Dated 12/09/2023</b></p> <p><b>Plot No. 304, 305, 306, 307, 308, Situated at Scheme Sidharath Nagar-C, District Jaipur, Raj. Through Letter No. D-1824 Dated 12/09/2023 issued by M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary Area 1250.29 Sq. Yds.</b></p>
3.	Whether documents given to the counsel are original one or more copies of documents? (Counsel should examine original documents only and if any of the documents in original is not shown, the details of the document be given with reasons thereof)	
4.	Whether documents given as original title deeds raise any doubt or suspicion?	No, there is no doubt in above title Deed
5.	Whether the registration particulars number & date and page particulars as given in the title deed shown to the counsel tally with the particulars as stated in the records of the registrar's office?	Yes, tallied.
6.	Whether the registration particulars number & date and page particulars as given in the title deed tally with the particulars as stated in the certified copy as obtained from the registrar's office?	Yes
7.	Whether the photographs of parties as affixed in conveyance deed/title deed tally with the photograph seen in the certified copy as obtained from the registrar's office?	As per Sub-Registrar's office record photographs of parties affixed on title deed are tally and found same.
8.	Whether contents as given in the title deed tally verbatim with the contents as stated in the certified copy obtained from the registrar's office? If not variations be specified. What is its effect?	As per Sub-Registrar's office record contents of title deed are tally and found same.
9.	Whether the property has been mutated in the name of the person offering the mortgage?	Yes
10.	Whether equitable mortgage can be created at the place where the branch disbursing the	Yes

JYOTI  
CHOUHDARY

Digitally signed by JYOTI  
CHOUHDARY  
Date: 2023.12.28 16:39:16  
+05'30'



# SHRI VINAYAK ASSOCIATES

## Law Firm, Advocates & Legal Consultants

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

	loan is situated ?	
11.	Whether there is any bar under any local law - for creation of the mortgage of the property to be mortgaged ? (In some States, there are legal restrictions on creation of the mortgage of agricultural property for nonagricultural purposes).	No
12.	Whether there any restrictions regarding sale of the property to be mortgaged? (In some States, there are restrictions for sale of property to residents outside the State).	No
13.	Whether all the approvals, clearance & sanctions required for creation of the mortgage have been obtained? If not obtained, what are such sanctions, approvals and clearances yet to be obtained ?	Yes
14.	Whether the property is ancestral or under joint ownership or the minor is having interest in the property ? If so, its effect thereof.	Na
15.	Whether the property to be mortgaged has been acquired under Land Acquisition Act, 1894?	No
16.	Whether Urban Land Ceiling Act is applicable in the State where the property is located ?	No
17.	In case of leasehold property whether permission/ NOC from the lessor is required for creation of mortgage ? whether permission of the lessor / NOC is obtained?	Yes
18.	What is the rate of sharing of unearned income with lessor, in the event of sale of the property?	NA
19.	Whether copy of title deed favouring lessor (other than Govt.) is made available to examine the validity of the lease?	Na
20.	Whether terms & conditions given in the lease deed have been complied with? If any condition is violated, effect thereof.	Yes
21.	Whether any permission of Income Tax Authorities / Assessing Officer is required under the provisions of Income Tax Act for creation of mortgage or any certificate is to be submitted to the Bank to show that no dues are outstanding to the Income Tax Department?	No
22.	In respect of agriculture land, whether land is	N.A.

JYOTI

CHOUHARY

Digitally signed by JYOTI CHOUHARY  
Date: 2023.12.28 16:40:15 +05'30'

# SHRI VINAYAK ASSOCIATES

## Law Firm, Advocates & Legal Consultants

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

	declared surplus or under consolidation of holdings?	
23.	Whether certified copies of Revenue Records has been obtained and examined to confirm that no dues are outstanding toward the mortgagor? (Copies of revenue record be submitted to the Bank while submitting the Certificate of Title Investigation.)	N.A.
24.	Encumbrances, Attachments, and/or Claims whether of Government, Central or State or other local authorities or Third Party Claims, liens etc. and details thereof if yes, give the details thereof.	That the said land is under encumbrances with TATA CAPITAL HOUSING FINANCE LIMITED for RS. 7,14,00,000 (Rupees Seven Crore Fourteen Lakh Only) Vide Sanction Letter dated 14/12/2023

JYOTI  
CHOUDHARY

Digitally signed by JYOTI  
CHOUDHARY  
Date: 2023.12.28 16:41:45  
+05'30'

**DATE:** 28/12/2023

**PLACE:** JAIPUR

**SHRI VINAYAK ASSOCIATES**

Adv. Jyoti Choudhary

# SHRI VINAYAK ASSOCIATES

## Law Firm, Advocates & Legal Consultants

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

### CERTIFICATE

REFERENCE NO.....

ENTRY SERIAL NO...../REGISTER NO.....OF YEAR 2023

(Counsel to give serial no..... to the certificate as entered in register of searches maintained by him)

DATE: 28/12/2023

**Reg. Opinion on investigation of title and obtaining of search report in respect of a property Plot No. 304, 305, 306, 307, 308, Situated at Scheme Sidharath Nagar-C, District Jaipur, Raj. Total Area 1250.29 Sq. Yds. presently belonging to M/S VINAYAK BUILD COM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary.**

Sir,

In the above Captioned matter, I submit my legal opinion as under:

As requested, I have conducted the legal investigation of the title and made a search of record in the registration office and other offices as required in the matter.

I have answered all the queries in the special Report which is enclosed.

I hereby certify that the registration particulars number, date and page particulars etc.

As shown in the original title deeds and contents thereof tally with the information as stated in the records of office of Sub-Registrar- III Jaipur and will executed sub Registrar III Jaipur of assurances as well as with certified copy of the title deed, which was obtained by me is enclosed with this certificate.

I further certify that the photograph of owner affixed/seen in the title deed tally with records of registration office as well as certified copy of the title deed.

Chain of title relating to the property is complete as given in the Annexure here to.

I have verified, tallied and compared these documents from the record of the office of Sub Registrar/ Registrar of assurances and also from the records of other appropriate authorities,

**(i) Registered Free Hold Patta Dated 14/07/2023**

**Registered of Free Hold (Lease Hold to Free Hold Patta) Patta No. D-3163, dated 14/07/2023, issued by JDA, Jaipur in favor of M/S VINAYAK BUILD COM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr.**

JYOTI

CHOUDHARY

Digitally signed by JYOTI CHOUDHARY  
Date: 2023.12.28 16:42:57 +05'30'



# SHRI VINAYAK ASSOCIATES

## Law Firm, Advocates & Legal Consultants

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

**Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary. This deed was duly Registered with registrar of assurances the Sub registrar Jaipur-III, on dated 14/07/2023 vide Book No. 01, Volume No. 1005, Page No. 176, Sr. No. 202303017112827 Additional Book No.01, Volume No. 4045, Page No. 785 to 798. For the area 1250.29 Sq. Yds.**

### (ii) Map approval Dated 12/09/2023

**Plot No. 304, 305, 306, 307, 308, Situated at Scheme Sidharath Nagar-C, District Jaipur, Raj. Through Letter No. D-1824 Dated 12/09/2023 issued by M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary Area 1250.29 Sq. Yds.**

The document which are supplied to me for search are in accordance and searched by me in sub reg. Offices on dated 28/12/2023 vide receipt **GRN No. 0084025771 of Rs. 50/-** and on the basis of aforesaid search from 2023 does not disclose any encumbrances/disclose encumbrances as stated there in.

I have given opinion earlier on investigation of title relating to the same property as detailed hereunder:

Name of lender

Date of opinion & reference no. (if any)

Remarks

I find following defects/No defects in the title of the person offering mortgage:

I hereby certify that **M/S VINAYAK BUILDCOM Address: Plot No. 122, Tirupati Flats, Govindpura, Kalwar Road, Jhotwara, Jaipur (Raj.) Through its Partner Mr. Raj Kumar S/o Mr. Ramdev And Mr. Bhanwar Lal Choudhary S/o Mr. Likhma Ram Choudhary** has a clear, valid and marketable title over the above said.

The valid mortgage can be created by deposit of the following original title deed.

The said title deeds are original and genuine and are not duplicate or fake as observed by me. (Give here under details of title deeds which are required to be deposited to create equitable mortgage)

1. Lease Deed (JDA LEASE HOLD TO FREE HOLD PATTA) Dated 14/07/2023
2. Map approval Letter Dated 12/09/2023
3. Sanction Letter Dated 14/12/2023

JYOTI  
CHOUDHARY

Digitally signed by JYOTI  
CHOUDHARY  
Date: 2023.12.28  
16:44:10 +05'30'

# **SHRI VINAYAK ASSOCIATES**

## **Law Firm, Advocates & Legal Consultants**

Office: Shop No. 03, Opp. SBI Bank, 9 Dukan, Kalwar Road, Jaipur, Rajasthan (302012)

Mob. 9521381281 // Email: [shrivinayak202@gmail.com](mailto:shrivinayak202@gmail.com)

- Encl: 1. Special Report  
2. Chain of title  
3. Copy of Title Deed and link deeds.  
4. Search Report

JYOTI  
CHOUHARY

Digitally signed by  
JYOTI CHOUHARY  
Date: 2023.12.28  
16:45:16 +05'30'

**SHRI VINAYAK ASSOCIATES**

Adv. Jyoti Choudhary

# e-Challan

## Registration and Stamps department Government of Rajasthan

GRN: 0084025771



Payment Date: 28/12/2023 16:23:55

Office Name: SUB REGISTRAR-III REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR

Location: JAIPUR (CITY)

Period: 01/01/2023-To-28/12/2023

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount ( ₹ )
1	0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां	50.00

Commision(-): 0.00

Total/NetAmount: 50.00

Fifty Rupees and Zero Paise Only

### Payee Details:

Full Name: ADV. JYOTI CHOUDHARY

Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid SEARCH 2023

Pan No.(If Applicable):

City(Pincode): JAIPUR(302012)

Address:PLOT NO 304 TO 308 SITUATED AT SCHEME  
SIDHARATH NAGAR C DISTRICT JAIPUR RAJ

Remarks:MS VINAYAK BUILDCOM ADDRESS PLOT NO  
122 TIRUPATI FLATS GOVINDPURA KALWAR ROAD  
JHOTWARA JAIPUR THROUGH ITS PARTNERS MR RAJ  
KUMAR AND MR BHANWAR LAL CHOUDHARY

### Payment Details:

Challan No. - 0

Bank: State Bank Of India

Bank CIN No: SBIN8402577128122023

Date: 28/12/2023 16:23:55

Refrence No: CKZ0334153

Computer generated copy on : 28/12/2023

Courtesy : <https://Egras.rajasthan.gov.in>