

(2)

29



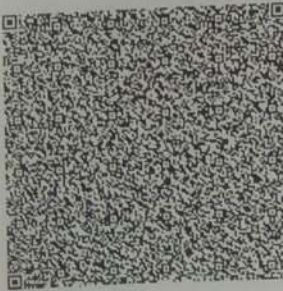
सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

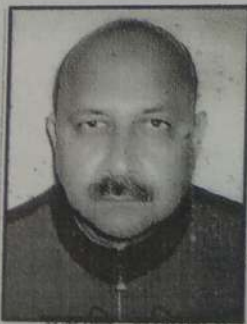
Government of Uttarakhand

e-Stamp

Certificate No. : IN-UK00406898210369M
Certificate Issued Date : 23-Jun-2014 02:06 PM
Account Reference : NONACC (BK)/ uknntbk02/ DEHRADUN/ UK-DH
Unique Doc. Reference : SUBIN-UKUKNNTBK0200637369651079M
Purchased by : ARUN GULATI
Description of Document : Article 23 Conveyance
Property Description : 32, SAHASTRADHARA ENCLAVE, MDDA COLONY, PO KANDOLI, DEHRADUN UTTARAKHAND
Consideration Price (Rs.) : 20,68,930
(Twenty Lakh Sixty Eight Thousand Nine Hundred And Thirty only)
First Party : M D D A
Second Party : ARUN GULATI
Stamp Duty Paid By : ARUN GULATI
Stamp Duty Amount(Rs.) : 1,03,450
(One Lakh Three Thousand Four Hundred And Fifty only)



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



Gulati

मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण
देहरादून

0000605120

फ्री-होल्ड विलेख

हम कि मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण देहरादून द्वारा आंबटित भवन का स्वामित्व प्रदान किये जाने हेतु यह विलेख सन 2014 ई0 के 01 वें के दिन को (जिसको एतद्वारा प्रथमपक्ष कहा गया है) तथा श्री अरुण गुलाठी पुत्र स्व0 श्री सुरेश गुलाठी, द्वारा मुख्तारैआम श्रीमती अनु गुलाठी पत्नी श्री अरुण गुलाठी, निवासी 32 सहस्त्रधारा एनक्लेव, एमडीडीए कालोनी, पो0ओ0 कण्डोली सहस्त्रधारा रोड देहरादून, (बही संख्या 4 जिल्द 69 के पृष्ठ 29 36 क्रमांक 338 दिनांक 13.6.2014 दिनांक 13.6.2014) (जिसको एतदपश्चात द्वितीयपक्ष कहा गया है) के मध्य निष्पादित किया जाता है। और चूंकि इस विलेख की अनुसूची में निदिष्ट भवन द्वितीयपक्ष को आंबटित हुआ था। आगे अभिव्यक्त अधिकारों एवं शर्तों के अधीन अनुसूची में निदिष्ट डूपलेक्स भवन सहित भूमि का स्वामित्व मु0 19,79,372/- (रुपये उन्नीस लाख उनहतर हजार तीन सौ बहतर रुपये मात्र) के एवज में द्वितीयपक्ष को हस्तान्तरित किया जाना है। और चूंकि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष को अनुसूची में वर्णित डूपलेक्स भवन सं0 32 एम0डी0डी0ए0 कालोनी सहस्त्रधारा एनक्लेव, (मौजा धोरणखास) सहस्त्रधारा रोड, देहरादून का स्वामित्व आवासीय प्रयोजन हेतु दिया जाना स्वीकार कर लिया गया है। और चूंकि जनपद देहरादून की महायोजना/आसपास की भूमि के भू-उपयोग के आधार पर वर्तमान में उक्त वर्णित भवन का आवासीय उद्देश्य हेतु उपयोग किया जाना है। अतः द्वितीयपक्ष द्वारा अनुसूची में वर्णित भवन का उपयोग महायोजना में निर्दिष्ट / आसपास की भूमि के भू-उपयोग के आधार पर वर्तमान में उक्त वर्णित भवन का आवासीय उद्देश्य हेतु उपयोग किया जाना है। अतः द्वितीयपक्ष द्वारा अनुसूची में वर्णित भवन का भू-उपयोग के अनुसार ही किया जायेगा। अतः उत्तरप्रदेश में अपनी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में समय समय पर यथा-संशोधित उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 सपठित, शासनादेश संख्या 1639/9-आ-1-95-80 मिस/86 दिनांक 10.05.1995 तथा शासनादेश संख्या 1778/9-आ-1-95-80 मिस/86 दिनांक 24.5.95 के अनुसरण में यह विलेख साक्षी है, कि अनुसूची में वर्णित भवन का स्वामित्व द्वितीयपक्ष के पक्ष में घोषित किये जाने हेतु द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को मु0 20,54,003/- (रुपये बीस लाख चौवन हजार तीन रुपये मात्र) प्राधिकरण कोष में किये गये भुगतान (जिसकी प्राप्ति प्रथमपक्ष एतद्वारा स्वीकार करता है) के प्रतिफलस्वरूप तथा आगे वर्णित प्रसंविदाओं और शर्तों, जिनका पट्टागत डूपलेक्स भवनों का फ्री-होल्ड भवनों में परिवर्तन अनुमन्य है। और चूंकि द्वितीयपक्ष ने उसके द्वारा धारित पट्टागत डूपलेक्स भवन सहित भूमि निजी स्वत्व वाली (फ्री-होल्ड भूमि) घोषित करने तथा उस पर द्वितीयपक्ष को निजी स्वत्व प्रदान किये जाने हेतु उपाध्यक्ष मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण देहरादून को निर्धारित प्रारूप पर आवेदन पत्र दिया है, और चूंकि पट्टागत डूपलेक्स भवन को फ्री-होल्ड में परिवर्तित किये जाने विषयक जारी उपर्युक्त शासनादेशों में दिये गये उपबन्धों के अनुसार उपाध्यक्ष मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण देहरादून के आदेश संख्या 2127/9-आ-1-96-213 डी.ए./ 94 दिनांक 8.7.96 द्वारा आंकलित एवं निर्धारित सम्पूर्ण धनराशि रू0 74,631/- (रुपये चहतर हजार छः सौ इकतीस मात्र) द्वितीय पक्ष द्वारा जमा कर दिये जाने पर प्रथम पक्ष एतद्वारा आगे वर्णित शर्तों के अधीन इस विलेख की अनुसूची में वर्णित पट्टागत डूपलेक्स डूपलेक्स भवन को निजी स्वत्व वाला (फ्री-होल्ड) डूपलेक्स भवन घोषित करने तथा उस पर द्वितीयपक्ष को निजी स्वत्व प्रदान करने हेतु सहमत है। और चूंकि उत्तरप्रदेश में अपनी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में समय समय पर यथा-संशोधित उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-19 उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 सपठित शासनादेश संख्या

1639/9-आ-1-95-80 मिस/86 दिनोंक 10 मई 1995 तथा शासनादेश सं० 1778/9-आ-1-95-80 मिस/86 दिनोंक 24.5.95 के अनुसरण में उक्त पट्टागत डुपलेक्स भवन को फ्री-होल्ड में परिवर्तित किया जा सकता है। अतः दृष्टिगत विधि एवं शासनादेशों के अनुसरण में निष्पादित यह विलेख साक्षी है, कि इस विलेख की अनुसूची में वर्णित डुपलेक्स भवन द्वितीयपक्ष के पक्ष में फ्री-होल्ड (निजी स्वत्व) घोषित करने हेतु द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को रू० 14,927/- (रुपये चौदह हजार नौ सौ सताईस मात्र) प्राधिकरण कोष में किये गये भुगतान (जिसकी प्राप्ति प्रथमपक्ष एतद्वारा स्वीकार करते हैं) के प्रतिफलस्वरूप तथा आगे वर्णित प्रसंविदाओं और शर्तों जिनका द्वितीयपक्ष पालन करेगा, को ध्यान में रखते हुये प्रथमपक्ष एतद्वारा वह सब डुपलेक्स भवन उसकी सीमाओं सहित, जिसका विवरण इस विलेख की अनुसूची में दिया गया है, को फ्री-होल्ड घोषित करते हैं। उस पर द्वितीयपक्ष को निजी स्वत्व प्रदान करते हैं। अतएव: द्वितीयपक्ष उसके दावाधिकारी तथा समनुदेशिती सदा के लिए अपने अधिकार में रखेंगे।

विलेख में अनिदिष्ट अनुसूची निम्नवत् है।

डुपलेक्स भवन सं० 32 एम०डी०डी०ए० कालोनी सहस्त्रधारा एनक्लेव, (धोरणखामस)

सहस्त्रधारा रोड, देहरादून।

मुखण्ड का क्षेत्रफल 184.50 वर्गमीटर।

जिसकी सीमायें निम्न प्रकार हैं—

- | | |
|------------|---------------------------|
| पूर्व में | :- डुपलेक्स भवन संख्या 33 |
| पश्चिम में | :- डुपलेक्स भवन संख्या 31 |
| उत्तर में | :- समति अन्य |
| दक्षिण में | :- रोड 9.0 मीटर चौड़ी |

फ्री-होल्ड के लिए द्वितीयपक्ष ने सम्पूर्ण धनराशि रूपया 20,68,930/- (रू० बीस लाख अठसठ हजार नौ सौ तीस रुपये मात्र) मात्र प्राधिकरण कोष में जमा करा दी है।

Amul Singh

समति अधिकारी
नयारी नैलसॉफ्टवेयर प्राधिकरण
मसूरी देहरादून विकास प्रभिकरण
या उनके द्वारा प्राधिकृत

Amul Singh

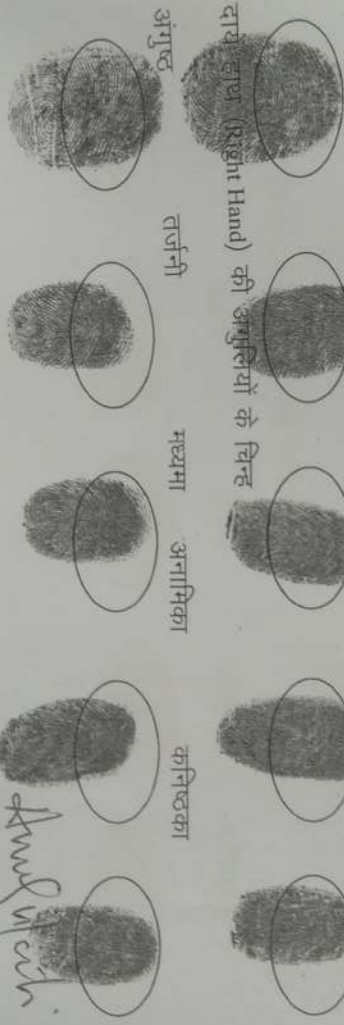
द्वितीय पक्ष के इस्तार

राजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंटस प्रथम पक्ष / विक्रेता का नाम एवं पता:- सम्पत्ति अधिकारी, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, ट्रांसपोर्ट नगर सहारनपुर रोड देहरादून।

प्रथमपक्ष / विक्रेता की पहचान हेतु देहरादून विकास प्राधिकरण

द्वितीयपक्ष / केता का नाम एवं पता :- श्री अरुण गुलाटी पुत्र स्व0 श्री सुरेश गुलाटी, द्वारा मुख्यारेआम श्रीमती अनु गुलाटी पत्नी श्री अरुण गुलाटी, निवासी 32 सहस्त्रधारा एनकेव, एमडीडीए कालोनी, पो0ओ0 कण्डोली सहस्त्रधारा रोड, देहरादून

बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह
अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

द्वितीयपक्ष / केता के हस्ताक्षर

साक्षी सं0 1

पतीष गुला

5/0 श्री एम0 एन0 गुला

66 क्षेत्री नाली

मुमला देहरादून

संनं ALK842 6417

साक्षी सं0 2

विजय सिंह

5/0 श्री विजय सिंह

4/1 नाल रोड

जयक देसाय

5/1-108-0219900148241

राजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंट्स

प्रथम पक्ष/विकेता का नाम एवं पता:- मसूरी देहसादून विकास प्राधिकरण, ट्रान्सपोर्ट
गर सहारनपुर रोड देहसादून।

बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह



Signature

सन्तति अधिकारी
प्रथमकक्षा, देहसादून विकास प्राधिकरण
देहसादून

Amfuleth

VED & ASSOCIATES

architect's planners engineers & valuers

VED P MITTAL
Bachh. Alia, F.V.

40, TAGORE VILLA, DEHRADUN - 248001

Phone: 0135 - 2715227

E-mail: mital.dun@rediffmail.com

Ref.: V&AA/9536/2018

Dated: 14.08.2018

Approved Valuer
(Govt. of India, Ministry of Finance)
Panel Valuer of L.I.C. & F.I.S.I. & Banks
Member Sub Committee of BIS BD 36
Approved by the Secretary to the Govt. of India
Reg. No. CV/55/1066

Registration No.: Wealth Tax 113/1988-I, Dated 14.10.1988 CCIT, Lucknow.
And Panel Valuer of PNB Bank

ANNEXURE -A

1.	Date of visit of the site for valuation of IP	11-08-2018
2.	Date of Valuation	14-08-2018
3.	Name of the owner(s) of the property	Shri Arun Gulati s/o late Shri Suresh Gulati
4.	Date of purchase of IP	02.07.2014
5.	Purchase Price of IP	Rs. 20,68,930/-
6.	Whether necessary enquiries have been made from the concerned locality with regard to the ownership of the property	Developed by MDDA, Dehradun.
7.	If the property is under joint ownership / co-ownership, share of each such owner. Are the shares undivided?	Single ownership
8.	Best description of the property	Ref. report.
9.	Location, Street, Ward No. (post address)	Duplex building situated in MDDA colony, Sahasradhara, Dehradun (Uttarakhand).
10.	Flat / Plot No.	As above.
11.	Is the IP bears the same description / details as mentioned in the documents / title deeds	Yes
12.	Is the property situated in residential / commercial / mixed area / Industrial area	Residential
13.	Is the property situated in an unauthorized / authorized colony	In authorized locality of MDDA Dehradun (Residential colony)
14.	Classification of locality - high class / middle class / poor class	Upper middle class locality
15.	Is the IP in question or any part of it is under encroachment	No
16.	Proximity to civic amenities like schools, hospitals, offices, markets, cinema halls, etc.	Some are located near other wards 1 & 2 Km away.
17.	Means and proximity to surface communication by which the locality is served	Abutting to main Sahasradhara road.
18.	Area supported by documentary proof, shape, dimensions and physical features;	As per title deed, area of land area 184.50 sqm. Possession vide Jt. Secy. MDDA Dehradun.
19.	Roads, streets or lanes on which the land is abutting, surrounded	30.00 wide colony road of MDDA Dehradun.
20.	Attach a dimensional site plan & elevations of all structure standing on the land along with	With the owner.

Photograph of the built up property Furnish details of the building on a separate sheet giving		Separately given in report
i)	Number of floors and height of each floor	Ground & first floor.
ii)	Plinth area floor-wise	Total gross area of both floor 266
iii)	Year of commencement of construction and year of completion	Constructed in 2008-09 as report resp. of the owner.
iv)	What was the method of construction – by contract / by employing labour, directly / both	Developed by MUDA
v)	Type of construction / finishing -	Top class construction having architectural features and finished imported tiles etc. by the owner v class fittings and fixtures.
i)	Load bearing walls / RCC frame / steel frame	RCC columns and beams and 9" br 4.5" walls with cement mortar except boundary wall with 9" or 4.5" brick v cement mortar.
ii)	Type of foundations	RCC columns are there.
iii)	Walls (floor-wise)	9" & 4.5" thick with cement mort.
iv)	Partitions	4.5" thick brick wall with cement mort.
v)	Doors, Windows etc. (floor-wise)	Top class teak wood doors and with fly proof shutters and MS g
vi)	Flooring (floor-wise)	Vitrified tiles, marble and import laminates etc. in rooms.
vii)	Finishing (floor-wise)	Cement plaster with putty finish roof and finished with apex pair
viii)	Roofing and terracing	Cement grouting only no terrac finishing provided.
ix)	Special architectural or decorative features, if any	Some are there.
x)	Internal wiring – surface or conduit	Internal PVC copper wiring in F conduit
xi)	Class of fittings - superior / ordinary / poor	Average good quality with plain switches.
xii)	Sanitary installation – Ordinary / superior	White earthen wares & CP fittings high class with Jacuzzi etc.
vi)	Compound wall	Yes
a.	Height and length	6'-0" and 7'-0" high
b.	Type of construction	Brick work with cement mortar plaster and painted
viii)	No. of lifts and capacity	No.
viii)	Underground pump – capacity and type of construction	Booster pump and water treat
ix)	Overhead tank	PVC
a.	Where located	On roof terrace.



Capacity	Type of construction	
Water pumps – number & their horse power		1000 L PVC
xi) Sewage disposal – sewer line or septic tanks (no and capacity)		Booster pump with water treatment plant of 1 H.P
xii) Roads & paving within the compound, approximate area & type of paving		Septic tank and soakage pit provided for community use. Main road and walkway etc with vitrified tiles etc.
e) Is the constructed / built up property is as per the plan approved by the competent authority.		Yes
f) What is the floor space index permissible and percentage actually utilized ?		1.44
g) Estimated future life		80 years
9. Is it freehold or leasehold land ?		Freehold vide document no. 3433 dated 02.07.2014 duly indexed in Sub-Registrar office Dehradun.
10. If leasehold, the name of Lessor / Lessee, nature of lease, dates of commencement / termination of lease and terms of renewal of lease.		NA
11. Is there any restrictive covenant in regard to use of land ? If so, details be given		NA
12. 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		Area under master plan of Dehradun controlled and developed by MDDA, Dehradun
b) Has any contribution been made towards development or is any demand for such contribution still outstanding		Developed by MDDA.
13. Is the property (whole or part of land) notified for acquisition by Govt. or any statutory body ? If so, date of notification		No
14. Is the building owner – occupied / tenanted / both ?		Fully owner occupied
a) If partly owner – occupied, specify portion and extent of area under owner – occupation		NA
b) Names of tenants / lessees/licensees, etc.		NA
15. Is the building insured, if so, give the policy no. Amount for which it is insured and annual premium		NA
17. Has any standard rent been fixed for the premises under any law relating to the control of rent		NA
18. Has any standard rent been fixed for the premises under any law relating to the control of rent		NA



VALUATION REPORT

a. Whether possession of the property can be taken by the bank in case of need without any litigation (society rules, independent entrance, co-owner's share/ joint ownership etc.)	Yes, possession can be taken with consultation of bank legal advisor and owner of the property.
20. The valuer should give in details his approach to valuation of the property and indicate how the value has been arrived at, supported by necessary calculations (rent capitalization method, municipal valuation for tax purpose, composite rate method for flat etc.)	The valuation of the said property taken by land and building method on scheduled cost basis of land on circle rate and construction on Plinth Area Rates of CPWD, New Delhi of October 2012.
a. Land rate adopted in the valuation	₹ 25,000.00 per sq. yd or ₹ 29,890/sqm being worked out market rate.
b. Instances of sales of IPs in the locality indicating the name & address of the IPs, registration no., sale prices and area of land sold (annexure enclosed)	NA
c. If sales instances are not available or not relied upon the basis of arriving at the land rate.	Local enquiries.
Guideline value / value of IP as per Circle rates, If any, applicable in the area where IP is situated	Land area 184.50 Sq.m @ ₹ 18,000.00/sqm +5%(being situated on 9m road) = ₹18,900/sqm land value comes to ₹ 34,87,050.00 + Cost of building of area 266 sqm @ ₹ 12,000/sqm value comes to ₹ 31,92,000.00 + Cost of boundary wall, gate and pavement etc ₹ 2,00,000.00 Page no. 4 column 7-G-13 of circle rate 2018
(Attach copy of relative chart)	
Market Value of the property	Land area 184.50 Sq.m @ ₹ 29,890/sqm land value comes to ₹ 55,14,705.00 + Cost of building of area 266 sqm @ ₹ 24,760/sqm value comes to ₹ 65,86,160.00 + Cost of boundary wall, gate, pavement and etc ₹ 5,00,000.00 Total cost of building = ₹ 70,86,160.00 Depreciated cost (for 9 years) 0.913x₹70,86,160.00 = ₹ 64,69,664.08 + cost of interior area 226 sqm @ ₹ 4,000/sqm = ₹ 9,04,000.00 Total land + building + interior) ₹ 1,28,88,369.08 (Rupees one crore twenty eight lacs eighty eight thousand three hundred sixty nine only)
Distress sale value / Realisable Value of the property	Realisable value/distress value: Market value ₹ 1,19,84,369.08 - 10% i.e ₹ 1,15,99,532.17 say ₹ 1,15,99,500.00



9

VALUATION REPORT

(Rupees one crore fifteen lacs ninety nine thousand five hundred only)

The property under valuation is bounded and butted as under :-

North	:	Land of other
East	:	Hotel Regenta LP Vilas.
South	:	State highway
West	:	Land of other

DESCRIPTION:

The property consisting duplex type accommodation ground and first floor which was constructed and developed by MDDA, Dehradun and named "Sahastradhara Enclave" situated on main Sahastradhara Road, Dehradun. The property was made freehold vide document duly registered in Sub-Registrar office Dehradun in book no. 1 volume no. 1270 pagees 137-148 and duly indexed at serial no. 3433 dated 02.07.2014 the document was than executed by MDDA through authorized signatory appointed by MDDA, Dehradun, regarding this property N.E.C is to be obtained through bank advocate for clarification and verification of title etc. of the said property. The valuation of the said property has been done by "Land and Building method" on scheduled cost basis. The photographs of the building are enclosed herewith to ascertain possession of the owner.

DECLARATION :

I, hereby declare that :

- a) The information furnished above is true and correct to the best of my knowledge and belief.
- b) As on date I am approved valuer in the panel of the bank ;
- c) I have no direct or indirect interest in the property being valued ;
- d) I have personally inspected the property on 11.08.2018;
- e) My registration with State Chief Commissioner of Income Tax is valid as on date ;
- f) I have not been convicted of any offence and sentences to a term of imprisonment ;
- g) I have not been guilty of misconduct in any professional capacity ;
- h) The particulars are based on information supplied by owner(s) / market survey ;
- i) The valuation has nothing to do with title of the property and whatever information furnished is based on documents supplied by the owner.

I declare that I have valued the right property ;

Dated : 14-08-2018
Place : Dehradun

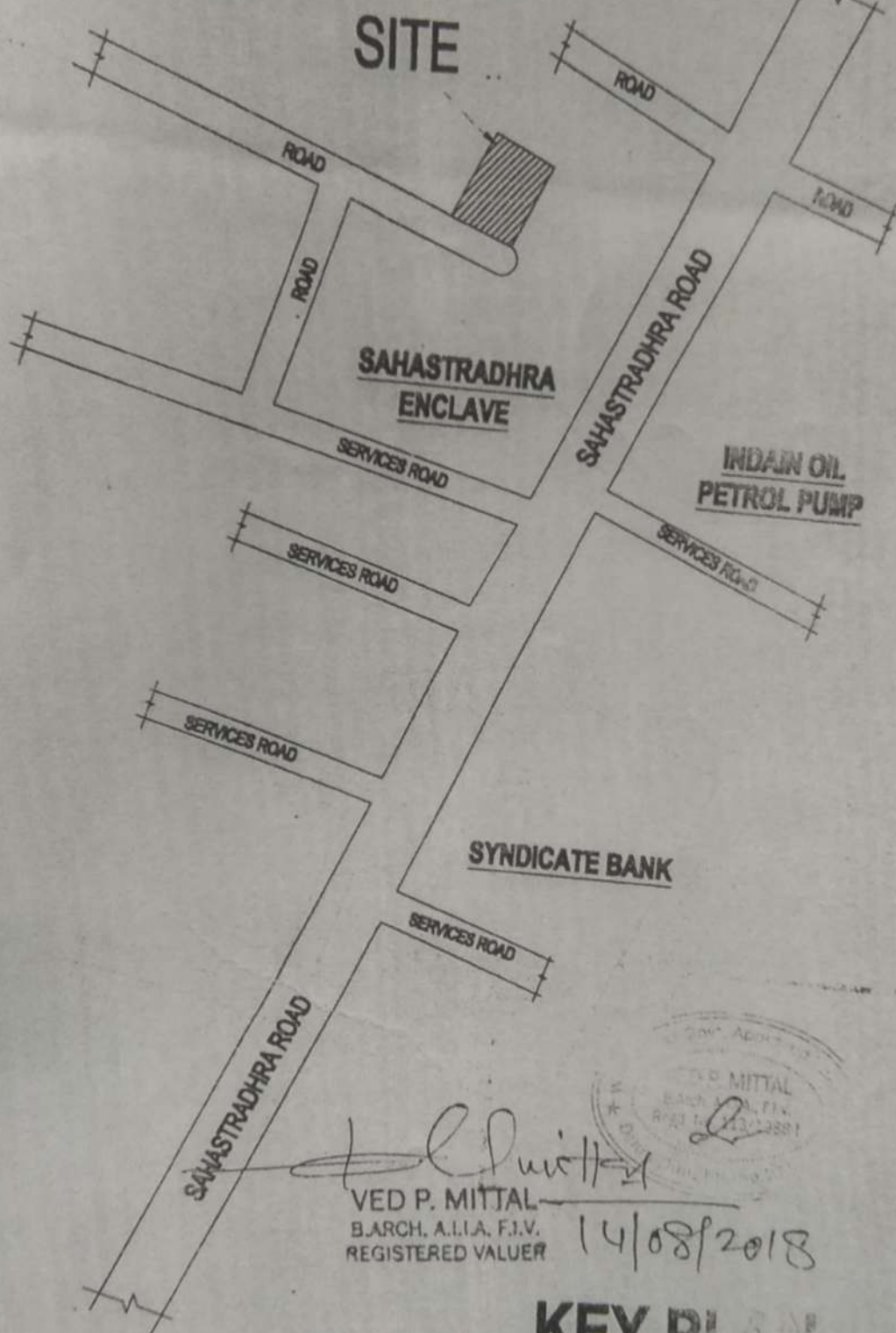


(Signature)
(VED P. MITTAL)
Govt. regd. & PNB approved Valuer 14/8/20

- Encls: 1. Photographs.,
2. Key Plan
3. Copy of lease deed,
4. Copy of occupation document

VED P. MITTAL
B.Arch, A.I.I.A., F.I.V.
REGISTERED VALUER

8



Ved P. Mittal
VED P. MITTAL
B.A.R.C.H. A.I.I.A. F.I.V.
REGISTERED VALUER



14/08/2018

KEY PLAN

2.0 IP situated at 32 MDDA Colony,

Mr. Arun Gulati

Sahasthradhara Enclave Sahasthradhara Road
Dehradun being duplex house built on land
area measuring 184.50 sq. mtrs. (Sale
deed dated 01.07.2014 duly registered
with sub registrar Dehradun at book no. 1
Volume 1270, page no.137 to 148 at Sr No
3433 Registered on 02.07.2014)

Bounded & Butted as under:

East: Duplex house no. 33, Side measuring 66.5 ft

West: Duplex house no. 31, Side measuring 66.5
Ft

North: Property of others, Side measuring 30 ft

South: 9 mtr. wide road, Side measuring 30 ft.

upon you to pay the amount of is Rs.11618710.63 (Rs. One crore sixteen lacs eighte
ten paise sixty three only) with further interest and other charges we.f. 01.04.

①

फाइल संख्या

File No.

वाल्यू

Vol

से

From

तक

To



ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ
punjab national bank

मण्डल कार्यालय- देहरादून (पश्चिम)

Circle Office - Dehradun (West)

M/s A Square Group
B/O Patel Nagar
Dehradun

प्रभाग/कार्यालय

Division/Office

विभाग/अनुभाग

Deptt./Section