V K ASSOCIATES

[illegible] Palace Shopping Complex
[illegible] kar Ashram Jwalapur Haridwar
e-mail: vinayvidit2005@gmail.com
Phone: [illegible] 12957454, 9719540969

Er.Vinay Kumar
(Chartered Engineer)M.I.E.(Civil)
P.G.D in Design & Construction of Concrete Structure
F.I.V. Structure Engineer,Panel Valuer of Banks
Approved Valuer of Govt of India Income Tax Deptt
Registration No.:-CCIT/51/2007-08

FOR: ARCHITECTURAL PLANNING, STRUCTURE DEISGN, VALUATION, ESTIMATE, VASTU CONSULTANCY

To,
The Branch Manager
Punjab National Bank,Dehradun

Valuation Report

SN	Particulars	Observation of the Valuer
1	Date of making valuation	13.02.16
	Purpose of the valuation	To assess fair market value
2	Name of the owner(s) of the property	**Sri.Abhishek Kumar Singh s/o Sri.Kishan Chand**
3	If the property is under joint ownership/ co-ownership, share of each such owner. Are the shares undivided?	No
4	Brief description of the property	East— Land Other's West—Land Other's North— Chak Road 10'-0" wide South— Land Other's
	- Location, street, ward No.	**Kumar Stone Crushers Village HardevPur SehdevPur Urf Rani Majra,Pargana Jwalapur,Distt.Haridwar.**
	- Flat/Plot No.	Khasra No.161,163,164,169,Khatta No.66,48,57,58
	Is the property situated in residential / commercial / mixed area/Industrial area	Non aggriculture
	- Classification of locality – high class / middle class / poor class	Middle
5	Whether the building is in accordance with Plan approved by the competent authority	N.A.
6	Proximity to civic amenities like schools, hospitals, offices, markets, cinema halls, etc.	With in 5 Km.
7a.	Area supported by documentary proof, shape, dimensions and physical features	Plot Area=27950.0sq. m.(2.795 Hectare) Deed No.2592 Dated:-11.05.15,Deed No.2593 Dated:-11.05.15,Deed No.4278 dated:-24.07.15, Deed No.2615 Dated:-11.05.15
7b.	Attach a dimensional site plan & Mapped location of site.	Attached

Vinay Ku[illegible]
Regd Valuer

Scanned with CamScanner

	[illegible] details of the building on a [illegible]rate sheet giving number of floors, [illegible]h area floor-wise, Year & type of [illegible]struction, finishing (floor-wise)	Attached
	Year of commencement of construction and y[illegible]r of completion of construction.	Under Construction
9	Is it freehold or leasehold land?	Free Hold
10	If leasehold, the name of Lessor / Lessee, nature of lease, dates of commencement and termination of lease.	N.A
11	Is there any restrictive covenant in regard to use of land? If so, details be given.	No
12	Purpose for which the property is being used (residential / Commercial/ industrial etc)	Commercial (Stone Crusher)
13	Whether property is being used for the purpose for which Registered Authority has given sanction/ approval? If not, please specify the irregularity.	Yes
14	Does the land fall in an area included in any Town planning scheme or any development plan of Govt. or any statutory body? If so, give particulars	Gram Panchayat
15	Is the whole or part of property notified for acquisition by Govt. or any statutory body? If yes, give date of notification.	No
16	Attach lay out plan and elevations of all the structures.	Attached
17	Provide technical details like R.C.C. frame structure, R.C.C. roofing, Brickwork plastered, electrification etc. of the building on separate sheet.	Attached
18a.	Is the building owner – occupied/tenanted / both?	Owner occupied
18b.	If partly owner-occupied, specify portion and extent of area under owner – occupation	Fully occupied
19a.	Names of tenants/lessees/licensees, etc.	N.A.
19b.	Portions in their occupations	N.A.
19c.	Monthly or annual rent/compensation / license fee, etc. paid by each.	N.A.
20	Are any occupants related to or close business associates of the owner?	N.A.
21	Does the tenant bear the whole or part of the cost like electricity, water, electricity cost for common space, maintenance and operational cost of building, lift, pump etc..	N.A.

Scanned with CamScanner

	…property insured? If so, give …ls of the policy like policy number, …ured amount, premium paid etc.	No.
	… any dispute between landlord and tenant regarding rent pending in a court of law	No.
…4	Give instance of sales of immovable property in the locality happened in last two years on a separate sheet, indicating the name and address of the property, regd. No., sale price, area of land sold etc.	N.A.
25	The valuer should give in detail his approach to valuation of the property and indicate how the value has been arrived at, supported by necessary calculations in separate sheet / s.	Attached
a.	Valuation of the property as per Municipal for tax purpose (if available)	N.A.
b.	Circle rate per unit of the property	Rs.1900/-per sq. m.
c.	Circle rate value of the property	**Rs.05,31,05,000/-+ Rs.15,00,000/-=Rs.05,46,05,000/-**
d.	Land rate per unit taken in MV	Rs.750-00 per sq. m.
e.	Market Value of the property	**Rs.02,24,62,500/-**
f.	Realisable Value of the property (15% less of the market value)	**Rs.01,90,93,125/-**

DECLARATION :

I, hereby, declare that:

a) The information furnished above is true and correct to the best of my / our knowledge and belief;
b) I / we have no direct or indirect interest in the property being valued;
c) I / we have personally inspected the RIGHT property on 13.02.16.
d) I / We have not been convicted of any offence & sentenced to a term of imprisonment.
e) I / We have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.
f) My / our registration with State Chief Commissioner of Income Tax is valid as on date.
g) Property is easily Identified, Marketability is appreciable .

Date :-13.02.16
Place :- Hardwar

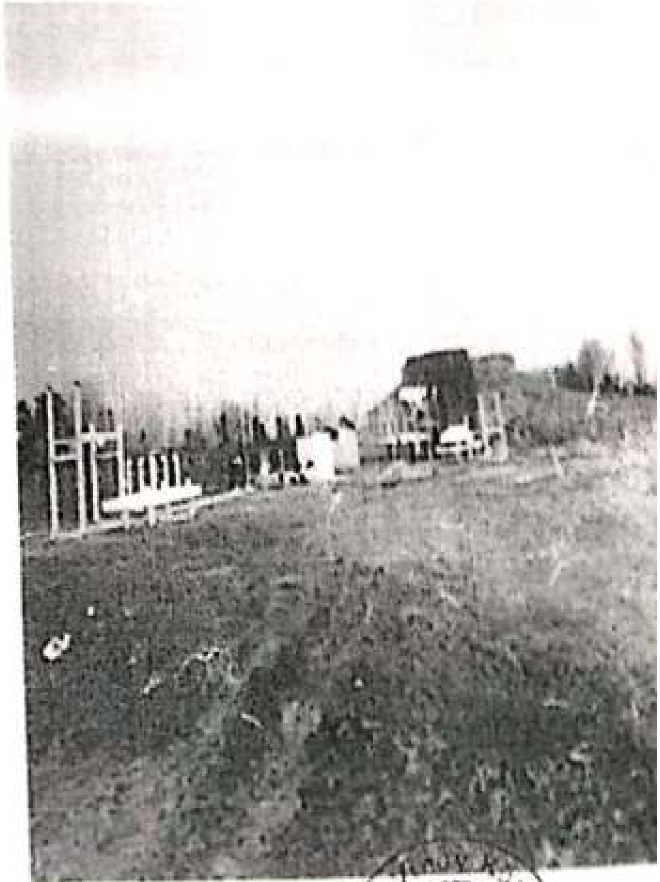
Signature and seal of Registered Valuer
on the Bank's Panel

Full Address:________________

Er. Vinay Kumar ★ CCIT 51/07-08 ★ Govt. Regd. Valuer

Er. Vinay Kumar
A.M.I.E. (Civil) F.I.V. PG.D.D.C (Structure)
Regd. Engineer H.D.A.
V.K. ASSOCIATES
F-7, ALANKAR PALACE SHOPPING COMPLEX
SHANKAR ASHRAM, HARDWAR

Scanned with CamScanner



CCI
51/07/08
Govt. Regd. Valuer

Scanned with CamScanner

4478

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 15000

FIFTEEN THOUSAND RUPEES

पन्द्रह हजार रुपये

Rs. 15000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

193233

मुख्य कोषाधिकारी सदर कोषागार हरिद्वार 3 JUL 2015

-1-

V.I.D UP/05/422/0579199

V.I.D UP/05/422/0579200

पासपोर्ट नं० H-6290474

V.I.D H22 1156 249

विक्रय पत्र भूमिधरी ग्रामीण

विक्रय पत्र	:	2,50,000/–रूपये
सर्किल से मालियत	:	3,86,000/–रूपये
स्टाम्प शुल्क	:	19,300/–रूपये
भूमि का प्रकार	:	कृषि भूमि, वर्णित भूमि शत्रु भूमि नही है।
विक्रीत भूमि का क्षेत्रफल	:	0.3350 हेक्टेयर

अवलोकित

पी०आ०

राज कुमार शेर सिंह

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

B 732716

-2-

सर्किल दर	:	सर्किल रेट लिस्ट के पृष्ठ 20 क्रमांक 9(झ)6 के अनुसार 11,50,000/–प्रति हैक्टेयर वार्षिक लगान 7.35/– रूपये जिसके 800 गुने पर मालियत 5880/–रूपये उक्त भूमि 5 मीटर से कम चौडे मार्ग पर स्थित है।
स्थित	:	ग्राम हरदेवपुर सहदेवपुर उर्फ रानीमाजरा अहतमाल, परगना ज्वालापुर, तहसील व जिला हरिद्वार विक्रेता अनुसूचित जाति/जनजाति से नहीं हैं।

विदित हो कि निम्नलिखित भूमि जिसके हम विकेतागण **रामकुमार व शेर सिंह पुत्रगण रामशरण निवासीगण ग्राम हरदेवपुर सहदेवपुर उर्फ रानीमाजरा, परगना ज्वालापुर तहसील व जिला हरिद्वार** स्वामी, अधिकारी व संकमणीय भूमिधर हैं और हम विकेतागण को उक्त भूमि को विक्रय आदि करने के पूर्ण अधिकार प्राप्त हैं। निम्न भूमि आज तक के हर प्रकार के ऋण वर्तन आदि के भार से शुद्व एवं मुक्त है, कहीं पर आड़ रहन या बंधक नहीं है और न ही निम्न भूमि को बंधक करके कोई ऋण आदि किसी महकमें, बैंक, कम्पनी, सोसाईटी आदि से लिया हुआ है। हम विकेतागण निम्न भूमि को विक्रय करने में पूर्ण रूप से सक्षम हैं। अब हम विकेतागण ने अपनी निम्न भूमि को अपनी

राम कुमार शेर सिंह

Scanned with CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

B 732717

स्वस्थ इन्द्रियों तथा स्थिर बुद्धि की अवस्था में अपनी इच्छा व प्रसन्नता से मय हर प्रकार के स्वत्व व अधिकारों के बदले **मुब0 2,50,000/– (दो लाख पचास हजार रुपये)** में हाथ **अभिषेक कुमार सिंह पुत्र श्री किशनचन्द निवासी 56, नन्द विहार कालोनी, हरिद्वार, परगना ज्वालापुर, तहसील व जिला हरिद्वार** को विक्रय व हस्तान्तरित कर दी है, कब्जा मौके पर निम्न विक्रीत भूमि पर क्रेता का करा दिया है, वह उसमें अपने लाभ के लिए कोई भी कार्य करे, विक्रय आदि करे कास्त आदि करे और लाभ उठावे। अब हम विक्रेतागण प्रतिज्ञा करते हैं और लिखे देते हैं कि आज से विक्रेता व उनके उत्तराधिकारियों का निम्न विकीत भूमि के साथ किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध या वास्ता नहीं रहा है और न भविष्य में होगा। यदि भविष्य में विक्रेता के किसी स्वत्व या कानूनी त्रुटि के कारण या किसी के वाद–विवाद के कारण निम्न विक्रीत भूखण्ड या उसका कोई अंश कब्जा व दखल क्रेता के अधिकार से निकल जावे या उसे कोई भार चुकाना पड़े या कब्जा आदि में कोई रूकावट उत्पन्न हो तो ऐसी हर एक अवस्था में क्रेता को अधिकार होगा कि वह अपनी कुल मूल्य राशि मय सूद वैधानिक विक्रेता की हर प्रकार की चल व अचल सम्पत्ति व जात खास व जायदाद से जिस प्रकार चाहे द्वारा न्यायालय वसूल कर ले। विक्रेता व उनके उत्तराधिकारियों को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी। विक्रेता प्रत्येक कानूनी जिम्मेदारियों का जिम्मेदार है जो कानूनन एक विक्रेता पर आयद होती है। निम्न भूमि से सम्बन्धित कोई वाद–विवाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है और विकेता दाखिल खारिज करने में क्रेता का

Scanned with CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

B 732718

पूरा-पूरा सहयोग करेंगें। निम्न भूमि किसी धार्मिक संस्था या ट्रस्ट की नहीं है। विक्रेता व क्रेता के मध्य निम्न भूमि की बाबत कोई इकरारनामा नही हुआ है। क्रेता, विक्रेता विदेशी/भारतीय मूल के विदेशी नागरिक नही हैं तथा चीन पाकिस्तान, भूटान, बांग्लादेश, श्रीलंका, ईरान, एवं नेपाल के नागरिक नही है। यह दस्तावेज विकेता एवं केता द्वारा उपलब्ध कराये गये मालिकाना अधिकार व अन्य पहचानपत्रों के आधार पर अधिवक्ता/दस्तावेज लेखक द्वारा लिखा गया है जिनका सत्यापन दस्तावेज पर हस्ताक्षरित साक्ष्यों द्वारा किया गया है। यदि उपलब्ध कराये तथ्य प्रमाण एवं साक्षीगण किसी भी प्रकार से असत्य पाये जाते हैं तो उसका उत्तरदायित्व लेखक का नहीं होगा। केता उत्तराखण्ड के कृषक परिवार का सदस्य है। उत्तराखण्ड भू-अधिनियम 29/2003 का पालन किया गया है।

सम्पत्ति का विवरण :- जो कि कृषि भूमि खाता सं0 57 खसरा नं0 164 रकबई 0.3350 हैक्टेयर भूमि स्थित **ग्राम हरदेवपुर सहदेवपुर उर्फ रानीमाजरा अहतमाल, परगना ज्वालापुर, तहसील व जिला हरिद्वार**। उक्त भूमि के उत्तर दिशा मे चकरोड 10 फुट चौडी है।

अरुण कुमार शेर सिंह

Scanned with CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

B 732719

विवरण प्राप्त मूल्य राशि:– हम विक्रेतागण ने क्रेता से कुल मुल्य राशि **मु0 2,50,000/– (दो लाख पचास हजार रूपये)** प्राप्त कर ली हैं। अब कोई मूल्य राशि क्रेता की ओर शेष नहीं रही हैं।

रजिट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32 ए के अनुपालन हेतू फिंगर प्रिन्टस

विक्रेता के बांये हाथ के अंगुलियों के निशान

अंगुठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठका

दांये हाथ की अंगुलियों के निशान

अंगुठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठका

राम कुमार शेर सिंह

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

सत्यमेव जयते

ONE HUNDRED RUPEES

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

M 631614

मुख्य कोषाधिकारी
सदर कोषागार
30 JUN 2015
हरिद्वार

विक्रेता के बांये हाथ के अंगुलियों के निशान

अंगुठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठका

दायें हाथ की अंगुलियों के निशान

अंगुठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठका

राजकुमार शेर सिंह

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

M 631615

-7-

मुख्य कोषाधिकारी सदर कोषागार 30 JUN 2015 हरिद्वार

क्रेता के बांये हाथ के अंगुलियों के निशान

अंगुठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठका

दांयें हाथ के अंगुलियों के निशान

अंगुठा	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठका

राम कुमार

शेर सिंह

Scanned with CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

M 631616

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे।

मुख्य कोषाधिकारी सदर कोषागार 30 JUN 2015 हरिद्वार

तहरीर तारीखः– 13.07.2015 ई0

ह0– रूप कुमार शेर सिंह

ह0– [signature]

सा0– सुशील कुमार
सुशील पु. नकलीराम
R/o. ग्राम रानी माजरा
त० व जिला हरिद्वार
V.I.D UP/05/422/0573225

सा0– ओमप्रकाश
ओमप्रकाश पु. रामशरण
R/o ग्राम शाहपुर शीतलाखेड़ा
त० व जिला हरिद्वार
V.I.D MRT5028550

टाईपकर्ता–

रचियता–
दुष्यन्त सिंह सैनी
13/7/15
दुष्यन्त सिंह सैनी दस्तावेज लेखक
अनुज्ञप्ति संख्या ...08 हरिद्वार
उजरत...... पचास रुपये

Scanned with CamScanner

नं0 150 दिनांक 06.7.15 कीमत 100 —

नाम/शा0नं0 147

निवासी

रामशरण अरोड़ा स्टाम्प विक्रेता
ला0नं0 142 तहसील हरिद्वार

बही संख्या 1 जिल्द 3,427 के पृष्ठ 181 से 200 पर क्रमाक 4278

पर आज दिनांक 24 Jul 2015 को रजिस्ट्रीकरण किया गया।

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी /
उप-निबंधक,हरिद्वार,प्रथम
24 Jul 2015

Scanned with CamScanner