Arvind Singhai
B.Com., LL.B.(Hons.)
ADVOCATE

Office & Resi. : Flat No. 204, Godavari Aptt.,
273, Kalani Nagar, Aerodrome Road,
Indore (MP)
Mob. : 098263-81821

Date : 26.09.2017

// स्वत्व जांच प्रतिवेदन //

प्रति,
श्रीमान् शाखा प्रबंधक,
युनियन बैंक ऑफ इंडिया,
शाखा मल्हारगंज,
इन्दौर (म.प्र.)

संदर्भ : दुकान क्रमांक यूजी–22, अपर ग्राउण्ड फ्लोर, शॉपिंग कम रेसीडेंशियल कॉम्पलेक्स – क्रॉसरोड, योजना क्रमांक 54, एमआर–10, पीयू–3, इन्दौर(म.प्र.), स्वामी/ लीजधारक – श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर (म.प्र.)

1.	शाखा का नाम व पता जिसे स्वत्व प्रतिवेदन प्रदान करना है ।	:	युनियन बैंक ऑफ इंडिया, शाखा मल्हारगंज, इन्दौर ।
2.	ऋणी के खाता का नाम एवं विवरण	:	खाता संख्या :
3.	सम्पत्ति का सम्पूर्ण विवरण	:	ऋणी – श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर(म.प्र.) दुकान क्रमांक यूजी–22, अपर ग्राउण्ड फ्लोर, शॉपिंग कम रेसीडेंशियल कॉम्पलेक्स – क्रॉसरोड, योजना क्रमांक 54, एमआर–10, पीयू–3, इन्दौर (म.प्र.) क्षेत्रफल – 40.92 वर्गमीटर चतु:सीमा :– पूर्व – लिफ्ट एवं चढ़ाव पश्चिम – दुकान नंबर यूजी–21 उत्तर – तल मंजिल पर पार्किंग दक्षिण – कॉमन पैसेज
3.1	अचल सम्पति की प्रकृति	:	दुकान
3.2	(i) सर्वे नंबर	:	–
	(ii) हिस्सा नंबर	:	–
	(iii) घाट नंबर	:	–
	(iv) नगर सर्वे नंबर	:	–
	(v) खसरा नंबर	:	–
	(vi) पट्टा नंबर	:	–
	(vii) खाता नंबर	:	–
	(viii) प्लाट नंबर	:	दुकान क्रमांक यूजी–22, अपर ग्राउण्ड फ्लोर, शॉपिंग कम रेसीडेंशियल कॉम्पलेक्स – क्रॉसरोड, योजना क्रमांक 54, एमआर–10, पीयू–3, इन्दौर (म.प्र.) क्षेत्रफल – 40.92 वर्गमीटर
3.3	भवन अनुज्ञा/नक्शा के अनुसार भवन क्रमांक/ पहचान का विवरण	:	–
3.4	सम्पत्ति की अवस्था	:	दुकान
3.5	स्वामी का नाम	:	श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर(म.प्र.)
3.6	स्वामित्व का प्रकार	:	–
	फ्रीहोल्ड	:	–
	लीजहोल्ड (शेष लीज का वर्णन कीजिए)	:	भूमि स्वत्व – स्वामित्व सह लीजहोल्ड
	अनुज्ञा	:	–
	अविमक्त हित	:	–

	न्यास सम्पत्ति (वर्णन कीजिए यदि ऋणी हितधारी या न्यासी हो)	:	–
	अन्तरिती/शास. का दानगृहिता	:	–
	कृषक	:	–
	आधिपत्य स्वरूपी स्वत्व (विरोधी आधिपत्य आदि)	:	–
	संस्था का सदस्य/अंशधारी	:	–
	बंधककर्ता	:	–
	सुखाधिकारी स्वामी	:	–
	अन्य कोई	:	–
4.	स्वत्व का इतिहास	:	निम्नानुसार अंकित है :–

वर्तमान स्वामी/लीजधारी द्वारा प्रदत्त दस्तावेजों की छायाप्रतियों के अवलोकन तथा रिकॉर्ड में उपलब्ध दस्तावेजों के आधार पर यह पाया जाता है कि इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर द्वारा योजना क्रमांक 54, पीयू–3, एमआर–10 रोड, इन्दौर पर शॉपिंग कम रेसीडेंशियल कॉम्पलेक्स "क्रॉसरोड" का विकास बी.ओ.टी. के आधार पर मेसर्स क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन तर्फे प्रोप्रायटर श्रीमती द्रोपदी पति श्री नानकराम कालरा, निवासी 6, श्रीराम नगर, इन्दौर के साथ किया।

कालान्तर में मेसर्स क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन तर्फे प्रोप्रायटर श्रीमती द्रोपदी पति श्री नानकराम कालरा, निवासी 6, श्रीराम नगर, इन्दौर ने उक्त सम्पत्ति के संबध में समस्त कार्य एवं कार्यवाहियां करने हेतु श्री दीपक पिता श्री नानकराम कालरा, निवासी 6, श्रीराम नगर, इन्दौर को बजर्ये पंजीकृत आम–मुखत्यारनामा क्रमांक 4अ/421(ग) दिनांक 19.6.2006 द्वारा अपना अधिकृत आम–मुखत्यार नियुक्त किया ।

उक्त निर्माता फर्म मेसर्स क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन द्वारा दुकान क्रमांक यूजी–22, अपर ग्राउण्ड फ्लोर, क्षेत्रफल 40.92 वर्गमीटर को श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर (म.प्र.) को विक्रय करने बाबद दोनों पक्षों के मध्य अनुबंध–लेख निष्पादित हुआ तथा विक्रय बाबद इन्दौर विकास प्राधिकरण में अनुशंसा की गई होने से इन्दौर विकास प्राधिकरण ने उक्त दुकान क्रमांक यूजी–22, अपर ग्राउण्ड फ्लोर, शॉपिंग कम रेसीडेंशियल कॉम्पलेक्स – क्रॉसरोड, योजना क्रमांक 54, एमआर–10, पीयू–3, इन्दौर को श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर के हित में आवंटन पत्र क्रमांक 11250 दिनांक 17.10.2007 जारी किया ।

इन्दौर विकास प्राधिकरण ने उक्त **दुकान क्रमांक यूजी–22, अपर ग्राउण्ड फ्लोर, शॉपिंग कम रेसीडेंशियल कॉम्पलेक्स – क्रॉसरोड, योजना क्रमांक 54, एमआर–10, पीयू–3, इन्दौर** को **श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर (म.प्र.)** को सालाना लीजरेंट रूपये 2775/– एवं प्रीमियम राशि रूपये 1015000/– पर 30 वर्ष की अवधि हेतु लीज पर आवंटित किया है । उक्त विक्रय–पत्र सह लीज–डीड श्रीमान् उप–पंजीयक महोदय, इन्दौर के कार्यालय में पंजीयन क्रमांक 1अ/532(2) दिनांक 6.11.2007 पर पंजीकृत है ।

इस प्रकार उक्त सम्पत्ति **श्रीमती अंजलीदेवी पति श्री धीरज कुमार मीरचंदानी, निवासी बी–204, क्रासरोड, विजय नगर, इन्दौर (म.प्र.)** के स्वामित्व एवं आधिपत्य की है ।

5.	स्वत्व लेख/दस्तावेज जिसके द्वारा स्वत्व प्राप्त किया गया हो	:	पंजीकृत विक्रय–पत्र सह लीज–डीड क्रमांक 1अ/532(2) दिनांक 6.11.2007 के द्वारा वर्तमान स्वामी को उक्त सम्पत्ति पर स्वत्व प्राप्त हुए हैं ।
6.	भार/बोझों का विवरण	:	–
6.1	भार की प्रकृति	:	–
	संविदाकृत भार	:	–
	बंधक	:	–
	ऋणात्मक भार	:	उक्त सम्पत्ति पर इन्दौर विकास प्राधिकारण के लीज दायित्व मौजूद हैं ।
	लीज/किराया	:	–
	रखरखाव/प्रत्यावर्तन का अधिकार	:	–
	विधि के अन्तर्गत कारित भार	:	–
	पूर्वक्रय अधिकार	:	–
	विक्रय अनुबध के आधार पर विशिष्ट अनुबंधपूर्ति	:	–
	विधि के अन्तर्गत लिएन/ प्रथम भार	:	–
	शासन को प्रत्यावर्तन का अधिकार	:	–

	न्यायालयीन लम्बित वाद		
6.2	उस व्यक्ति का नाम जिसके हित में बंधक/भार किया गया हो	:	–
		:	लीज बाबद इन्दौर विकास प्राधिकरण के हित में भार निर्मित है ।
6.3	भार प्रभाव में आने की दिनांक		
7.	भार के संबंध में मत	:	–
		:	–
	उक्त भार सम्पत्ति के मूल्य को कितना प्रभावित करेगा	:	–
	क्या बैंक को प्रतिभूति हेतु अनुमति/स्वीकृति की आवश्यकता है	:	इन्दौर विकास प्राधिकरण से अदेय एवं अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक है ।
	उक्त भार के कारण बैंक की प्रतिभूति कितनी प्रभावित होगी	:	उपरोक्तानुसार अदेय एवं अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक है ।
	भार के निरस्तीकरण की प्रक्रिया एवं व्यय	:	उपरोक्तानुसार अदेय एवं अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक है ।
8.	नियामक बिन्दू	:	लागू नहीं
अ.	क्या सम्पत्ति सीलिंग से प्रभावित है	:	–
ब.	क्या सम्पत्ति भूविभाजन विधि से प्रभावित है	:	–
स.	क्या सम्पत्ति वन विधि से प्रभावित है	:	–
द.	क्या सम्पत्ति नियोजन विधि से प्रभावित है	:	–
इ.	क्या संपत्ति नगरीय सीलिंग विधि से प्रभावित है	:	–
क.	क्या सम्पत्ति भाड़ा नियंत्रण विधि से प्रभावित है	:	–
ख.	क्या सम्पत्ति पर्यावरण विधि से प्रभावित है	:	–
ग.	क्या सम्पत्ति किसी नगरीय/राजस्व विधि से प्रभावित है	:	–
घ.	सम्पत्ति से संबंधित अन्य नियामक बिन्दू जैसे उद्योग पार्क संबंधी विधि के अन्तर्गत स्थापित विकास प्राधिकरण की अनुमति की आवश्यक आदि ।	:	–
9.	नियामक बिन्दुओं पर मत	:	लागू नहीं
	यह सम्पत्ति के मूल्य को कितना प्रभावित करेगा	:	–
	क्या बैंक को प्रतिभूति हेतु अनुमति/स्वीकृति की आवश्यकता है	:	–
	उक्त भार के कारण बैंक की प्रतिभूति कितनी प्रभावित होगी	:	–
	भार के निरस्तीकरण की प्रक्रिया एवं व्यय	:	–
10.	अभिभाषक को प्रदत्त दस्तावेजों/लेखों की सूची	:	निम्नानुसार :–
	छायाप्रतियां :– 1. विक्रय–पत्र सह लीज–डीड क्रमांक 1अ/532(2) दिनांक 6.11.2007 2. आवंटन पत्र क्रमांक 11250 दिनांक 17.10.2007 3. मेसर्स क्वालिटी कन्सट्रक्शन एवं श्रीमती अंजलीदेवी मीरचंदानी के मध्य निष्पादित अनुबंध–लेख		
11.	पंजीयक/राजस्व अधिकारियों के कार्यालय में की गई जांच के दौरान पाये गये दस्तावेजों की सूची, जो सम्पत्ति को प्रभावित करें	:	श्रीमान् उप–पंजीयक महोदय के कार्यालय की अनुसूची क्रमांक 2 की जांच के दौरान सम्पत्ति के स्वत्व को प्रभावित करने वाली कोई प्रविष्टि नहीं पाई गई ।
12.	अन्य मांगे गये दस्तावेजों की सूची	:	–
13.	क्या जांच किये गये दस्तावेज मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत पूर्ण रूप से मुद्रांकित हैं ।	:	हां, सभी दस्तावेज पर्याप्त मुद्रांक से मुद्रांकित हैं ।
14.	क्या पंजीयन अनुमोदन सही हैं?	:	हां, पंजीयन अनुमोदन उचित हैं ।
15.	जांच का प्रमाण–पत्र	:	उप–पंजीयक कार्यालय, इन्दौर की अनुसूची क्रमांक 2 में उपलब्ध अभिलेखों (पिछले 30 वर्षों के लिये) की निम्नानुसार जांच की गई । मैंने उप–पंजीयक कार्यालय, इन्दौर में दिनांक 25.9.2017 को उपलब्ध एवं रखे गये अभिलेख की व्यक्तिगत रूप से निरीक्षण कर जांच की तथा यह प्रमाणित करता हूं कि मैंने

			उक्त सम्पत्ति के संबंध में उक्त स्वत्व–लेख की प्रविष्टि पाई जिसके द्वारा उक्त स्वामी/लीजगृहिता ने उक्त दुकान की तल भूमि पर लीजहोल्ड अधिकार व दुकान पर स्वामित्व अधिकार प्राप्त किये हैं । इसके अतिरिक्त, मैंने उक्त सम्पत्ति के संबंध में किसी अन्य दस्तावेज की अभिलिखित प्रविष्टि नहीं पाई, जो कि उक्त स्वामी के स्वत्व को प्रभावित करे तथा उस पर कोई भार कायम करे ।
16.	स्वत्व का प्रमाण–पत्र	:	यह प्रमाणित किया जाता है कि उक्त सम्पत्ति उपरोक्त वर्णित स्वामी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की है । उक्त भूमि पर उनके लीजहोल्ड अधिकार स्थापित हैं एवं दुकान पर स्वत्वाधिकार स्थापित हैं, जो कि विधिपूर्ण, पूर्ण एवं बिक्रीयोग्य है। उक्त सम्पत्ति पर इन्दौर विकास प्राधिकरण का सालाना लीजरेंट रूपये ~~2574~~ 2775/-- देय है, जिसके अतिरिक्त उक्त सम्पत्ति भारहीन है । उक्त स्वामी/लीजगृहिता उक्त सम्पत्ति के संबंध में बैंक के पक्ष में निम्नलिखित दस्तावेजों के द्वारा विधिक बंधक निर्मित करने हेतु सक्षम है ।
17.	बंधक निर्मित करने हेतु जमा किये जाने वाले दस्तावेजों की सूची	:	निम्नानुसार :–

1. असल विक्रय–पत्र सह लीज–डीड क्रमांक 1अ/532(2) दिनांक 6.11.2007 एवं इसकी सत्यापित प्रति।
2. मेसर्स क्वालिटी कन्सट्रक्शन एवं श्रीमती अंजलीदेवी मीरचंदानी के मध्य निष्पादित अनुबंध–लेख (असल)।
3. आवंटन पत्र क्रमांक 11250 दिनांक 17.10.2007 (असल)।
4. पंजीकृत आम–मुखत्यारनामा क्रमांक 4अ/421(ग) दिनांक 19.6.2006 की छायाप्रति ।
5. नवीनतम सम्पत्ति कर अदायगी रसीद ।
6. नवीनतम लीजरेंट अदायगी रसीद ।
7. इन्दौर विकास प्राधिकरण का अदेय व अनापत्ति प्रमाण–पत्र (असल)।
8. वर्तमान स्वामी का भारमुक्तता संबंधी शपथ–पत्र ।

18.	बैंक के हित सुरक्षित किये जाने हेतु अन्य कोई अभिमत अथवा सलाह	:	–

इन्दौर ।
दिनांक : 26.09.2017

संलग्न :–
जांच रसीद क्र. 8/33904/04
दिनांक : 25.09.2017

(अरविन्द सिंघई)
एडव्होकेट

33904

रसीद दस्तावेज वगैरह 04

तर .... मुकाम ....

	दस्तावेज की तफसीलवारी व कीमत या दस्तखत की तारीख या किस्म जो मुहरबन्द लिफाफा लिया गया हो जिसके बाबत फीस दाखिल हुई हो उसके ऊपर लिखी हुई इबारत	तादाद फीस (अगर हो तो) दाखल शुदा	रजिस्ट्री के ओहदेदार के छोटे दस्तखत
	ARVIND SINGHAI Advocate	3	4
	खोज सूचि दो 30 वर्ष	1500	

तारीख .... 25 SEP 2017 उप-पंजीयक इन्दौर