

Sanjeev Kumar Sen
ADVOCATE

Office: BEHIND S.D.M
COURT COMPOUND, DEHRADUN
Res. : B-19, Officers Colony,
Race Course, Dehradun - 248001
Mobile No. : 9412346561, 8449222590

To,

The Branch /Senior Manager,
Bank of Baroda,
Ajabpur Kalan Branch,
Distt. Dehradun.

Date: 24-01-2020
Place: Dehradun

Dear Sir/Madam,

Reg. : Title Opinion report certifying non encumbrance of all that THDC Residential Land/ property detailed in sale deed dt. 24-10-2019, Sr. No. 4064, bearing Khata No. 2043, fasli 1421- 1426, forming part of Khasra No. 115 Ka (Old No. 79 Min), measuring area 233.08 Sq. Mtrs, situated in Mauza Banjarawala Mafi, Pargana Central Doon, Distt Dehradun belonging to **Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, T- Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K. (Owner)**

I, referee to your request to me to furnish non encumbrance and certify and submit the Title cum Opinion report about the clear and marketable title to the above property to above be mortgaged for securing the credit facility(s) granted/proposed to be granted to **Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, T- Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K. (Borrower)**

1. Description and area of the property proposed to be mortgaged. Specific number(s) and address of property along with boundaries and measurements.	All that THDC Residential Land/ property bearing Khata No. 2043, fasli 1421- 1426, forming part of Khasra No. 115 Ka (Old No. 79 Min), measuring area 233.08 Sq. Mtrs, situated in Mauza Banjarawala Mafi, Pargana Central Doon, Distt Dehradun, butted and bounded as under :- East : 15 ft. wide road, S.M. 44ft. West : Plot No. 203, S.M. 44ft. North : 20 ft. wide road, S.M. 57ft. South : Land of Sh. Vijay Singh Chauhan, S.M. 57ft. Dimensions as per Sale deed 24-10-2019, Sr. No. 4064.
2. Nature of Property (Whether	



Agricultural Non - Agricultural, Commercial, residential or Industrial). If Non-Agricultural, the reference & date of conversion order from the competent authority should also mentioned.	(Residential) with in the limits of Nagar Nigam.
3.Name of the Mortgagor and his status in A/C (whether sole prop. Partner, Director, Karta, Trustee agent or guarantor or co-borrower	Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, T-Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K. (owner)
4.Whether any minor Lunatic or undischarged insolvent is contacting Precautionary steps to be taken.	No.
5.Whether the property is free hold of Leasehold. If Lease hold then period of lease and if Freehold Whether Urban land Ceiling Act applies and permission to be obtained.	Urban Land Ceiling Act have been repealed in the state of Uttarakhand. Property is freehold Situated within the limits of Nagar Nigam, Dehradun.
6.Source of Property i.e. Self acquired of Ancestral. If Ancestral then mode of Succession and Whether Original Will/Probate o is available.	Self Acquired
7. Whether the Mortgage is Co-Owner/ joint owner and / or any partition of the Property is made between the members of the family through Partition Deeds. If yes, Whether Original Registered Partition Deeds is available or it is only a family settlement.	Owner
8.Whether the Mortgager is in exclusive possession of the property Or is leased / rented out to third Party.	As per information provided by owner/ mortgager/ borrower of the property is in his/ her possession.
9.Whether the property is mutated in municipal/revenue records and Mortgage's name is reflection and if not the reason thereof.	Yes. The land is mutated in revenue record, Dehradun.
10. Whether any restriction for creation of mortgage is imposed under Central / State Local Laws. If yes then specify whose consent or permission would be required for creation of mortgage.	No.
11. Whether all the Original Title deeds including antecedent Title deeds and other relevant documents are available.	1. Certified copy of sale deed dt. 24-10-2019, Sr. No. 4064 in favour of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna.

4
11/11

Please give detailed list.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Certified copy of sale deed dt. 10-06-2010, Sr. No. 4455 in favour of Sh. Fakir Ram. 3. Certified copy of sale deed dt. 29-12-2006, Sr. No. 10270 in favour of Sh. Pankaj Gupta. 4. Latest Khatuni of THDC, Mauza Banjara wala, fasli year 1421- 1426, khasra no. 115 Ka & along with other khasra nos. 5. Certified copy of old Khatuni khata no. 114 fasli year 1387- 1392. 6. Certified copy of punrikshit Khatuni fasli year 1400 khasra no. 115 Ka and along with other khasra nos. 7. Certified copy of punrikshit Khasra fasli year 1400 (reflecting New no.115 Ka& Old khasra no. 79 Min). 8. Copy of Order dt. 15-10-2019 U/s 143 UPZA L&R Act issued by Asst. Collector Ist class/ S.D.M, Dehradun. 9. Copy of building sanction plan and sanction letter dt. 03-01-2020 from M.D.D.A.
12. Whether the Advocate has personally visited the Sub Registrar / Revenue / Municipal office and examined the records.	Yes.
13. Whether the Search is being made for the period of 30 years. If no reason thereof.	Yes.
14. Details of documents examined / scrutinized (Which are in chronological order with serial numbers, type / nature of document date of execution, parties, date of registration details including the details of revenue / society records etc.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Certified copy of sale deed dt. 24-10-2019, Sr. No. 4064 in favour of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna. 2. Certified copy of sale deed dt. 10-06-2010, Sr. No. 4455 in favour of Sh. Fakir Ram. 3. Certified copy of sale deed dt. 29-12-2006, Sr. No. 10270 in favour of Sh. Pankaj Gupta. 4. Latest Khatuni of THDC, Mauza Banjara wala, fasli year 1421- 1426, khasra no. 115 Ka & along with other khasra nos. 5. Certified copy of old Khatuni khata no.



	<p>114 fasli year 1387- 1392.</p> <p>6. Certified copy of punrikshit Khatuni fasli year 1400 khasra no. 115 Ka and along with other khasra nos.</p> <p>7. Certified copy of punrikshit Khasra fasli year 1400 (reflecting New no.115 Ka& Old khasra no. 79 Min)</p> <p>8. Copy of Order dt. 15-10-2019 U/s 143 UPZA L&R Act issued by Asst. Collector 1st class/ S.D.M, Dehradun.</p> <p>9. Copy of building sanction plan and sanction letter dt. 03-01-2020 from M.D.D.A.</p>
<p>15. Tracing of chain of title in favour of the Mortgage/ owner starting from the earliest document available. The nature of document/ Deed conveying the title should be mentioned with description of parties along with description of parties along with the type of right it creates.</p>	<p>This is to certify that I have thoroughly searched and inspected the records available in the office of the Sub Registrar Dehradun records from the year 1989 upto 20-01-2020 for last more than 30 years in respect of the said THDC Residential Land/ property bearing Khata No. 2043, fasli 1421- 1426, forming part of Khasra No. 115 Ka (Old No. 79 Min), measuring area 233.08 Sq. Mtrs, situated in Mauza Banjara wala Mafi, Pargana Central Doon, Distt Dehradun and have found that the said property is standing in the name of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, T-Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K.</p> <p>Previously, the said Khasra No. 115 Ka& Old khasra no. 79 Min & along with other Khasra Nos. were recorded in revenue records, Tehsil & Distt. Dehradun in the name of Sh. Surendra Pratap Singh S/o Duvendra Pratap Singh, Sh. Bhupendra Pratap Singh, Sh. Virendra Pratap Singh, Sh. Ragvendra Pratap Singh Sons of Sh. Kaushendra Pratap Singh, all R/o Cross Road, Dehradun since fasli year 1375 i.e.1970.</p> <p>According to revenue record THDC had acquired the Above land bearing Khsara</p>

G
any

No. 115 Ka, Old Khasra No. 79 Min, and along with other Khasra No. situated at Mauza Bajarawala Mafi, Dehradun as mention in old Khata khatuni no. 114 fasli year 1387 -1392.

And whereas, THDC had allotted Land/ Plot forming part of Khasra no. 115 Ka (Old No. 79 Min), measuring area 0.1800 Hect. and khasra no. 160 measuring area 0.0200 Hect., Total measuring area 0.200 Hect. or 2000 Sq. Mtrs. to **Shri Prem Singh S/o Sh. Bali Ram**, R/o Village Katiya, Distt. Tehri Garhwal, Present Add.: 196, THDC Colony, T- Estate, Banjara wala, Distt. Dehradun. As per vide Letter/Order no. 94/ U.R.A./ Camp/ 2004/05-05-2004 in favour of **Sh. Prem Singh** from Dy. Revenue Officer, Research & Planning Block- I (Gramin Punerwas) Rishikesh, Distt. Dehradun as mentioned in THDC Khata Khatuni no. 02043 (Page no. 15), fasli year 1421- 1426 fasli.

On the basis of above Order **Shri Prem Singh S/o Sh. Bali Ram**, R/o Village Katiya, Distt. Tehri Garhwal, Present Add.: 196, THDC Colony, T- Estate, Banjarawala, Distt. Dehradun, U.K. was absolute owner of the above land Khasra No. 115 Ka measuring area 0.1800 Hect. and khasra no. 160 measuring area 0.0200 Hect. total measuring area 0.200 Hect. or 2000 Sq. Mtrs.

Shri Prem Singh has been duly mutated in revenue records, Distt. Dehradun.

Shri Prem Singh S/o Sh. Bali Ram, R/o Village Katiya, Distt. Tehri Garhwal, Present Add.: 196, THDC Colony, T- Estate, Banjara wala, Distt. Dehradun, U.K. had executed a sale deed of above said land khasra no. 115 Ka, measuring area 513.85 Sq. Mtrs., Mauza Banjara



wala Mafi in favour of **Sh. Pankaj Gupta S/o Sh. Pawan Kumar Gupta**, R/o 138/64, Saharanpur Road, Distt. Dehradun vide sale deed dt. 29-12-2006 which is duly registered in the office of the Sub Registrar - II, Dehradun in book No. 1, Vol. 1547 on Page 595 ADFB No. 1 Vol. 1696 Pages 575 to 588 at serial No. 10270 dt. 29-12-2006.

Sh. Pankaj Gupta S/o Sh. Pawan Kumar Gupta, R/o 138/64, Saharanpur Road, Distt. Dehradun has been duly mutated in revenue records, Distt. Dehradun.

Sh. Pankaj Gupta S/o Sh. Pawan Kumar Gupta, R/o 138/64, Saharanpur Road, Distt. Dehradun had executed a sale deed of above said land khasra no. 115 Ka, measuring area 317.80 Sq. Mtrs., Mauza Banjara wala Mafi in favour of **Sh. Fakir Ram S/o Sh. Mohan Ram**, R/o Goasikot, Patwari Chetra Nanoli, Chapna, Distt. Pithoragarh, U.K. vide sale deed dt. 10-06-2010 which is duly registered in the office of the Sub Registrar - II, Dehradun in book No. 1, Vol. 3183 on Pages 323 to 350 at serial No. 4455 dt. 10-06-2010.

Sh. Fakir Ram S/o Sh. Mohan Ram has been duly mutated in revenue records, Distt. Dehradun, U.K.

And whereas Vide Order dt. 15-10-2019 in the court of Assist. Collector First Class/ S.D.M., Dehradun, **Sh. Fakir Ram V/s State Suit No. 128/ 2018- 19 U/s 143, U.P.Z.A. & L R Act**, Mauza Bajara wala Mafi, Tehsil & Distt. Dehradun. As Per above Order the said Khasra No. 115 Ka area 0.0317 Hect. was declared as Residential/ Akrishik land in revenue records, Tehsil & Distt. Dehradun in favour of **Sh. Fakir Ram S/o Sh. Mohan Ram**, R/o Goasikot, Patwari Chetra



	<p>Nanoli, Chapna, Distt. Pithoragarh, U.K. as mention in Khata Khatuni No. 2043 fasli year 1421 -1426. After above order there is no need for mutation has told by Revenue staff for further purchasers.</p> <p>Sh. Fakir Ram S/o Sh. Mohan Ram, R/o Goasikot, Patwari Chetra Nanoli, Chapna, Distt. Pithoragarh, U.K. had executed a sale deed of above said land khasra no. 115 Ka, measuring area 233.08 Sq. Mtrs., Mauza Banjarawala Mafi in favour of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, Tea Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K. vide sale deed dt. 24-10-2019 which is duly registered in the office of the Sub Registrar - II, Dehradun in book No. 1, Vol. 6835 on Pages 205 to 228 at serial No. 4064 dt. 24-10-2019.</p> <p>Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, Tea Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K. after purchase the proposed construction on the above land has been duly sanctioned by M.D.D.A. Dehradun vide sanction Plan No. R- 2874/ 19-20 vide order dt. 03-01-2020.</p> <p>The name of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna S/o Late Sh. Shiv Dutt Bahuguna, R/o 315, Tea Estate, Banjarawala, Near Badri Guest House, Distt. Dehradun, U.K. is absolute owner with transferable rights.</p> <p>As such the borrower have a clear marketable title to the said property and they are entitled to create an equitable mortgaged by deposit of the documents mentioned in para 18 below.</p>
16. Whether there is any doubt / suspicious about the geniuses of the Original documents. If yes, then Specify.	No.

G
my

17. The final Certificate of the Advocate confirming that title of the property's to be mortgaged is examined by him and the same is/are clear and marketable.

The borrower has a clear marketable title to the property and the chain of title complete. The security by way of equitable mortgage by the deposit of the Original Title Deed is a good security and the Bank interest is secured by such security the property is free from all recorded encumbrances. The Bank can advance loan to the borrower and in case of the borrower fail to repay the loan, bank can enforce the collateral security and recover the loan amount. by sale of mortgage property. Bank can apply Securitization and Reconstruction of Financial Assets And Enforcement of Security Interest Act, 2002.

18. List of documents to be deposited for creation of Mortgage by the mortgagor including any additional document required in addition to the documents available.

1. Original sale deed dt. 24-10-2019, Sr. No. 4064 in favour of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna.
2. Certified copy of sale deed dt. 10-06-2010, Sr. No. 4455 in favour of Sh. Fakir Ram.
3. Certified copy of sale deed dt. 29-12-2006, Sr. No. 10270 in favour of Sh. Pankaj Gupta.
4. Latest Khatuni khata no. 2043 of THDC, Mauza Banjarawala, fasli year 1421- 1426, khasra no. 115 Ka & along with other khasra nos.
5. Certified copy of old Khatuni khata no. 114 fasli year 1387- 1392 in favour of previous owners.
6. Certified copy of punrikshit Khatuni fasli year 1400 khasra no. 115 Ka and along with other khasra nos.
7. Certified copy of punrikshit Khasra fasli year 1400 (reflecting New no.115 Ka& Old khasra no. 79 Min)
8. Copy of Order dt. 15-10-2019 U/s 143 UPZA L&R Act issued by Asst. Collector Ist class/ S.D.M, Dehradun.
9. Copy of building sanction plan and

6

	<p>sanction letter dt. 03-01-2020 from M.D.D.A.</p> <p>10. Search receipt no. 16/ 57 dt. 18-01-2020 of Sub Registrar office Dehradun.</p> <p>11. Affidavit of borrower on Stamp Rs. 10/-.</p> <p>12. Declaration/Undertaking of borrower on Stamp Rs. 100/-.</p>
19. Whether any additional formalities to be completed by the proposed Mortgagor. If yes, state specially in case of Flat(s) Property(s) letter, possession letter share, certificate, affidavit, power of attorney etc. is required.	N.A.

Annexure :-

1. Certified copy of sale deed dt. 24-10-2019, Sr. No. 4064 in favour of Sh. Ramesh Dutt Bahuguna.
2. Certified copy of sale deed dt. 10-06-2010, Sr. No. 4455 in favour of Sh. Fakir Ram.
3. Certified copy of sale deed dt. 29-12-2006, Sr. No. 10270 in favour of Sh. Pankaj Gupta.
4. Latest Khatuni khata no. 2043 of THDC, Mauza Banjara wala, fasli year 1421-1426, khasra no. 115 Ka & along with other khasra nos.
5. Certified copy of old Khatuni khata no. 114 fasli year 1387- 1392 in favour of previous owners.
6. Certified copy of punrikshit Khatuni fasli year 1400 khasra no. 115 Ka and along with other khasra nos.
7. Certified copy of punrikshit Khasra fasli year 1400 (reflecting New no. 115 Ka & Old khasra no. 79 Min)
8. Copy of Order dt. 15-10-2019 U/s 143 UPZA L&R Act issued by Asst. Collector Ist class/ S.D.M, Dehradun.
9. Copy of building sanction plan and sanction letter dt. 03-01-2020 from M.D.D.A.
10. Search receipt no. 16/ 57 dt. 18-01-2020, Sub Registrar, Dehradun.
11. Affidavit of borrower on Stamp Rs. 10/-.
12. Declaration/Undertaking of borrower on Stamp Rs. 100/-.

(Sanjeev Kumar Sen)
Advocate

Sanjeev Kumar Sen
(Advocate)
S.D.M. Court Compound
Dehradun (Uttarakhand)

①

4064/19



विक्रय पत्र हेतु वांछित विवरण

क्रमांक A

25766

1. दस्तावेज का नाम : आवासीय विक्रय पत्र
2. मालियत विक्रयपत्र : रु. 18,78,000.00
3. बाजारी मूल्य जिस पर स्टाम्प दिया गया : रु. 18,78,000.00
4. देय स्टाम्प शुल्क : रु. 94,000.00
5. मुख्य क्षेत्र : मौजा बंजारावाला माफी, देहरादून।
6. सम्पत्ति : भूमिधारी भूमि खाता खतौनी संख्या 2043 (फसली वर्ष 1421 से 1426) खसरा संख्या 115क रकबा 2508 वर्गफिट अर्थात् 233.08 वर्गमीटर स्थित मौजा बंजारावाला माफी, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून
7. विक्रीत भूमि पर स्थित सड़क का ब्यौरा : दो तरफ
8. विक्रय प्रतिफल माध्यम : चेक
9. सम्पत्ति का प्रकार : आवासीय भूमि
10. मुख्य मार्ग से दूरी : विक्रीत भूमि मुख्य सहारनपुर हरिद्वार बाईपास मार्ग से लगभग दो किलोमीटर एवं कारगी बंजारावाला मार्ग से लगभग 350 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।
11. सर्किल रेट : रु. 7,500/- प्रति वर्गमीटर
12. विक्रेता का नाम व पता : श्री फकीर राम पुत्र श्री मोहन राम निवासी ग्राम ग्वासीकोट, पटवारी क्षेत्री, नैनोली छपना, गणाई गंगोली, जिला पिथौरागढ़ (PAN-BBKPR9684P)
13. क्रेता का नाम व पता : श्री रमेश दत्त बहुगुणा पुत्र स्व० श्री शिव दत्त बहुगुणा निवासी 315, टी एस्टेट बंजारावाला, नजदीक मदी गैस्ट हाउस, जिला देहरादून (PAN-AHHPB4361R)
14. स्टाम्प : ई-स्टाम्प
15. रचयिता : श्री विजय उनियाल, एडवोकेट, देहरादून।

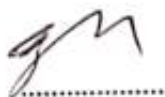
[Signature]

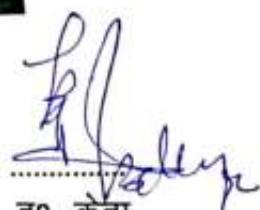
[Signature]

फोटोग्राफ भूमिधरी भूमि खाता खतौनी संख्या 2043 (फसली वर्ष 1421 से 1426) खसरा संख्या 115क रकबा 2508 वर्गफिट अर्थात् 233.08 वर्गमीटर स्थित मौजा बंजारावाला माफी, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून

विक्रेता - श्री फकीर राग
क्रेता - श्री रमेश दत्त बहुगुणा




ह0 विक्रेता


ह0 क्रेता

INDIA NON JUDICIAL
Government of Uttarakhand

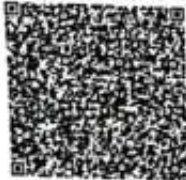
e-Stamp



सत्यमेव जयते

Certificate No.
Certificate Issued Date
Account Reference
Unique Doc. Reference
Purchased by
Description of Document
Property Description
Consideration Price (Rs.)
First Party
Second Party
Stamp Duty Paid By
Stamp Duty Amount(Rs.)

: IN-UK45013453256848R
: 24-Oct-2019 11:41 AM
: NONACC (SV)/ uk1220804/ DEHRADUN/ UK-DH
: SUBIN-UKUK122080492213729870054R
: RAMESH DATT BAHUGUNA
: Article 23 Conveyance
: MAUZA BANJARAWALA MAFI DEHRADUN
: 18,78,000
: (Eighteen Lakh Seventy Eight Thousand only)
: FAKEER RAM
: RAMESH DATT BAHUGUNA
: RAMESH DATT BAHUGUNA
: 94,000
: (Ninety Four Thousand only)



.....Please write or type below this line.....

[Signature]

[Signature]

SR 0003572222

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shilestamp.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.



[Handwritten signature]

विक्रय पत्र

श्री फकीर राम पुत्र श्री मोहन राम निवासी ग्राम ग्वासीकोट, पटवारी क्षेत्री, नैनोली छपना, गणाई गंगोली, जिला पिथौरागढ़ (कि जिन्हें आगे इस विक्रय विलेख में "विक्रेता" कहकर सम्बोधित किया गया है)

.....विक्रेता

एवं

श्री रमेश दत्त बहुगुणा पुत्र स्व० श्री शिव दत्त बहुगुणा निवासी 315, टी एस्टेट बंजारावाला, नजदीक भद्री गैस्ट हाउस, जिला देहरादून (कि जिसे आगे इस विक्रय विलेख में "क्रेता" कहकर सम्बोधित किया गया है)

.....क्रेता

यह कि विक्रेता इस विलेख की सूची में वर्णित भूमि का एकमात्र पूर्ण स्वामी, भूमिधर मालिक काबिज है, जिसका कि पूर्ण विवरण इस विक्रय पत्र के अन्त में सूची सम्पत्ति में दिया गया है। विक्रेता ने सूची में वर्णित भूमि व अन्य भूमि बजरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 10-06-2010 के द्वारा श्री पंकज गुप्ता पुत्र श्री पवन कुमार गुप्ता से क्रय की थी, जो कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय देहरादून में बही संख्या 1, जिल्द 3183 के पृष्ठ 223 से 350 में नं० 4455 पर दिनांक 10-06-2010 को विधिवत रूप से दर्ज व पंजीकृत है। विक्रेता का नाम राजस्व अभिलेखों में बतौर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज व अंकित है। इस प्रकार विक्रेता को सूची में वर्णित भूमि को विक्रीत करने, हस्तान्तरण करने, अन्तरण करने आदि आदि के सम्पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

यह कि इस विक्रय विलेख के अन्त में दी गई सूची में वर्णित भूमि हर प्रकार के भार, अधिभार, बन्धन, बन्धक, ऋण, आज्ञाप्ति, कुर्की, वाद-विवाद, कर्जा सरकारी, गैर सरकारी आदि से पूर्णतः मुक्त है तथा विक्रेता को विक्रीत भूमि को हर प्रकार से प्रयोग उपयोग, उपभोग, विक्रीत, अन्तरित एवं हस्तांतरित आदि करने का अधिकार प्राप्त है। सूची में वर्णित भूमि विक्रय किये जाने में कोई विधिक अड़चन नहीं है।

(3)

[Handwritten signature]

यह कि विक्रेता इस विक्रय विलेख की सूची में वर्णित भूमि क्रेता को मु0 18,78,000/- (अठ्ठारह लाख अठ्ठत्तर हजार रुपये मात्र) की एवज में विक्रय करने को सहमत है तथा क्रेता भी इसी कीमत में सूची में वर्णित भूमि क्रय करने को सहमत है, इस कारण यह विक्रय विलेख अंकित किया जा रहा है।

अतः यह विक्रय विलेख निम्न साक्ष्यांकित करता है:-

1. यह कि विक्रेता ने इस विक्रय विलेख की सूची में वर्णित भूमि तथा उसमें निहित अपने समस्त अधिकार, सुखाधिकार जिनमें हवा, पानी, रास्ता, नाली आदि के अधिकार सम्मिलित है तथा वह अधिकार जो विक्रेता को वर्तमान में प्राप्त है तथा वह अधिकार जो विक्रेता को भविष्य में प्राप्त हो सकते हैं, सहित स्थायी रूप से सदैव हेतु क्रेता को मुबलिग 18,78,000/- (अठ्ठारह लाख अठ्ठत्तर हजार रुपये मात्र) की एवज में विक्रीत, अन्तरित, हस्तांतरित कर दी है तथा सूची में वर्णित भूमि से अपना कब्जा हटाकर व उठाकर क्रेता को अपने समतुल्य सूची में वर्णित भूमि पर बतौर मालिक, स्वामी, काबिज व अध्यासित करा दिया है।
2. यह कि क्रेता ने उपरोक्त वर्णित इकरार के अन्तर्गत विक्रेता को विक्रय प्रतिफल राशि रुपये 18,78,000/- (अठ्ठारह लाख अठ्ठत्तर हजार रुपये मात्र) निम्नानुसार अदा कर दी है:-

क मु0 9,00,000/- रुपये द्वारा चैक संख्या 943334 दिनांकित 24-10-2019 वास्ते भारतीय स्टेट बैंक, देहरादून

ख मु0 9,78,000/- रुपये द्वारा चैक संख्या 943338 दिनांकित 24-10-2019 वास्ते भारतीय स्टेट बैंक, देहरादून

उपरोक्त धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि विक्रेता उप निबन्धक, देहरादून के समक्ष करता है।

3. यह कि आज से विक्रेता का सूची में वर्णित भूमि पर कोई हक व अधिकार नहीं रह गया है। आज से क्रेता सूची में वर्णित भूमि का एकमात्र मालिक, स्वामी, काबिज, अध्यासी हो गया है। क्रेता को अधिकार होगा कि वह सूची में वर्णित भूमि का जिस प्रकार चाहे प्रयोग करे, उपयोग करे, उपभोग करे, जल संयोग, विद्युत संयोग, सीवर संयोग, दूरभाष संयोग प्राप्त करे, मानचित्र स्वीकृत कराये, भवन निर्माण करे, अन्य किसी व्यक्ति को विक्रीत, अन्तरित, हस्तांतरित करे, इसमें विक्रेता किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकारी नहीं होगा।
4. यह कि सूची में वर्णित भूमि के बाबत आज तक जो भी देय आदि वाजिब होंगे उनको अदा करने की पूर्ण जिम्मेदारी विक्रेता की होगी। आज के पश्चात अदा करने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी।
5. यह कि क्रेता को अधिकार होगा कि वह सम्बन्धित अभिलेखों से विक्रेता का नाम खारिज करवाकर अपना नाम बतौर मालिक, स्वामी, दर्ज व अंकित करावे। नामांकन कार्यवाही में विक्रेता, क्रेता को पूर्ण सहयोग देगा।
6. यह कि यदि भविष्य में क्रेता को विक्रेता से सूची में वर्णित भूमि की बाबत किसी प्रकार का कोई दस्तावेज अंकित कराने अथवा बयान दिलाने की आवश्यकता पड़ती है तो ऐसी कार्यवाही विक्रेता, क्रेता के व्यय व अनुरोध पर करने के लिये बाध्य होगा।

(4)

यह कि भविष्य में यदि विक्रीत की जा रही भूमि या उसका कोई भाग विक्रेता के किसी दोष के कारण क्रेता के स्वामित्व व अध्यासन से निकल जाता है तो उस दशा में होने वाली हानि की क्षतिपूर्ति क्रेता, विक्रेता से अथवा उसकी चल-अचल सम्पत्ति से प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

यह कि विक्रेता ने सहायक कलेक्टर/परगनाधिकारी के न्यायालय में सूची में वर्णित भूमि को अकृषक भूमि घोषित कराने हेतु वाद संख्या 128/2018-2019 अन्तर्गत धारा 143 यू0पी0जेड0ए0 मौजा बंजारावाला माफी योजित किया माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 15-10-2019 को अकृषक भूमि घोषित करने के आदेश पारित किये।

9. यह कि इस विक्रय विलेख में शब्द विक्रेता व क्रेता में उनके वारिसान, उत्तराधिकारी, हित प्रतिनिधि आदि आदि समान रूप से सम्मिलित समझे जायेंगे।

वांछित विवरण

- (1) विक्रेता एवं क्रेता के मध्य पूर्व में कोई विक्रय अनुबन्ध पत्र अंकित नहीं है।
- (2) विक्रेता एवं क्रेता अनुसूचित जाति अथवा अनुसूचित जनजाति से नहीं है तथा विक्रेता एवं क्रेता दोनों भारतीय नागरिक है।
- (3) विक्रीत सम्पत्ति सीलिंग के प्रावधानों से मुक्त है तथा विक्रीत भूमि की बाबत कोई सीलिंग विवाद लम्बित नहीं है।
- (4) विक्रीत भूमि में कोई पेड़, बाग, बाउण्ड्रीवाल, निर्माण, बोरिंग आदि नहीं है।
- (5) विक्रीत भूमि मुख्य सहारनपुर हरिद्वार बाईपास मार्ग से लगभग दो किलोमीटर एवं कारगी बंजारावाला मार्ग से लगभग 350 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।
- (6) विक्रीत भूमि कैंटोनमेन्ट बोर्ड, क्लेमनटाऊन, देहरादून की सीमा के बाहर स्थित है।
- (7) विक्रीत भूमि औद्योगिक क्षेत्र में स्थित नहीं है तथा विक्रीत भूमि गोल्डन फॉरेस्ट एवं उसकी सहभागी कम्पनियों से सम्बन्धित नहीं है।
- (8) सूची में वर्णित भूमि कलेक्टर महोदय, देहरादून द्वारा जारी सर्किल रेट में उल्लेखित मौहल्ले/कालोनी में स्थित नहीं है।
- (9) सूची में वर्णित भूमि के दो तरफ सड़क स्थित है।
- (10) यह कि विक्रीत की जा रही भूमि का मूल्य कलेक्टर देहरादून द्वारा निर्धारित सर्किल रेट मु0 रुपये 7,500/- प्रति वर्गमीटर की दर से मु0 रु0 17,48,142/- आती है। चूंकि सूची में वर्णित भूमि में 20 फिट चौड़ा अर्थात् 6 मीटर चौड़ा रास्ता है इस कारण भूमि के सम्पूर्ण अगंणीत मूल्यांकन पर 5 प्रतिशत की वृद्धि की जानी है जो कि मु0 87,408/- रुपये होती है। मूल्यांकन में 5 प्रतिशत की वृद्धि करने के उपरान्त भूमि की कुल कीमत मु0 18,35,550/- रुपये होती है। परन्तु स्टाम्प शुल्क विक्रय मूल्य मु0 18,78,000/- रुपये पर 5 प्रतिशत की दर से नियमानुसार मु0 94,000/- रुपये का अदा किया जा रहा है।
- (11) यह कि सूची में वर्णित भूमि नगर निगम देहरादून की सीमा के अन्दर मौजा बंजारावाला माफी, देहरादून में स्थित है, जिस पर अधिनियम संख्या 29 वर्ष 2003 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं।
- (12) यह कि प्रश्नगत भूमि Real Estate Act, 2016 एवं यथा प्रख्यापित Uttarakhand Real Estate (Regulation and Development) (General Rules, 2017 में परिभाषित Real Estate Project (Group Housing, Mixed Development Projects (Residential, Commercial तथा Industrial Projects, Commercial Projects अथवा Plotted Development Projects) के अन्तर्गत नहीं है। पक्षकार द्वारा उक्त वर्णित अधिनियम का किसी

भी प्रकार से उल्लंघन नहीं किया जा रहा है।
यह कि भूमि का Latitude & Longitude No. 30.279998, 78.034162 है।

सूची सम्पत्ति

भूमिधरी भूमि खाता खतौनी संख्या 2043 (फसली वर्ष 1421 से 1426) खसरा संख्या 115क रकबा 2508 वर्गफिट अर्थात् 233.08 वर्गमीटर स्थित मौजा बंजारावाला माफी, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून, जिसे संलग्न मानचित्र में पूर्ण रूप से दर्शाया गया है तथा जिसकी सीमाये व नाप निम्न प्रकार है:-

पूरब	:	15 फिट चौड़ा रास्ता, सीमा में नाप 44 फिट
पश्चिम	:	प्लॉट संख्या 203, सीमा में नाप 44 फिट
उत्तर	:	20 फिट चौड़ी सड़क, सीमा में नाप 57 फिट
दक्षिण	:	भूमि श्री विजय सिंह चौहान, सीमा में नाप 57 फिट

अतः यह विक्रय विलेख विक्रेता एवं क्रेता ने आज दिनांक 24-10-2019 को स्थान देहरादून में साक्षीगण के समक्ष अंकित व निष्पादित किया ताकि समयानुसार काम आवे व सनद रहे।

हस्ताक्षर विक्रेता

हस्ताक्षर क्रेता

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंट्स
विक्रेता का नाम एवं पता:- श्री फकीर राम पुत्र श्री मोहन राम निवासी ग्राम
ग्वासीकोट, पटवारी क्षेत्री, नैनोली छपना, गणाई गंगोली, जिला पिथौरागढ़
बाये हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह
अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह
अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



विक्रेता के हस्ताक्षर

(6)

क्रेता का नाम एवं पता:- श्री रमेश दत्त बहुगुणा पुत्र स्व० श्री शिव दत्त बहुगुणा
निवासी 315, टी एस्टेट बंजारावाला, नजदीक मदी गैस्ट हाउस, जिला
देहरादून

बाये हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

अंगुष्ठ



तर्जनी



मध्यमा



अनामिका



कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

अंगुष्ठ



तर्जनी



मध्यमा



अनामिका



कनिष्ठिका



क्रेता के हस्ताक्षर

गवाह:-

1. श्री विनोद सिंह राणा
पुत्र श्री भरत सिंह राणा
नि० ग्राम तिखोन, टिहरी गढ़वाल
(V.I.D. No. IBG0127431)

2. श्री विजय सिंह चौहान
पुत्र श्री इन्द्र सिंह चौहान
नि० बंजारावाला, देहरादून
(PAN-AFBPC4497F)

रचियता श्री विजय उनियाल, एडवोकेट, देहरादून

फोटो सत्यापितकर्ता पक्षकार स्वयं

पक्षकारों द्वारा उपलब्ध कराये गये। इस विलेख पर इस विलेख की रचना की गयी है

Advocate
South Block, Chamber No - 2
Civil Court Compound, Dehradun
Mob - 9897671092

मानचित्र भूमिधरी भूमि खाता खतौनी संख्या 2043 (फसली वर्ष 1421 से 1428) खसरा संख्या 115क रकबा 2508 वर्गफिट अर्थात 233.08 वर्गमीटर स्थित मौजा बंजारावाला माफी, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून

विक्रेता - श्री फकीर राम
क्रेता - श्री रमेश दत्त बहुगुणा

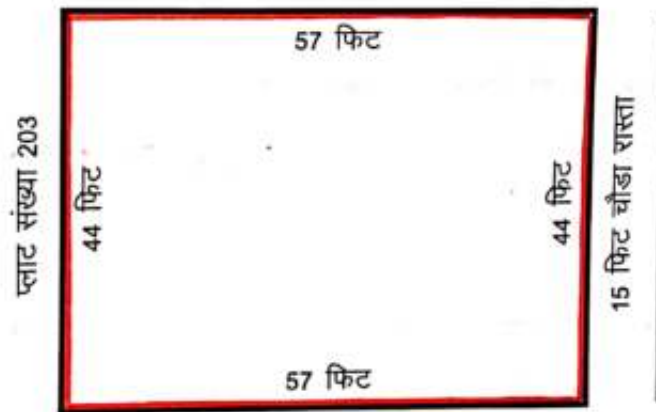
विक्रीत भाग को लाल रंग की रेखाओं से घिरा दर्शाया गया है।

NOT TO SCALE

N



20 फिट चौड़ी सड़क



भूमि श्री विजय सिंह चौहान


ह0 विक्रेता


ह0 क्रेता



बही संख्या 1 जिल्द 6,835 के पृष्ठ 205 से 228 पर क्रमांक 4064

पर आज दिनांक 24 Oct 2019 को रजिस्ट्रीकरण किया गया।



रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी /
उप-निबंधक, देहरादून, द्वितीय
24 Oct 2019





Mussoorie Dehradun Development Authority

Transport Nagar, Saharanpur road,
Near ISBT, Dehradun-248001
(Uttarakhand) INDIA

Phone : +91 135 6603100
Fax : +91 135 6603103
Email : info@mddaonline.in
Website : www.mddaonline.in

Sanction Letter

Date 03/01/2020

Map No R-2874/19-20

Sector Sector 3

To,

Ramesh Dutt Bahuguna

315, T state banjara wala near badri guest house banjara
null

Dehradun-248001

Your application dated 2019-12-11 16:43:40.0 regarding construction (with enclosed map) proposed by you situated at, mauza-banjarawala maphi, pargana-kendriyadoon, distt-dehradun...., Dehradun-248001 has been accepted with the following term and conditions.

1. The road service lane or the government land shall not be used for putting any building construction material and the arrangement of sewage shall be done by self.
2. If there is any tree in construction area; before cutting it, approval must be taken.
3. The approval of the map will not be considered as ownership of the map and in any court this map will not be considered as proof of land ownership.
4. In summer season, keeping in view the drinking water scarcity, between 15th April to 30th June; the construction will not be done.
5. In case if there is change in name of the building owner in the approved map or renaming the building, it is mandatory to inform the authority.
6. In road widening area if there is any violation of boundary wall, gate or public land, the approval will stand cancelled automatically.
7. By approval of this map, the rights and ownership of any government department or local body or any individual in the government department is not affected.
8. For any development work in future, if development charges are asked, shall be payable without any objection. If required, additional development charges for any project development work in the same area shall be paid without any objection, so that the development work of the area could be done from the development charges received from the same area.
9. During the building construction, earthquake and other security measures must be considered.
10. The Map will be used for the same purpose for which it has been approved, if there is any deviation in purpose, the whole construction will be considered invalid.
11. The government or the local body will not be responsible for any development work in the area which is not suitable for the development work.
12. After getting the approval if the court cancels the ownership of the applicant the approval will stand cancelled automatically.
13. After getting the approval, at any point of time if the Vice Chairman or any other authorized person finds out the approval has been taken by hiding the facts or by submitting the forged documents the officer will have right to cancel the approval and in that case the construction under the map will stand cancelled.
14. Hill cutting will not be done from any hilly terrain.

Digitally signed by SUNIL PARASHAR
Date: 2020.01.03 10:50:37 IST
Reason: Online Map Approval
Location: Dehradun

**Mussoorie Dehradun Development Authority**

Transport Nagar, Saharanpur road,
Near ISBT, Dehradun-248001
(Uttarakhand) INDIA

Phone : +91 135 6603100
Fax : +91 135 6603103
Email : info@mddaonline.in
Website : www.mddaonline.in

15. One approved copy of the map shall always be kept at the construction site so that it can be investigated at any time. The construction will be done as per the approved map specifications and the applicant shall be responsible for ownership of the building.
16. This map is valid for five years from the date of approval, after that no construction work will be done.
17. After the completion of the construction work, within 3 months of the completion according to the approved map, certificate should be obtained from the authority then only the building should be used else the approval will be cancelled.
18. Doors and windows should be fixed in such a way that they don't open in any government land or road and do not affect the light or air of any other house.
19. If there is any violation on ceiling land, government land or public land, this approval will stand cancelled automatically.
20. 2 trees must be planted in the front portion of the building.





Digitally signed by SUNIL PARASHAR

Date: 2020.01.03 10:50:40 IST

Reason: The Map No. R-2874/19-20 is approved by Mr. Sunil Parashar (Executive Engineer, MDDA) and is recommended for approval by MR. SHALENDRA SINGH RANA (Junior Engineer, MDDA) Date: 30.12.2019 03:48:30 PM

IN LAND KH. NO.- 115K
SITUATED AT MAUZA BANJARAWALA
MAFI, PARGNA CENTRALDOON
DISTT.- DEHRADUN

AREA STATEMENT

TOTAL PLOT AREA	232.99 sqm
AREA UNDER ROAD WIDENING	51.75 sqm
NET PLOT AREA	181.24 sqm
GROUND FLOOR COVERED AREA	86.65 sqm
STAIRCASE AREA	05.76 sqm
FIRST FLOOR COVD. AREA	80.89 sqm
TOTAL COVERED AREA	167.54 sqm
OPEN PLOT AREA	81.59 sqm
GROUND COVERAGE	47.81 %
F. A. R.	0.92

PARKING STATEMENT

REQUIRED PARKING:-

(100-200) Sqm. = 1.00 E.C.S.
(100-200) Sqm. = 1.00 E.C.S.

PROVIDED PARKING:-

2.75X5.00 = 1.00 E.C.S.

AREA (75-150 sqm)	AS PER BYLAWS	AS PER MAP
F.S.B.	3.00	4.11
R.S.B.	2.00	2.00
S.S.B.1
S.S.B.2
GROUND COVG.	70 %	58.66 %
F.A.R.	1.70	.85

SCHEDULE OF DOOR & WINDOW

D1 1.48X2.13 DOOR	W1 1.83 X 1.41 WINDOW
D2 1.48X2.13 DOOR	W2 1.83 X 1.41 WINDOW
D3 1.48X2.13 DOOR	W3 1.83 X 1.41 WINDOW
D4 1.48X2.13 DOOR	W4 1.83 X 1.41 WINDOW
	V 1.83 X 1.41 VENTILATOR

NORTH POINT



SCALE:

SCALE: 1"=4' OR 1:100

REFERENCE

PROPOSED WORK SHOWN:-
SEPTIC TANK
MAIN HOLE
SOAK PIT
RAIN WATER PIPE
RAIN WATER HARVESTING TANK

IN COL.
I.C.
S.T.
H.H.
S.P.
R.W.P.
R.W.H. TANK



6 CU MT

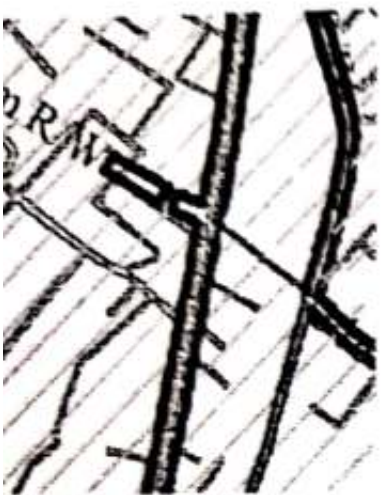


DETAIL OF STAIR

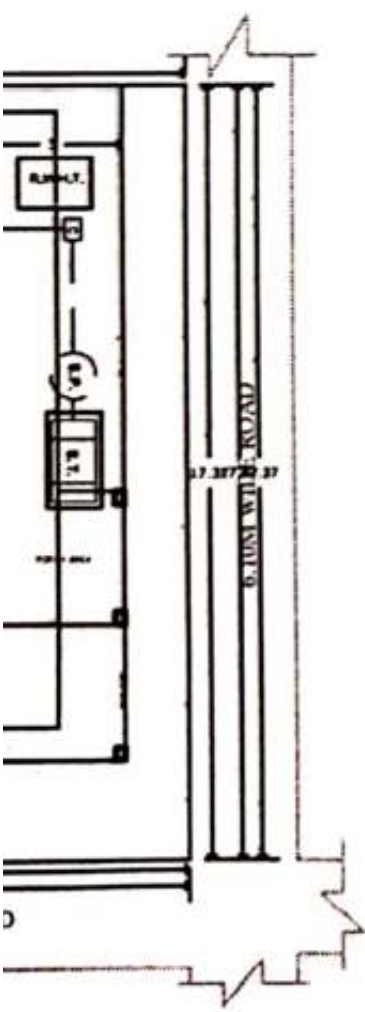
Digitally signed by SUNIL PARASHAR

Date: 2020.01.03 10:50:40 IST

Reason: The Map No. R-2874/19-20 is approved by Mr. Sunil Parashar (Executive Engineer, MDDA) and is recommended for approval by MR. SHAILENDRA SINGH RANA (Junior Engineer, MDDA) Date: 30.12.2019 03:40:30 PM



LN



MAUZA SHIVMUTT BAHUGUNA
IN LAND KH. NO.- 115K
SITUATED AT MAUZA BANJARAWALA
MAFI, PARGNA CENTRALDOON
DISTT.- DEHRADUN

AREA STATEMENT

TOTAL PLOT AREA	232.99 sqm
AREA UNDER ROAD WIDENING	51.75 sqm
NET PLOT AREA	181.24 sqm
GROUND FLOOR COVERED AREA	86.65 sqm
STAIRCASE AREA	05.76 sqm
FIRST FLOOR COVD. AREA	80.89 sqm
TOTAL COVERED AREA	167.54 sqm
OPEN PLOT AREA	81.59 sqm
GROUND COVERAGE	47.81 %
F.A.R.	0.92

PARKING STATEMENT

REQUIRED PARKING:-

(100-200) Sqmt. = 1.00 E.C.S.

(100-200) Sqmt. = 1.00 E.C.S.

PROVIDED PARKING:-

2.75X5.00 = 1.00 E.C.S.

AREA (75 -150 sqm)	AS PER BYLAWS	AS PER MAP
F.S.B.	3.00	4.11
R.S.B.	2.00	2.00
S.S.B.1
S.S.B.2
GROUND COVG.	70 %	58.66 %
F.A.R.	1.70	.85

SCHEDULE OF DOOR & WINDOW

D 1.07X2.13 DOOR	W 1.82 X1.67 WINDOW
D1 1.04X2.13 DOOR	W1 1.83X1.72 WINDOW
D2 0.76X2.13 DOOR	W2 1.37X0.91 WINDOW
D3 0.91X2.13 DOOR	W3 1.77X1.22 WINDOW
	V 0.91X0.61 VENTILATOR

NORTH POINT



SCALE:

SCALE- 1"=8' OR 1:100

REFERENCE

PROPOSED WORK SHOWN-
INSPECTION CHAMBER-
SEPTIC TANK-
RAIN HOLE-
SOAK PIT-
RAIN WATER PIPE-
RAIN WATER HARVESTING TANK

IN COL.
I.C.
S.T.
M.H.
S.P.
R.W.P
R W H TANK



CERTIFIED THAT:-

1. SATISFY THE SAFETY REQUIREMENTS AND THE INFORMATION GIVEN IS FACTUALLY CORRECT TO THE BEST OF OUR KNOWLEDGE AND UNDERSTANDING
2. PROVISIONS FOR STRUCTURAL SAFETY FROM NATURAL HAZARDS SHALL BE ADHERED TO DURING THE CONSTRUCTION.

ARCHITECT -

SIG.OF OWNER -

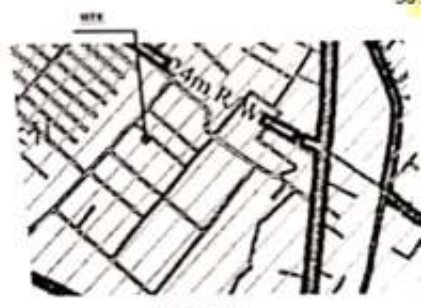
RAJESH DIXIT
AASHAY DIXIT
Architect
8 Jyoti
GATEWAY 110020
Mob: 9606001123

SIG.ST. ENGG. -

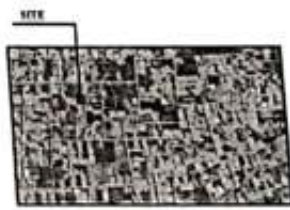




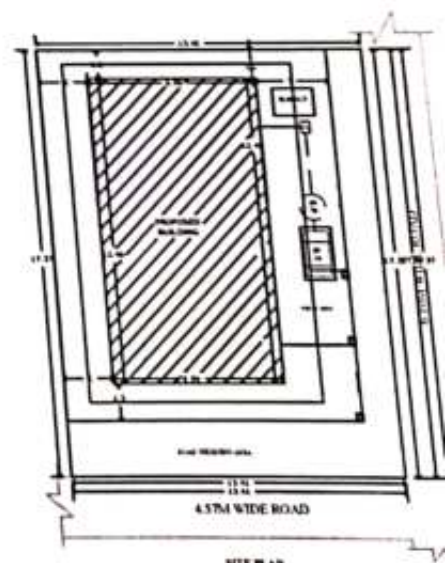
Digit
Date
Res
Par
by
30



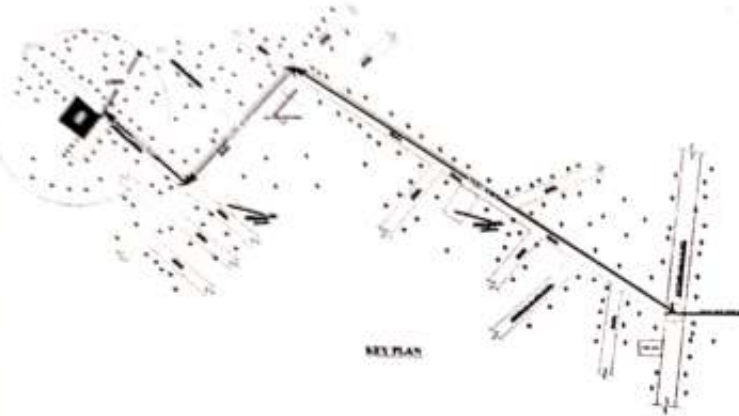
MASTER PLAN



GOOGLE IMAGE



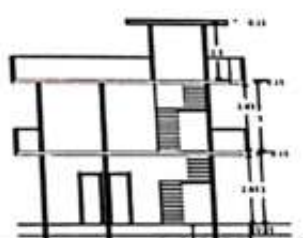
SITE PLAN



KEY PLAN



ELEVATION



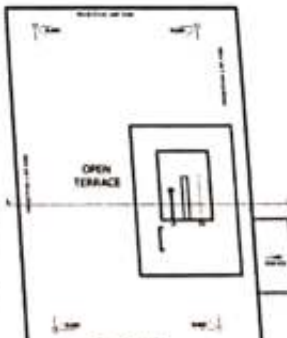
SECTION XX



GROUND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN



TERRACE FLOOR PLAN