

**Mr. M.C. Sharma**

F.I.V. (F-13721)

M.I.E. (India) M-062599/4

Chartered Engr. & Govt. Approved Valuer

Registration No. : T-14

(Chief Commissioner Income Tax, Ghaziabad)

**Empanelment Valuer :**

- ❖ Bank of Baroda (U.K. & Western U.P.)
- ❖ Union Bank of India, U.K.
- ❖ UCO Bank, U.K.
- ❖ Bank of India, U.K.
- ❖ Distt. Co-operative Bank Ltd.
- ❖ The Ganga M. U. Co-operative Bank Ltd.
- ❖ Bank of India, Dehradun, U.K.



Phone : 0135-2621932

09997100612

Mobile : 09412381158

07310816010

e-mail : m.cassociates@yahoo.com  
svsassociates.10@gmail.com

## **M.C. & ASSOCIATES**

Structural Engineers, Govt. Approved  
Valuers, Surveyors, Planners & Estimators

### **VALUATION REPORT FOR IMMOVABLE PROPERTY**

Pursuant to the request from Branch Manager, Bank of Baroda, Branch/ Rishikesh  
Distt-Dehradun.

The Property Situated at Khasra no. 276/06/17, Part of Nagar Palika Prop. no. 433, Ganga  
Nagar Mauja Rishikesh Pargana Parwadoon Tehsil Rishikesh  
Distt. Dehradun.

Owner: Mr. Umesh Kumar Goyal S/o Mr. Baburam Goyal & Mrs. Uma Goyal W/o  
Mr. Umesh Kumar Goyal.

Was inspected on 10.09.2020/ for the purpose of assessing it's present market value.

The following documents pertaining to the above property were produced for scrutiny.

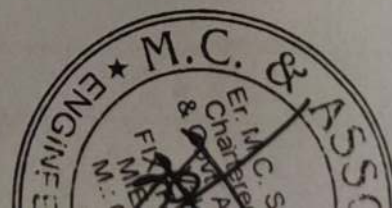
Legal-opinion

Photocopy of Sale deed no Photocopy Enlosed

Based upon the actual observation & the particular provided to me, a detailed  
Report has been prepared & is being enclosed here with on the prescribed form.

After taking into consideration the various important factor like the Location, approach,  
surroundings, specifications, present condition, age, future life, replacement cost,  
depreciation & potential for marketability etc., the Distress value is considered as 85% of  
the market value because of high fluctuation in the price of property. Hence I am of the  
opinion that the value are as follows:

PMR Value	=	₹ 1.10 Cr.
Realizable Value 90% of PMR	=	₹ 99.00 Lac
Distress Value 85% of PMR	=	₹ 93.50 Lac



**BANK OF BARODA**  
Branch – Rishikesh Distt. Dehradun.

**VALUATION OF PROPERTY BY LAND & BUILDING METHOD**  
**REPORT ON VALUATION**

Registration No. T-14  
Ghaziabad, U.P.)

Name of Registered Valuer : Er. M.C. Sharma

OM.C. Associates – 100-16, dt. 12.09.2020 (Chief Commissioner of Income Tax,

1.	Date of Visit of the site	:	10.09.2020
2.	Date of making valuation	:	12.09.2020
3.	Name of the owners of the property	:	<b>Owner</b> Mr. Umesh Kumar Goyal S/o Mr. Baburam Goyal & Mrs. Uma Goyal W/o Mr. Umesh Kumar Goyal.
	i. Date of purchase of IP	:	Photocopy Enclosed
	ii. Purchase Price of IP	:	Photocopy Enclosed
	iii. Sale deed No.	:	Photocopy Enclosed
4.	Whether necessary enquiries have been made from the concerned locality with regard to the ownership of the property the locality was contacted	:	Contact Person at Site- Mr. Umesh Kumar Goyal
5.	If the property is under joint ownership/co-ownership, share of each such owner. Are the shares undivided?	:	Co-Ownership

6.	<b>Brief description of the property</b>		
a.	Location, street ward no. – postal address	:	Khasra no. 276/06/17, Part of Nagar Palika Prop. no. 433, Ganga Nagar Mauja Rishikesh Pargana Parwadoon Tehsil Rishikesh Distt. Dehradun.
b.	Flat / Plot No.	:	Khasra no. 276/06/17, Part of Nagar Palika Prop. no. 433
c.	Is the IP bears the same description / details as mentioned in the documents / title deeds	:	Yes
d.	Is the property situated in residential / commercial / mixed area / Industrial area	:	Residential
e.	Is the property situated in an unauthorized / authorized colony	:	Authorized area future life of building 49 yrs.
f.	Classification of locality – high class / middle class / poor class	:	Middle Class
g.	Is the IP in question or any part of it is under encroachment	:	No
7.	Proximity to civic amenities like schools; hospitals, offices, markets, cinema halls etc.	:	With in 2 Km. Radius





8.a)	Area supported by documentary proof shape, dimensions and physical features	:	See annexure- A & B
b)	Attach a dimensional site plan & elevations of all structure standing on the land along with photograph of the built up property	:	Yes
d)	Furnish details of the building on a separate sheet giving number of floors, plinth area floor-wise, year & type of construction, finishing (floor-wise)	:	GF -11 ft FF -11 ft GF = 1266.00 Sqft. FF = 915.00 Sqft
9.	Is it freehold or leasehold land?	:	Free Hold land
10.	If leasehold, the name or Lessor / Lessee, nature of lease, dates of commencement / termination of lease and terms of renewal of lease.	:	N/A
11.	Is there any restrictive covenant in regard to use of land? If so, details be given.	:	No
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.	:	Urban Municipality
13.	Is the property – whole or part of land notified for acquisition by Govt. of any statutory body?	:	No
14.a)	Is the building owner – occupied / tenanted / both?	:	Owner Occupied Google Plan Attached
b)	If party owner – occupied, specified portion and extent of area under owner – occupation.	:	Owner Occupied
15.a)	Names of tenants / lessees / licensees etc.	:	Owner Occupied
b)	Portions in their occupations	:	Businessman
16.	Is any dispute between landlord and tenant regarding rent pending in a court of law.	:	No
17.	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.	:	The valuation is calculated by Land & Building method as per GLR and PMR rate
	<b>Market value of the property</b>	:	<b>Rs. 1.10 Cr.</b>
	<b>Realizable Value 90% of PMR</b>	:	<b>Rs. 99.00 Lac</b>
	<b>Distress Value 85% of PMR</b>	:	<b>Rs. 93.50 Lac</b>



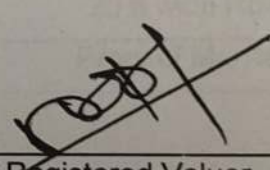
**DECLARATION :**

I hereby, declare that :

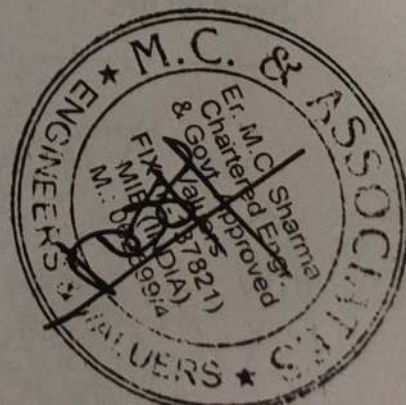
- a) The information furnished above is true and correct to the best of my knowledge and belief;
- b) I have no direct or indirect interest in the property being valued;
- c) I have personally inspected the property on 10.09.2020.
- d) My registration with State Chief Commissioner of Income Tax is valid as on date.

Date : 12.09.2020

Place : Dehradun.

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

**Er. M.C. Sharma**  
T-14 (Chartered Engineer & Govt. Approved Valuer)  
**Address:**  
28, Mahadev Vihar, GMS Road,  
Dehradun (UK)





Annexure-ALand Detail

Prop.Add:- Khasra no. 276/06/17, Part of Nagar Palika Prop. no. 433, Ganga Nagar Mauja Rishikesh Pargana Parwadoon Tehsil Rishikesh Distt. Dehradun.

Boundaries of Properties

	As per Sale Deed	Actual
East	House of Mr. Sharma	House of Mr. Sharma
West	House of Mr. Rajesh Batra	House of Mr. Rajesh Batra
North	20 ft wide Road	20 ft wide Road
South	Prop. of Mr. Kalra	Prop. of Mr. Kalra

Annexure-BMeasurement of Properties

	As per Sale Deed	Actual
East	175.58 Sqm	Check & Found Correct
West		
North		
South		
<b>Total Area</b>	<b>175.58 Sqm or 210.00 Sqyd.</b>	<b>175.58 Sqm or 210.00 Sqyd.</b>

Least Area- 175.58 Sqm or 210.00 Sqyd.



Annexure-C**03 CHARACTERISTICS OF THE SITE**

- What is character of the locality : Development Authority Residential
- What is the classification the locality : Middle Class
- Road facilities are available : Yes
- Any factor which affect marketability of land? : Medium

**04 Value of adopting GLR**

- Guideline rate abstained from registrar's : 17000/- Sqm. (Page no.08 Sr. no. 08/09)

**05 Value of adopting PMR**

- Tenure of Land : Owner Constructed the building in year 2009 so future life of building 49 years
- Prevailing market rate : Rs. 37000/- to 38000/- Sqyd.
- Unit rate adopted in this valuation after : Rs. 37000/- Sqyd  
Considering characteristics of subject plot
- Value of land adopting PMR  
(210.00 Sqyd. X 37000/-) : Rs. 77,70,000/-  
: Say Rs. 77.70 Lac.



Annexure-DPLINTH AREA TABLE

01	Type of construction	:	Load Bearing
02	Quality of construction	:	Good
03	Appearance of building	:	Good Looking
04	Maintenance of building	:	Medium
05	Plinth area	:	As per table

Plinth Area Chart

S. No.	Floor	Year of Construction	Roof Height	Covered Area		Total A+½B (sqft.)
				A-Main	Cantilever-B	
1.	GF-	1998	11"-0'	1266.00 Sqft.	--	1266.00
2.	FF-	1998	11"-0'	915.00 Sqft.	--	915.00
Total						2181.00

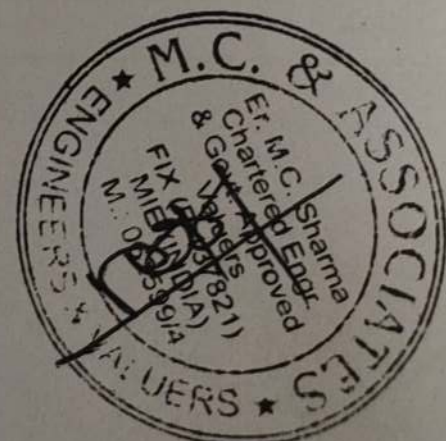
- 06 Map is not Provided by the owner valuation as per site inspection.
- 07 Value of building is estimated by adopting suitable plinth area rate depending upon specifications. Depreciation is calculated by straight line method assuming salvage value





Annexure-EDetail of Building

S.No.	Particulars	GF+FF
1	Foundation	Load Bearing
2	Superstructure	Brick work
3	Roof	RCC
4	Floor	Stone Flooring
5	Chaukhats	Wooden
6	Shutters	Wooden
7	Plinth area (sqft.)	2181.00
8	Year of construction	2009
9	Age of building	11 yrs
10	Total Life	60 yrs
11	Future Life	49 yrs
12	Rate of Depreciation	16.5%
13	Rate of replacement (sqft.)	1400.00
14	Replacement amount	3053400.00





Annexure-F

**Amenities & Extra Item**  
(Depreciated Amount)

S. No.	Particulars	Amount
1.	Main Gate	20,000.00
2.	Over Head Tank	30,000.00
3.	Boundary wall	--
4.	Paving	--
	<b>Total</b>	<b>50,000.00</b>

Annexure-G

**Services**  
(Depreciated Amount)

S. No	Particulars	Amount
1.	Electric Fitting & Sanitary fitting	30,000.00
2.	Water fitting	30,000.00
3.	Electric deposit, water deposit & sewer deposit	--
4.	Septic Tank & sock Pit	50,000.00
	<b>Total</b>	<b>1,10,000.00</b>



Annexure-HABSTRACT OF COST

S.No.	Particulars	As per PMR
1	Land	7,770,000.00
2	Building	3,053,400.00
3	Amenities & Extra Item	50,000.00
4	Services	110,000.00
	Total Rs.	10,983,400.00
	Say Rs.	1.10 Cr.

PMR Value = ₹ 1.10 Cr.

Realizable Value 90% of PMR = ₹ 99.00 Lac

Distress Value 85% of PMR = ₹ 93.50 Lac.

Encloses:-

1. Photographs of Prop.
2. GLR
3. Google Plan





3	श्रीराम धर्मशाला मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
4	क्षेत्र मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
5	पुष्कर मंदिर मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
6	चन्द्रेश्वर मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
7	रत्नदे रोड	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
8	श्रीशमशाला	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
9	पंचायती गौशाला मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
10	गंगा नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
11	गंगा विहार	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
12	शान्ति नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
13	वनरूपडी / सुभाष नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
14	सोमेश्वर नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
15	आदर्श नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
16	हीरा लाल मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
17	सादामन्द मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
18	धंदपट्टी मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
19	भालदीय मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
20	मनीराम मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
21	अवधूत मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
22	अद्वैतानन्द मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
23	मानदेन्द्र नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
24	सुभाष चौक	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
25	मुखर्जी मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
26	तिलक मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
27	मैन बाजार	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
28	लाजपत राय मार्ग	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000
29	गोविन्द नगर	-	17000	33000	73000	69350	12000	10000



Ref. No. ....  
**MAHIMA SHANKAR SAXENA**  
Advocate  
Court Compound  
Rishikesh.

Ref. No. ....  
922, Avaa Vikas Colony  
Virbhadra Marg, Rishikesh  
Ph: 2430955, M: 9412984001  
Date: 10.06.2016

Ref. No. ....

To,  
**The Branch Manager**  
**Bank of Baroda**  
**Rishikesh.**

**NON ENCUMBRANCE CERTIFICATE**

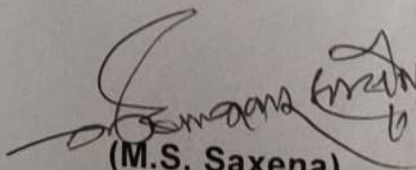
**Sub :** Property bearing Khasra No.276/6/17 Min., Municipal No. 433 (Old No.53), area 210 sq.yd. or 175.581 sqm., covered area 81.3 sqm., situated at Ganga Nagar, Rishikesh, which is bounded & butted as under:-

East	-	Property Shri Vipin Batra
West	-	Property Shri Rajesh Batra
North	-	20ft. wide Road
South	-	Property Sh. Kalra Ji

At present owned by **Sh. Umesh Kr. Goyal S/o Late Sh.Babu Ram Goel and Smt. Uma Goyal W/o Shri Umesh Kr. Goyal, R/o 433 Ganga Nagar, Rishikesh, Distt. Dehradun**

I have inspected the Index Register Part-II of the office of the Sub Registrar, Dehradun and Rishikesh (Registration) for the period 1985 to 1998 and 1998 to 2016 and I found no act of recorded encumbrance for the period 01.01.1985 to 10.06.2016.

Therefore the property mentioned above and owned by **Sh. Umesh Kr. Goyal & Smt. Uma Goyal** is free from all recorded encumbrances for the period 01.01.1985 to 10.06.2016 as the records made available

  
(M.S. Saxena)  
Advocate  
**Mahima Shankar Saxena**  
Advocate  
Reg. No.-UP5679/92, UA-2333/04

**Encl :**

1. Receipt No. 159/43 dt. 10.06.2016 of the Office of Sub Registrar, D.Dun.
2. Receipt No. 65/90 dt. 10.06.2016 of the Office of Sub Registrar, Rishikesh.
3. Original Sale deed dt. 14.10.2010
4. Original Sale deed dt. 12.08.2004
5. Original Sale Deed dt. 31.01.1995, regd on 08.02.1995.
6. Copy of Khatoni
7. Copy of H. Tax receipt



**MAHIMA SHANKAR SAXENA**  
Advocate  
Court Compound  
Rishikesh.

Resi :  
922, Avas Vikas Colony  
Virbhadr Marg, Rishikesh  
Ph: 2430955, M: 9412964001

Ref.No.....

Date : 10.06.2016

**LAWYER'S OPINION NOTE REGARDING EQUITABLE MORTGAGE**

To,

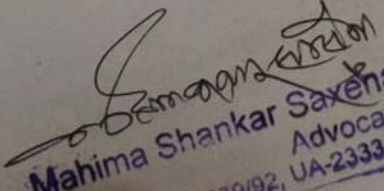
The Branch Manager  
Bank of Baroda  
Rishikesh.

Dear Sir

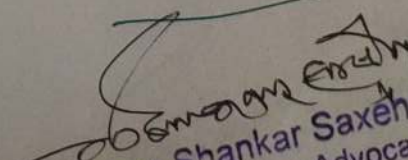
**Sub :** Title Opinion Report certifying non-encumbrance of the Property bearing Khasra No.276/6/17 Min., Municipal No. 433 (Old No.53), area 210 sq.yd. or 175.581 sqm., covered area 81.3 sqm., situated at Ganga Nagar, Rishikesh belonging to Sh. Umesh Kr. Goyal S/o Late Sh. Babu Ram Goel and Smt. Uma Goyal W/o Shri Umesh Kr. Goyal, R/o 433 Ganga Nagar, Rishikesh, Distt. Dehradun.

I refer to your letter No. Nil requesting 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 be mortgaged for securing the credit facility (s) granted/proposed to be granted to **M/s Sagar Associates through Partners Shri Ajay Garg and Smt. Sarika Garg** (borrower).

1. Description and area of the property proposed to be mortgaged. Specific number (s) and address of property along with boundaries and measurements.  
Property bearing Khasra No.276/6/17 Min., Municipal No. 433 (Old No.53), area 210 sq.yd. or 175.581 sqm., covered area 81.3 sqm., situated at Ganga Nagar, Rishikesh, which is bounded & butted as under:-  
East - Property Shri Vipin Batra ✓  
West - Property Shri Rajesh Batra  
North - 20ft. wide Road  
South - Property Sh. Kalra Ji
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 be mentioned.  
Residential
3. Name of the Mortgagor/Owner and status in the Account i.e. borrower or guarantor and whether Individual, Sole Proprietor, Partner, Director, Karta or Trustee. In case the Mortgagor is Partner/Director/Trustee who is mortgaging the property on behalf of Partnership/Company/Trust, whether he/she has the authority. Copy of the Resolution/Memorandum & Articles of Association/Trust Deed etc. whether examined and verified.  
Sh. Umesh Kr. Goyal S/o Late Sh. Babu Ram Goel and Smt. Uma Goyal W/o Shri Umesh Kr. Goyal, R/o 433 Ganga Nagar, Rishikesh, Distt. Dehradun (Mortgagors/guarantors)

  
**Mahima Shankar Saxena**  
Advocate  
No-UP5679/92, UA-2333/04.....2

4. Whether any minor, lunatic or undischarged insolvent is involved. Confirm that the Mortgagor has sufficient capacity to contract. Precautionary steps to be taken. N.A.
5. Whether the property is Freehold or Leasehold. If Leasehold then period of lease, and if Freehold whether Urban Land Ceiling Act applies and permissions to be obtained. N.A.
6. Source of Property i.e. Self acquired or Ancestral. If Ancestral then mode of succession and whether original Will/ Probate is available. Self acquired
7. Whether the Mortgagor is Co-owner/ Joint owner and/or any partition of the Property is made between the members of the family through Partition Deed. If yes, whether original Registered Partition Deed is available or it is only a family settlement. N.A.
8. Whether the Mortgagor is in exclusive possession of the property or it is leased/ rented out to third party. Yes, in Exclusive possession
9. Whether the property is mutated in Municipal/revenue records and Mortgagor's name is reflecting and if not, the reason thereof. Yes, Mutated in Municipal record.
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. Please given detailed list.
  1. Original Sale deed dt. 14.10.2010
  2. Original Sale deed dt. 12.08.2004
  3. Original Sale Deed dt. 31.01.1995, regd. on 08.02.1995.
  4. Copy of Khatoni
  5. Copy of H. Tax receipt
  6. Copy of Municipal Asstt. 2004-09
12. Whether the Advocate has personally visited the Sub Registrar/Revenue/ Municipal office and examined the records. Yes

  
**Mahima Shankar Saxena**  
Advocate  
UA-2333/04



-3-

13. Whether the Search is being made for the period of 30 years. If no, reason thereof.

Yes, 32 yrs.

1. Receipt No. 159/43 dt. 10.06.2016 of the Office of Sub Registrar, D.Dun.
2. Receipt No. 65/90 dt. 10.06.2016 of the Office of Sub Registrar, Rishikesh.

14. Details of documents examined/scrutinized (this should be 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.)

1. Original Sale deed dt. 14.10.2010
2. Original Sale deed dt. 12.08.2004 ✓
3. Original Sale Deed dt. 31.01.1995, regd. on 08.02.1995. ✓
4. Copy of Khatoni
5. Copy of H. Tax receipt
6. Copy of Municipal Asstt. 2004-09

15. Tracing of chain of title in favour of the Mortgagor/owner starting from the earliest document available. The nature of document/Deed conveying the title should be mentioned with description of parties along with the type of right it creates.

Sh. Umesh Kr. Goyal S/o Late Sh. Babu Ram Goel and Smt. Uma Goyal W/o Shri Umesh Kr. Goyal, R/o 433 Ganga Nagar, Rishikesh, Distt. Dehradun have purchased the said property from Smt. Mamta Mittal W/o Shri Vikas Mittal and Sh. Vikas Mittal S/o Shri Sripal Mittal, R/o 2/1, Old Badrinath Marg, Rishikesh, Distt. Dehradun through sale-deed dt. 14.10.2010, which is regd. with S.R. Rishikesh at Bk.No.1, zild 1053 pg. 171/196 ADF Bk.No.1, pg. 2 at No. 5246 on 14.10.2010. Smt. Mamta Mittal & others have purchased the said property from Sh. Deepak Batra S/o Sh. Ramlal Batra, R/o 433 Ganga Nagar, Rishikesh through sale deed dt. 12.08.2004, which is regd. with S.R. Rishikesh at Bk.No.1, zild 02, pg.37, ADF Bk.no.1, zild 314, pg. 789/800 at No.2718 on 12.08.2004. Sh. Deepak Batra had purchased the said property from Smt. Kusumlata Sharma W/o Late Sh. Yogesh Narayan Sharma, R/o Maniram Marg, Rishikesh and Sh. Ashish Narayan Sharma S/o Late Sh. Upendra Narayan Sharma, R/o 280 Doon Vihar, Jakhan, Dehradun through sale deed regd. at No.572 on 8.2.1996 with S.R.D.Dun. Smt. Kusumlata Sharma & Sh. Ashish Narayan Sharma got the said property in succession from Sh. Yogesh Narayan Sharma & Upendra Narayan Sharma respectively, who were the owner since 1378 fasli i.e. 1971. The name of Smt. Kusumlata Sharma & Sh. Ashish Narayan are mutated in revenue & Municipal record. The name of Smt. Mamta Mittal & Vikas Mittal and now the name of Sh. Umesh Kr. Goel & others are mutated in Municipal record. The chain of title is complete.

16. Whether there is any doubt/suspicion about the genuineness of the original documents. If yes, then specify.

No

*Shankar Saxena*  
Shankar Saxena  
Advocate  
2333/04

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.

I hereby certify that the property has a marketable title and the chain of title is complete. The security by way of equitable mortgage by deposit of Original Title Deed is a good security and Bank's interest is secured by such security. The property is free from all the recorded encumbrances and SARFAESI compliant.

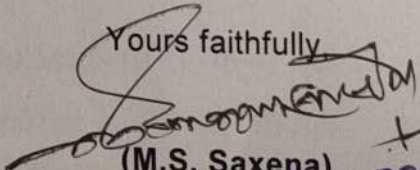
18. List of documents to be deposited for creation of Mortgage by the Mortgagor including any additional document required in addition to the documents available.

1. Original Sale deed dt. 14.10.2010
2. Original Sale deed dt. 12.08.2004
3. Original Sale Deed dt. 31.01.1995, regd. on 08.02.1995.
4. Copy of Khatoni
5. Copy of H.Tax receipt
6. Copy of Municipal Asstt. 2004-09

19. Whether any additional formalities to be completed by the proposed mortgagor. If yes, state specifically in case of flat(s) / property(s) in Co-op. Societies, whether allotment letter, possession letter, share certificate, affidavit, power of attorney etc. is required.

No

Yours faithfully

  
(M.S. Saxena)  
**Mahima Shashar Saxena**  
Advocate  
Reg. No.-UP5679/92, UA-2333/04



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841070

14 JUL 2010



आनन्द बिष्ट  
एडवोकेट  
देहरादून

विक्रय पत्र

प्रथमपक्ष/विक्रेता:- श्रीमती ममता मिश्रा पत्नी श्री विकास मिश्रा एवं श्री विकास मिश्रा पुत्र श्री श्रीपाल मिश्रा निवासीगण 2/1 पुराना ब्रदीनाथ मार्ग, ऋषिकेश जिला देहरादून।  
विक्रेतागण .....

द्वितीयपक्ष/क्रेता:- श्री उमेश कुमार गोयल पुत्र स्व० श्री बाबुराम गोयल व श्रीमती उमा गोयल, पत्नी श्री उमेश कुमार गोयल निवासीगण-433 गंगानगर, ऋषिकेश जिला देहरादून।  
क्रेतागण .....

जोकि विक्रेतागणों की अपनी सम्पत्ति जिसका पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अन्त में दिया गया है के विक्रेतागण मालिक, स्वामी व काबिज है निम्न वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के भार, बन्धन, रहन, आदि-आदि से पाक एवं साफ दशा में है।

2.

उमा गोयल

ममता मिश्रा



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841071

2.

14 OCT 2010

यहकि निम्न वर्णित सम्पत्ति विक्रेतागणो ने बजरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 12.08.2004 ई0 को दीपक बत्रा पुत्र श्री राम लाल बत्रा निवासी 433, गंगानगर, ऋषिकेश जिला देहरादून से कय की हुई है, जिसके विक्रय पत्र का पंजीकरण बही नं0 1, जिल्द 02 पृष्ठ 37, ए0डी0फा0 बुक नं0 1, जिल्द 314 के पृष्ठ 789/800 मे दस्तावेज नं0 2718 पर दिनांक 12.08.2004 ई0 को कार्यालय सब-रजिस्ट्रार, ऋषिकेश जिला देहरादून मे विधिवत् रूप से पंजीकृत है इस प्रकार विक्रेतागणो को भूमि को विक्रय एवं हस्तान्तरण आदि करने के अधिकार कानूनन प्राप्त है।

*Vamcu*

उमा जीयल

विक्रय प्रिन्स

ममला प्रिन्स

3.



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

भारत

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

खण्ड UTTARAKHAND

841112

4.

व मु0 7,50,000 / रुपये द्वारा ड्राफ्ट नं0 750562

शाखा बैंक आफ बडौदा, ऋषिकेश दिनांक 14.10.2010 ।

व मु0 5,00,000 / रुपये पूर्व में नकद प्राप्त किये इस प्रकार कुल विक्रय मूल्य 20,00,000 / रुपये ( बीस लाख रुपये ) प्राप्त कर लिया है अब विक्रीत सम्पत्ति के बाबत कुछ भी लेना देना शेष नहीं रहा है, कब्जा मौके पर क्रेतागणों को करा दिया है ।  
क्रेतागणों को अधिकार होगा कि विक्रीत सम्पत्ति का जिस प्रकार चाहे उपयोग एवं उपभोग करे, विक्रय एवं हस्तान्तरण आदि करे ।

यहकि क्रेतागणों आज से विक्रेतागणों के समान वर्णित सम्पत्ति के मालिक, स्वामी हो गये हैं । वर्णित विक्रीत सम्पत्ति में जो भी मालिकाना अधिकार, सुखाधिकार जैसे मौके पर कायम आवागमन के रास्ते, हवा, पानी, नाली, रोशनी, आदि सभी उपयोग एवं उपभोग के अधिकार जोकि आज दिन तक विक्रेता पक्ष को प्राप्त थे अथवा भविष्य में प्राप्त होना सम्भव हो वह सर्वाधिकार क्रेतागणों को समान रूप से प्राप्त होंगे ।

*(Signature)*

उमा गौतम

*(Signature)*  
विकास प्रिन्सल -  
समता मित्रता

5.



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841113

14 JUL 2010

.3.

यहकि विक्रेतागणो ने अपनी निम्न वर्णित सम्पत्ति का विक्रय अपने स्थिर मन, बुद्धि व इन्द्रियो की स्वस्थ दशा मे, बिना किसी के सिखलाये, बिना बहकाये, वरन् अपनी स्वेच्छा से द्वितीयपक्ष/क्रेतागण:- श्री उमेश कुमार गोयल पुत्र स्व० श्री बाबुराम गोयल व श्रीमती उमा गोयल पत्नी श्री उमेश कुमार गोयल को मु० 20,00,000/रुपये (बीस लाख रुपये) के प्रतिफल के बदले मे इस विक्रय पत्र के माध्यम से विक्रय एवं हस्तान्तरण कर दी है, तथा समस्त विक्रय मूल्य की प्राप्ति इस विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर करने से पूर्व निम्न प्रकार से प्राप्त की :-

मु० 7,50,000/रुपये द्वारा ड्राफ्ट नं० 750561 शाखा बैंक आफ बडौदा, ऋषिकेश दिनांक 14.10.2010 ।

*Umay*  
उमा गोयल

विक्रयकर्ता-  
ममला मित्तल

.4.



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

भारत

रु.  
10000

Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते  
INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

रूप कोषाधिकारी

रू 4 JCT 2010

ऋषिकेश, देहरादून

841082

.5.

यहकि क्रेतागणो को अधिकार होगा कि वर्णित विक्रीत सम्पत्ति के स्वामित्व अभिलेखो व राजस्व अभिलेखो, तथा नगरपालिका परिषद, ऋषिकेश के अभिलेखो से विक्रेतापक्ष का नाम खारिज कराकर अपना नाम कागजात माल में तन्हा दर्ज व अंकित करा लेवे, नामान्तरण कार्यवाही मे विक्रेता पक्ष क्रेता पक्ष को सदैव अपना पूर्ण सहयोग प्रदान करेगे, तथा भविष्य मे क्रेतागणो के स्वामित्व पुष्टि हेतू कोई लेख या बयान लिखकर देने की आवश्यकता हुई तो ऐसा लेख या बयान क्रेतापक्ष को लिखकर देने के लिये सदैव तत्पर रहेंगे।

यहकि वर्णित विक्रीत सम्पत्ति पर यदि आज से पूर्व किसी प्रकार की देनदारी, कर, टैक्स, लगान आदि- आदि जो भी देय होगा उसको भुगतान करने की जिम्मेदारी हर प्रकार से विक्रेतागणो की होगी आज के बाद से भविष्य से लगने वाले सभी टैक्स, लगान, देनदारीयां आदि - आदि को भुगतान करने की जिम्मेदारी क्रेतापक्ष व उसके वारिसानो की होगी।

*Umsu*

उमा जीमल

निकाश मिश्रा  
ममता मिश्रा

.6.



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTARAKHAND

841083

44 JUL 2010

अधिकांश देहरादून

.6.

यहकि वर्णित सम्पत्ति अथवा उसका कोई भाग क्रेतागणों के कब्जे से विक्रेतागणों की स्वामित्व कमी के कारण या दोष के कारण निकल जाता है तो क्रेता पक्ष को अधिकार होगा कि ऐसी क्षति की पूर्ति मय हर्जे खर्चे सहित विक्रेतागणों से कानूनन वसूल पा लेवे।

यहकि वर्णित सम्पत्ति का विक्रय मय सर्वाधिकार सहित विक्रेतागणों द्वारा किया गया है। इस विक्रय पत्र के पाबन्द विक्रेतापक्ष एवं क्रेतागणों के उत्तराधिकारी, हित प्रतिनिधि, स्थानापन्न समान रूप से सम्मिलित समझे जावेगे तथा वह भी पक्षों के समान सदैव इस विक्रय पत्र का पालन करेंगे।

#### वांछित विवरण

यहकि विक्रीत भूमि के क्रय-विक्रय के सम्बन्ध में विक्रेतागण एवं क्रेतागणों के मध्य पूर्व में कोई इकरारनामा पंजीकृत नहीं हुआ है।

यहकि विक्रेतागण किसी अनुसूचित जाति, जनजाति से सम्बन्धित नहीं है।

यहकि विक्रेतागण एवं क्रेतागण दोनों भारतीय नागरिक हैं।

यहकि विक्रीत सम्पत्ति आवासीय सम्पत्ति है तथा आवासीय प्रयोजन हेतु कय की जा रही है।

*Umas*

उमा गोयल

विकास मितल  
ममला मितल

.7.



# भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841044

.10.

3- पक्षकार

केता

नाम

उमेश कुमार गोयल

हस्ताक्षर

बायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा

दायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा

4- पक्षकार

केता

नाम

श्रीमती उमा गोयल

हस्ताक्षर

बायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा

दायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा

उमा गोयल

.11.

निष्ठा गोयल -  
प्रमिता मिश्रा





उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841046

7.

यहकि विक्रीत सम्पत्ति औद्योगिक बस्ती मे नही है।

यहकि विक्रीत सम्पत्ति हरिद्वार-ऋषिकेश रोड से लगभग 375 मीटर की दूरी पर गंगानगर, ऋषिकेश जिला देहरादून मे स्थित है तथा गंगानगर मुख्य मार्ग से लगभग 75 मीटर से अधिक की दूरी पर स्थित है।

यहकि विक्रीत सम्पत्ति के बाबत किसी भी न्यायालय में कोई वाद-विवाद विचाराधीन नही है।

यहकि विक्रीत सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल 175.58 वर्ग मीटर है जिसमें भूमि पर 5,500/रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से आंकलन करने पर भूमि का बाजारी मूल्य 9,65,690/रुपये होता है तथा भूमि पर 147.70 वर्ग मीटर पर साधारण श्रेणी का आवासीय भवन बना हुआ है जिसमे निर्मित भाग पर 7,000/रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से आंकलन करने पर भूमि का बाजारी मूल्य 10,33,900/रुपये होता है, 19,99,590/रुपये होता है।

यहकि विक्रीत भूमि नगरपालिका परिषद, ऋषिकेश जिला देहरादून की सीमा के अन्दर स्थित है जिस कारण विक्रीत भूमि पर उत्तरांचल भू-अधिनियम सं० 29/03 की शर्तें लागू नही होती है।

स्टाम्प शुल्क 1,05,000/रुपये अदा किया गया है।

*Umasu*

उमा जैयल

विकास मितल-  
ममला मितल .8.



ULB  
Stamp  
K-54



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841047

-8-

( विवरण विक्रीत सम्पत्ति )

आवासीय सम्पत्ति, जिसका खसरा नं० 276/6/17 मि०जु० नगरपालिका सम्पत्ति सं० 433 का भाग, क्षेत्रफल 210 वर्ग गज यानि 175.58 वर्ग मीटर, जिसमे 147.70 वर्ग मीटर पर साधारण श्रेणी का आवासीय भवन बना हुआ है, स्थित गंगानगर, मौजा ऋषिकेश परगना परवादून तहसील ऋषिकेश जिला देहरादून, जिसकी दिशाये इस प्रकार है:-

- |           |                              |
|-----------|------------------------------|
| पूरब मे   | - सम्पत्ति विपिन बत्रा।      |
| पश्चिम मे | - सम्पत्ति श्री राजेश बत्रा। |
| उत्तर मे  | - सडक 20 फीट चौडी।           |
| दक्षिण मे | - सम्पत्ति श्री कालरा जी।    |

*Ganay*

उमा गोयल

विकास मितल -  
ममता मितल

-9-



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.  
10000



Rs.  
10000

TEN THOUSAND RUPEES

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

841048

.9.

14 OCT 2010

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 32ए के अन्तर्गत अंगुलियों के निशान

1- पक्षकार

विक्रेता

नाम

श्रीमती ममता मित्तल

हस्ताक्षर ममता मित्तल

बायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा



दायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा



विकास मित्तल

2- पक्षकार

विक्रेता

नाम

विकास मित्तल

हस्ताक्षर

बायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा



दायां हाथ:

अनुष्ठा

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठा



उमा गोयल

विकास मित्तल -  
ममता मित्तल





उत्तरांचल 2010  
UTTARANCHAL  
ऋषिकेश, देहरादून

.11.

अतः यह विक्रय पत्र आज दिनांक 14.10.2010 ई0 को स्थान ऋषिकेश जिला देहरादून, में विक्रेता द्वारा गवाहान् के समक्ष स्वेच्छा से हस्ताक्षरित कर निष्पादित कर दिया गया है ताकि प्रमाण रहे व वक्त जरूरत पर काम आवे।  
ह0 विक्रेतागण विकास मित्तल ह0 क्रेतागण [Signature]

ममता मित्तल

उमा जीयल

ह0 गवाह

Dinesh  
Dinesh  
S.I. M.C. Kalude  
Rishikesh

ह0 गवाह

Deepak  
DEEPAK KUMAR  
S/o Sh. Munshi Ram  
22- Advatnand Ma  
RISHIKESH.

विक्रेतागण एवं क्रेतागणों के कथनानुसार रचियता व गवाहों की शिनाख्त पर फोटो प्रमाणितकर्ता:-

आनन्द बिष्ट,  
एडवोकेट।

टंकण मेरे कार्यालय में किया गया।

250  
14/10

ATUL B.  
Stamp Ven.  
RISHIKESH

आज दिनांक 14-Oct-2010 3:57 pm को

बही न0 1 इलेक्ट्रोस्टेट जिल्द न0 1053  
के पृष्ठ 171 से 196 में नम्बर 5246 पर रजिस्ट्रीकृत किया गया।

उप निबन्धक ऋषिकेश