



5683
2017

Amulya



132

क्रमांक : A 3970

उपहार पत्र (वांछित विवरण)

20

1. मालियत : स्नेह
2. बाजारी मूल्य : रु. 94,26,587 /-
3. स्टाम्प शुल्क : रु. 94,500 /-
4. मुख्य क्षेत्र : पित्थूवाला
5. क्षेत्र : पित्थूवाला (आवासीय प्रयोजन)
6. मुख्य मार्ग से दूरी : सूची में वर्णित सम्पत्ति मुख्य शिमला बाईपास रोड़ से लगभग डेढ़ किलोमीटर से दूर है।
7. सम्पत्ति विवरण : संकमणीय आवासीय भूमिधारी अधिकारों वाली भूमि जिसका भूमि खसरा नं. 189 ग रकबा 0.0220 है. व भूमि खसरा नं. 190 मि. रकबा 0.0830 है. व भूमि खसरा नं. 196क, रकबा 0.0100 है. एवं भूमि खसरा नं. 212ड. रकबा 0.0450 है. कुल रकबा 0.1600 है. अर्थात् 1600 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून।
8. सर्किल रेट : रु. 5600 /- प्रति वर्गमीटर + 5 प्रतिशत 5880 /- प्रति वर्गमीटर
9. उपहारदाता का नाम व पता : श्री मंगतराम पुत्र स्व. श्री खिम्मी उर्फ श्री खेम चन्द निवासी ग्राम पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून।
10. उपहारग्रहिता का नाम व पता : श्री अंकित पुत्र श्री मंगत राम निवासी पित्थूवाला, परगना पछवादून, पो.ओ. मेहुवाला माफी, जिला देहरादून।

VID: IBC0004770

Adhar No: 3362 6054 1321

11. स्टाम्प शीट की संख्या : 01 शीट

ESTAMP NO. IN-UK39542738487084P

12. रचयिता

: श्री दीपक गैरोला, एडवोकेट।

संकमणीय आवासीय भूमिधरी अधिकारों वाली भूमि जिसका भूमि खसरा नं. 189 ग रकबा 0.0220 है. व भूमि खसरा नं. 190 मि. रकबा 0.0830 है. व भूमि खसरा नं. 196क, रकबा 0.0100 है. एवं भूमि खसरा नं. 212ड. रकबा 0.0450 है. कुल रकबा 0.1600 है. अर्थात् 1600 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून।

दानदाता : श्री मंगतराम पुत्र स्व. श्री खिम्मी उर्फ श्री खेम चन्द
दानग्रहिता : श्री अंकित पुत्र श्री मंगत राम

31/10/17



मंगतराम

हस्ताक्षर दानदाता

अंकित

हस्ताक्षर दानग्रहिता



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Uttarakhand

e-Stamp

Certificate No.	: IN-UK39542738487084P
Certificate Issued Date	: 31-Oct-2017 01:56 PM
Account Reference	: NONACC (SV)/ uk1204904/ DEHRADUN/ UK-DH
Unique Doc. Reference	: SUBIN-UKUK120490479587272893944P
Purchased by	: ANKIT
Description of Document	: Article 33 Gift
Property Description	: MAUZA PITHU WALA DEHRADUN
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: MANGATRAM
Second Party	: ANKIT
Stamp Duty Paid By	: ANKIT
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 94,500 (Ninety Four Thousand Five Hundred only)



-----Please write or type below this line-----

मंगलराम

ANKIT

उपहार पत्र

श्री मंगतराम पुत्र स्व. श्री खिम्मी उर्फ श्री खेम चन्द निवासी ग्राम पित्थूवाला,
परगना पछवादून, जिला देहरादून।

.....उपहारदाता

तथा

श्री अंकित पुत्र श्री मंगत राम निवासी पित्थूवाला, परगना पछवादून, पो.ओ.
मेहुवाला माफी, जिला देहरादून।

.....उपहारग्रहिता

विदित हो कि उपहारदाता सूची में वर्णित सम्पत्ति का मालिक स्वामी हैं तथा का नाम राजस्व अभिलेखों में बतौर स्वामी दर्ज अंकित हैं। सूची में वर्णित सम्पत्ति आज दिन तक हर प्रकार के भार बन्धन, रहन, कर कुर्की, वाद-विवाद, जमानत, अधिग्रहण, दान एवं कर्जा आदि से पूर्णतः मुक्त एवं रहित है तथा उपहारदाता को सूची में वर्णित सम्पत्ति को हस्तान्तरण आदि करने के समस्त कानूनी अधिकार प्राप्त है।

जो कि उपहारदाता अपने पुत्र अंकित से काफी स्नेह रखता है, इसलिये उपहारदाता सूची में वर्णित सम्पत्ति को अपने पुत्र अंकित (उपहारग्रहिता) को दान करना चाहता है। उपहारदाता सूची में वर्णित सम्पत्ति, जिसका पूर्ण विवरण, इस उपहार पत्र के अंत में दी गयी "सूची सम्पत्ति" में दिया गया है, को अपनी स्वतंत्र इच्छा से बिना सिखलाये, बहकाये एवं बिना किसी जोर या दबाव के, अपनी श्रद्धा अनुसार बदस्त उपहारग्रहिता उपरोक्त को उपहार में दे दी है तथा उपहारग्रहिता ने उपहार में स्वीकार कर, इस उपहार पत्र पर अपनी सहमति के हस्ताक्षर भी कर दिये हैं।

जो कि कब्जा उपहारदाता ने सूची में वर्णित सम्पत्ति से अपना हटाकर व उठाकर मौके पर उपहारग्रहिता का अपने समतुल्य करा दिया है।

जो कि उपहारग्रहिता को अधिकार होगा कि वह सूची में वर्णित सम्पत्ति से जिस प्रकार चाहे लाम उठावे, अपने उपयोग-उपभोग में लावे, दाखिल खारिज कराये, निर्माण करे, मानचित्र स्वीकृत कराये, रास्ता, नाली, पानी, हवा, रोशनी आदि का उपयोग-उपभोग करें, राजस्व अभिलेखों में अपने नाम से दाखिल खारिज करावें, किसी भी व्यक्ति को विक्रय करे, उपहार में दे, वसीयत करे, इसमें उपहारदाता को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी।

जो कि सूची में वर्णित सम्पत्ति से सम्बन्धित आज तक के समस्त कर, लगान, टैक्स एवं बिजली एवं पानी आदि के जो भी बिल होंगे उनको अदा करने की

समस्त जिम्मेदारी उपहारदाता की है तथा आज के पश्चात् दानग्रहिता की होगी।

जो कि उपहारदाता ने सूची में वर्णित सम्पत्ति के सम्बन्ध में अपने समस्त अधिकार समाप्त कर लिये हैं व अपने समस्त अधिकार आज के बाद उपहारग्रहिता के पक्ष में समर्पित कर दिये हैं।

जो कि दान की जा रही भूमि नगर निगम क्षेत्र से बाहर स्थित है तथा उपहारग्रहिता के परिवार के नाम उत्तराखण्ड राज्य में 2003 से पूर्व सम्पत्ति है इसलिए उत्तरांचल अधिनियम 29 वर्ष 2003 के प्राविधानों का उल्लंघन नहीं हो रहा है एवं दान किये जाने में कोई विधिक अड़चन नहीं है। यह कि उपहारग्रहिता, उपहारदाता का पुत्र हैं।

यह कि उपहारदाता तथा उपहारग्रहिता दोनों अनुसूचित जाति एवं जनजाति से नहीं हैं।

जो कि सूची में वर्णित सम्पत्ति मुख्य शिमला बाईपास रोड़ से लगभग डेढ़ किलोमीटर से दूर पर स्थित होने के कारण तथा सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1600 वर्गमीटर होने के कारण निर्धारित सर्किल रेट मु० 5880/- (5 प्रतिशत सहित) रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से सम्पत्ति की बाजारी कीमत मु० 94,08,000/- रुपये होती है, चूंकि दान की जा रही भूमि पर में 18.58 वर्गमीटर बाउण्ड्रीवाल है जिसकी कीमत $18.58 \times 1000 = 18587/-$ रुपये आती है इस प्रकार भूमि की कुल कीमत मु० 94,26,587/- रुपये आती है जिस पर नियमानुसार 1 प्रतिशत की दर से मु० 94,500/- रुपये का स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है।

यह कि प्रश्नगत अन्तरित सम्पत्ति दानदाता की व्यक्तिगत सम्पत्ति है एवं विक्रेता, प्रमोटर/डेवलेपर अथवा रियल स्टेट एजेंट नहीं है और ना ही यह सम्पत्ति किसी भी ग्रुप हाउजिंग मिक्स डवलपेंट, प्रोजेक्ट (आवासीय/व्यवसायिक तथा औद्योगिक प्रोजेक्ट, कमर्शियल प्राजेक्ट अथवा प्लॉट डवलपमेंट प्राजेक्ट से सम्बन्धित है और ना ही उपरोक्त वर्णित किसी ऐसे प्रोजेक्ट का अंश है। उपरोक्त सम्पत्ति रियल स्टेट एक्ट 2016 एवं उत्तराखण्ड रियल स्टेट नियमावली 2017 में परिभाषित रियल स्टेट प्रोजेक्ट लैण्ड के अंतर्गत आच्छादित नहीं है। अतः उपरोक्त सम्पत्ति का अनिवार्य पंजीयन कराया जाना रियल स्टेट एक्ट 2016 एवं उत्तराखण्ड रियल स्टेट नियमावली 2017 में अपेक्षित नहीं है।

जो कि इस दान पत्र में प्रयुक्त शब्द "उपहारदाता", व "उपहारग्रहिता" में तीनों के उत्तराधिकारी, हित-प्रतिनिधि, स्थानापन्न, वारिसान आदि का भी समान रूप से समावेश है व सम्मिलित समझे जायेंगे।

सूची सम्पत्ति

संकमणीय आवासीय भूमिधरी अधिकारों वाली भूमि जिसका भूमि खसरा नं. 189 ग रकबा 0.0220 है. व भूमि खसरा नं. 190 मि. रकबा 0.0830 है. व भूमि खसरा नं. 196क, रकबा 0.0100 है. एवं भूमि खसरा नं. 212ड. रकबा 0.0450 है. कुल रकबा 0.1600 है. अर्थात् 1600 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून, जिसकी सीमाएं निम्न प्रकार हैं:-

पूरब में - भूमि सुरेश पाल आदि, सीमा में नाप 266 फीट
 पश्चिम में- 20 फीट चौड़ा रास्ता, सीमा में नाप 266 फीट
 उत्तर में - डेरी अख्तर, सीमा में नाप 60 फीट
 दक्षिण में- 20 फीट चौड़ी रोड़, सीमा में नाप 60 फीट

अतः आज यह दान पत्र दिनांक 31-10-2017 को स्थान देहरादून में पक्षकारों के द्वारा गवाहान के समक्ष हस्ताक्षरित कर दिया गया है ताकि साक्ष्य रहे और समय पर काम आये।

उपहारदाता का नाम एवं पता :

श्री मंगतराम पुत्र स्व. श्री खिम्मी उर्फ श्री खेम चन्द निवासी ग्राम पित्थूवाला,
 परगना पछवादून, जिला देहरादून।

बायें एवं दायें हाथ की अंगुलिओं के चिन्ह



मंगतराम

उपहारदाता के हस्ताक्षर

ANR

124

उपहारग्रहिता नाम एवं पता :

श्री अंकित पुत्र श्री मंगत राम निवासी पित्थूवाला, परगना पछवादून, पो.ओ.
मेहुवाला माफी, जिला देहरादून।

बायें एवं दांये हाथ की अंगुलिओं के चिन्ह

अंगुष्ठ

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठिका



उपहारग्रहिता के हस्ताक्षर

साक्षीगण:-

श्री देविन्दर सिंह

पुत्र श्री राम गोपाल

निवासी 67, शहिदवाला ग्रेन्ट,

नौकरा ग्रान्ट, हरिद्वार।

ADHAR NO. 8468 9743 0732

श्री साहिल बेदी

पुत्र श्री अशोक कुमार बेदी

निवासी 46ए, मोती बाजार आंशिक,

वार्ड नं. 23, देहराखास, देहरादून।

ADHAR NO. 4834 3221 1000

रचयिता- श्री दीपक गैरोल, एडवोकेट, देहरादून।

फोटो सत्यापितकर्ता पक्षकार स्वयं।

गवाहान ने दानदाता एवं दानग्रहिता की पहचान की।

यह दस्तावेज दानदाता एवं दानग्रहिता द्वारा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों व उनके द्वारा दिये गये निर्देशों के आधार पर तैयार किया गया है।

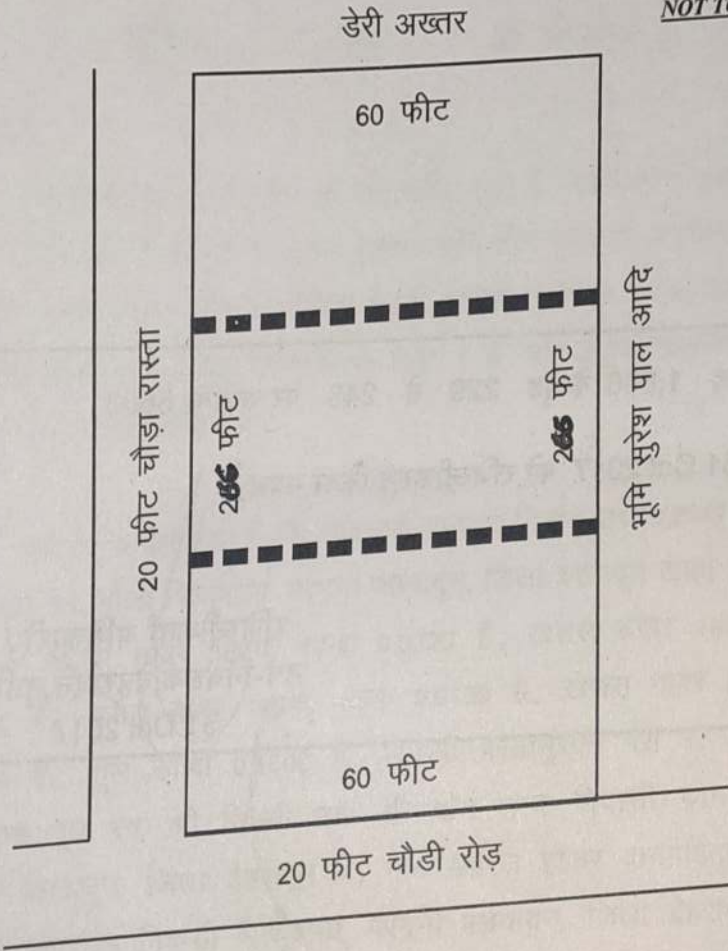
नक्शा नजरी

संकमणीय आवासीय भूमिधरी अधिकारों वाली भूमि जिसका भूमि खसरा नं. 189 ग रकबा 0.0220 है. व भूमि खसरा नं. 190 मि. रकबा 0.0830 है. व भूमि खसरा नं. 196क, रकबा 0.0100 है. एवं भूमि खसरा नं. 212ड. रकबा 0.0450 है. कुल रकबा 0.1600 है. अर्थात् 1600 वर्गमीटर स्थित मौजा पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून।

दानदाता : श्री मंगतराम पुत्र स्व. श्री खिम्मी उर्फ श्री खेम चन्द
दानग्रहिता : श्री अंकित पुत्र श्री मंगत राम

N

NOT TO SCALE



मंगतराम
हस्ताक्षर दानदाता

अंकित
हस्ताक्षर दानग्रहिता

बही संख्या 1 जिल्द 1,866 के पृष्ठ 229 से 248 पर क्रमांक 5683

पर आज दिनांक 31 Oct 2017 को रजिस्ट्रीकरण किया गया।

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी /
उप-निबंधक, देहरादून, तृतीय
31 Oct 2017

122

न्यायालय अपर तहसीलदार देहरादून

वाद संख्या- 3304/2018

दिनांक-

मौजा पित्थूवाला
परगना पछवादून, जिला देहरादून।
धारा-34 एल.आर. एक्ट

अंकित बनाम श्री मंगतराम

निर्णय

वादी के प्रार्थना पत्र पर यह वाद दायर हुआ है। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद निर्विवाद है क्योंकि इश्तार जारी होने पर कोई आपत्ति पत्र प्राप्त नहीं हुई है। पत्रावली पर उपलब्ध सरिश्ता रिपोर्टें, आख्या लेखपाल, नकल खतौनी दानदाता एवं दानग्रहिता द्वारा प्रस्तुत शपथपत्र के अध्ययन से स्पष्ट है कि नामान्तरण का आदेश पारित किया जाना उचित है।

आदेश

अतएव आदेश हुआ है कि रजिस्टर्ड दानपत्र दिनांक 31.10.2017 मूल्य स्नेह व प्राकृतिक प्रेम, मौजा पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून खाता खतौनी संख्या 328 के खसरा नम्बर 189ग, रकबा 0.0220 है., खसरा नम्बर 190मिन., रकबा 0.0830 है., खसरा नम्बर 196क, रकबा 0.0100 है., खसरा नम्बर 212ड, रकबा 0.0450 है., कुल रकबा 0.1600 है., लगानी परतानुसार पैसे से दानदाता श्री मंगतराम पुत्र स्व. श्री खिम्मी उर्फ श्री खेम चन्द निवासी ग्राम पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून का नाम खारिज होकर दानग्रहिता श्री अंकित पुत्र श्री मंगतराम निवासी पित्थूवाला, परगना पछवादून, जिला देहरादून का नाम बतौर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज हो।

तावानदेय है। बाद वसूली तावान पत्रावली वाद अमल दरामद दाखिल दफतर हो।

दिनांक
28-3-18

अपर तहसीलदार
देहरादून।

लेखपाल रिपोर्ट

वाव सं 3304/A7

महोदय,
ग्राम पिपुवाला परगना 484/84 के आता सं 328
खसरा नं 1897, 190, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

1. विक्रेता अनु जाति/जनजाति का नहीं है/या है।
2. विक्रय की गयी भूमि ग्रामीण सीलिंग/ अर्बन सीलिंग से प्रभावित नहीं है।
3. उपरोक्त ग्राम की भूमि पर चकबन्दी योजना लागू है/ लागू नहीं है।
4. उपरोक्त आतेदार द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 31.10.17 के अनुसार मुखलिक श्री ... में उपरोक्त भूमि श्री ... को विक्रय कर दिया है।
5. क्रेता एवं उसके परिवार के सदस्यों के पास क्रय की गयी भूमि को मिला कर समस्त उत्तर प्रदेश/उत्तराखण्ड में 12.50 एकड़ से अधिक भूमि नहीं है।
6. क्रेता व विक्रेता भारतीय नागरिक है।
7. उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश अधिनियम 1950 की धाराओं का उल्लंघन नहीं हुआ है।
8. नकल कम्प्यूटराइज्ड अतौनी दि 02.3.2018 संलग्न पत्रावली है।

हो...
लेखपाल का पूरा नाम
हल्का

दिनांक

रजिस्टार का नंगो/स०२० का० आख्या

महोदय,
पत्रावली का परिक्षण किया गया। विक्रेता विक्रय कि गयी भूमि का संक्रमणिय भूमिधर है। इस अन्तरण से स० वि० अधिनियम 1950 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं हो रहा है। नियमानुसार घोषणा पत्र जारी किया गया है। नियत तिथि पर कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं है। तावान देय है/ नहीं है। क्रेता के नाम के नाम से दा० ख० किया जाना उचित है।

हो...
रजि० काननगो/स०२०का०

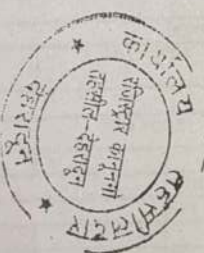
उदरपण खतौनी



याम क्रमांक : याम का नाम / परगना : पितृभूवाला(पछादान) () तहसील : देहरादून जनपद : देहरादून फसली वर्ष : 1420-1425 भाग : 1

श्रेणी : 1-क / भूमि जो संक्रमणीय भूमिधरो के अधिकार में हो।

खता खतौनी क्रम संख्या	खतदार का नाम / पिता पति सरक्षक का नाम / निवास स्थान	भूमि अधिकार प्राप्त होने का वर्ष	खत के पहले गाँव की खसरा संख्या	पट्टेक गाँव का क्षेत्रफल (हे.)	खतदार द्वारा देय भालमुजारी या लगानादिनांक सहित और आशा देने वाले अधिकारी का पद	दिप्पणी
1	2	3	4	5	6	13
00326	मनातराम / खिन्सी / निवासी याम (अनुजाति)	1405 फ.से	189ग	0.0220	7.00	
		1405 फ.से	190नि.	0.0830		
		1405 फ.से	196क	0.0100		
		1405 फ.से	212ड	0.0450		
			4	0.1600	रुपये 7.00	



कुल गाँव-यार कुल क्षेत्रफल-भूज्य दशमालव एक छः भूज्य भूज्य कुल भू-राजस्व-रूपये सात दशमालव भूज्य भूज्य

Data Digitally Signed by : KARAN SINGH

यह उदरपण खतौनी इलेक्ट्रॉनिक डिजिटरी सिस्टम द्वारा तैयार की गयी है तथा डाटा डिजिटल हस्ताक्षर द्वारा हस्ताक्षरित है।

उदरपण उदरपण खतौनी का वैरिफिकेशन Utiarakhand Bhulakh WebSite (bhulakh.pk.gov.in/Bhulakh) पर जाकर किया जा सकता है

सहस्र अधिकारी : TEHSILDAR
तहसील : देहरादून जनपद : देहरादून
दिनांक एवं समय : 22-12-2017 12:32:07

SPECIAL REPORT ON TITLE

REGARDING: ALL THAT LAND BEARING KHASRA NO. 189GA AREA MEASURING 0.0220 HECTARE, 190 MIN AREA MEASURING 0.0880 HECTARE, 196KA AREA MEASURING 0.0100 HECTARE, 212DA AREA MEASURING 0.0450 HECTARE TOTAL AREA 0.1600 HECTARE OR 1600 SQUARE METERS SITUATED AT MAUZA PITHUWALA PARGANA PACHWADOON, TEHSIL DEHRADUN BELONGING TO SHRI ANKIT S/O SHRI MANGAT RAM RESIDENT OF PITHUWALA, POST OFFICE MEHUWALA MAFI, PARGANA PACHWADOON, DEHRADUN

<u>SL.NO.</u>	<u>ASPECTS TO BE CONSIDERED</u>	<u>COUNSEL'S STATEMENT</u>
	<u>A. PARTICULARS</u>	
1.	Name of the borrower with address:	Shri Ankit s/o Shri Mangat Ram r/o Pithuwala, Pargana Pachwadoon, District Dehradun
2.	Name of the person offering mortgage with parentage/constitution an address:	Shri Ankit s/o Shri Mangat Ram r/o Pithuwala, Pargana Pachwadoon, District Dehradun
3.	Details of the property to be mortgaged: As per the title deed- As per the present position-	All that land bearing Khasra no. 189 Ga area 0.0220 Hectare, Khasra no. 190 min area 0.830 Hectare, Khasra no. 196 Ka area 0.0100 Hectare, khasra no. 212 da area 0.0450 Hectare, total area 0.1600 Hectare or 1600 sq.mtrs situated Mauza Pithuwala, Pargana Pachwadoon, District Dehradun
	<u>B. INVESTIGATIONS</u>	
1.	Details of the title deeds/documents (including Link Deeds/Parent Deeds) to be deposited for creation of the mortgage (with full particulars regarding nature of document, date of execution and details of registration)	a) Original Gift Deed dated 31-10-2017 executed by Shri Mangat Ram s/o Late Shri Khimmi Aliyas Shri Khem Chand r/o Village Pithuwala, Pargana Pachwadoon, District Dehradun in favour of Shri Ankit s/o Shri Mangat Ram r/o Pithuwala, Pargana Pachwadoon, P.O

CH

112

		Mehuwala Mafi ,District Dehradun duly registered in the office of Sub-Registrar, Dehradun at Book No. 1 Volume 1866 on pages 229 to 248 at serial No.5683 dated 31-10-2017. b) Khatauni (fasli year 1420-1425)
2.	Whether documents given to the counsel are original one or mere copies of the same?	The documents given to the counsel were all the certified/copies.
3.	Whether documents given as original title deeds raise any doubt or suspicion?	No, the originals presented do not raise any doubt or suspicion.
4.	Whether the particulars of registration as given in the title deed shown to the counsel tally with the particulars as stated in the record's of the registrar's office?	Yes, the particulars do tally with registrar's office.
5.	Whether the registration particular and date and page particulars as given in the title deed tally with the particulars as stated in the certified copy as obtained from the Registrar's office.	Yes.
6.	Whether the photographs of the parties as affixed in the conveyance deed/title deed tally with the photograph seen in the certified copy as obtained from the Registrar's office.	Yes.
7.	Whether the contents of the as given in the title deed tally verbatim with the	Yes.

CHL

111


	contents as stated in the certified copy obtained from the Registrar's office ? If not variations be specified. What is its effect.	
8.	Whether the property has been mutated in the name of the person offering the mortgage?	No
9.	Whether Equitable Mortgage can be created at the place where the Branch disbursing the loan is situated?	Yes.
10.	Whether there is any bar under any local law for creation of the mortgage of the property to be mortgaged?	No.
11.	Whether there is any restriction regarding the sale of the property to be mortgaged?	No.
12.	Whether all the approvals, clearances/sanctions required for the creation of the mortgage have been obtained? If not obtained, what are the such approvals and clearances yet to be obtained.	Yes.
13.	Whether the property is ancestral/or under joint ownership or the minor is having interest in the property. If so its effect thereof.	No.
14.	Whether the property to be mortgaged	No.

	Whether the property to be mortgaged has been acquired under Land Acquisition Act, 1894.	No.
15.	Whether Urban Land Ceiling Act is applicable in the State where the property is located.	No.
16.	<p>In case of lease hold property whether permission/NOC from the Lessor is required for creation of mortgage. Whether permission of the Lessor/NOC is obtained.</p> <p>What is the rate of sharing unearned income with Lessor in the event of the sale of the property ?</p> <p>Whether copy of the title deed favouring Lessor is made available to examine the validity of the lease.</p> <p>Whether terms and conditions given in the lease deed have been complied with ? If any condition is violated, effect thereof.</p>	<p>N. R.</p> <p>N.R.</p> <p>N.R.</p> <p>N.R.</p>
17.	Whether the permission of the Income Tax Authorities/Assessing Officer is required under the provisions of the Income Tax Act for creation of Mortgage or any certificate is to be submitted to the bank to show that no dues are outstanding to the Income Tax	N. R.

ML

	Department.	
18.	In respect of the agricultural land whether land is declared surplus or under consolidation of holdings.	N.R.
19.	Whether certified copies of revenue records has been obtained and examined to confirm that no dues are outstanding towards the mortgagor.	N.R.

DATED 29th December 2017


 Nishant Chaturvedi
 (Advocate)

ASHOK AGARWAL & CO.
CHARTERED ARCHITECTS, VALUERS & LAND SURVEYORS
SPECIALISTS IN PROJECT SURVEYS
SAHARANPUR ROAD, DEHRADUN - 248001

Res. 2729829
MO. 9897327950

REPORT OF VALUATION OF IMMOVABLE PROPERTY

S.No.	Particulars	CONTENT
	DATE	19-07-2019
1	INTRODUCTION	ASHOK AGARWAL & CO.
1	Name of Valuer	19-07-2019
2	Date of Valuation	BANK PURPOSE
3	Purpose of Valuation	SH.ANKIT S/O SH. MANGAT RAM
4	Name of Property Owner/s (Details of share of each owner in case of joint & Co-ownership)	P.N.B.
5	Name of Bank/FI as applicable	N.A.
6	Name of Developer of the Property (in case of developer built properties)	OPEN LAND
7	Whether occupied by the owner / tenant? If occupied by tenant, since how long?	
II	Physical Characteristics of the Asset	
1	Location of the property in the city	NEARBY PROPERTIES & SUPPLIER - KAILASHPUR VILLAGE AREA
2	Municipal Ward No./KHASRA NO/ PLOT NO	PROPERTY AT PART OF KHASRA NO. 189 GA , 190 MIN , 196 KA , 212 DA MAUZA PITHUWALA PARGANA PACHWADOON DEHRADUN
3	Postal address of the property	30°17'47" N & 77° 58'58" E
4	Latitude, Longitude and Coordinates of the site	AS PER ANNEXURE
5	Area of the plot/land (supported by a plan) IN SQMT	AS PER MASTER PLAN MDDA DEHRADUN
6	Layout plan of the area in which the property is located	AVERAGE
7	Development of surrounding areas	4.57 MT WIDE KACHA ROAD
8	Details of Roads abutting the property	NO DETAIL AVAILABLE
9	Whether covered under any State / Central Govt. enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area / scheduled area / cantonment area	N.A.
10	In case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated	NO
11	Demarcation of the property under valuation on a neighbour hood layout map	AS PER ANNEXURE
12	Description of Adjoining properties	NILL
13	Survey no. if any	OPEN LAND
14	Details of the building/buildings and other improvements in terms of area, height, no. of floors, plinth area floor wise, year of construction, year of making alterations/additional constructions with details full details of specifications to be appended along with building plans and elevations	AS PER ANNEXURE
15	Plinth area, Carpet area and Saleable area to be mentioned separately and clarified IN SQMTS	NILL
16	Any other aspect	
III	Town Planning Parameters	
1	Master plan provisions related to the property in terms of land use	AS PER MASTER PLAN MDDA DEHRADUN
2	Planning area/zone	BY LOCAL AUTHORITY
3	Development controls	BY LOCAL AUTHORITY
4	Zoning regulations	BY LOCAL AUTHORITY
5	FAR/FSI permitted and consumed	OPEN LAND
6	Ground coverage	OPEN LAND
7	Transferability of development rights if any, Building bye-law provisions applicable to the property viz.setbacks, height restrictions, etc.	BY LOCAL AUTHORITY

CHARTERED ARCHITECTS
CONTRAPPROVED VALUERS
MF/2-Saharanpur Chowk, DEHRADUN



84

95

	Comment on surrounding land uses and adjoining properties in terms of...	DEHRADUN
	Comment on unauthorized constructions if any	OPEN LAND
	Comment on demolition proceedings if any	NILL
	Comment on compounding/ regularization proceedings	NO
	Comment on whether OC has been issued or not	NO
	Any other aspect	
IV	Legal Aspects	
1	Ownership documents,	PREVIOUS VALUATION REPORT (THE PROPERTY ALREADY MORTGAGED WITH BANK)
2	Names of Owner/s (In case of Joint or Co-ownership, whether the shares are undivided or not?)	SH.ANKIT S/O SH. MANGAT RAM
3	Comment on dispute/issues of landlord with tenant/statutory body/any other agencies, if any in regard to immovable property.	NO DETAILS AVAILABLE
4	Comment on whether the IP is independently accessible?	YES
5	Title verification	TO BE CONFIRMED BY NEC
6	Details of leases if any,	NILL
7	Ordinary status of freehold or leasehold including restriction on transfer,	FREE HOLD
8	Agreements of easements if any,	NILL
9	Notification for acquisition if any,	NILL
10	Notification for road widening if any,	NILL
11	Possibility of frequent flooding / sub-merging	NO
12	Special remarks, if any, like threat of acquisition of land for public service purposes, road widening or applicability of CRZ provisions etc. (Distance from sea coast / tidal level must be incorporated)	NO SUCH DETAILS AVAILABLE
13	Heritage restrictions if any, All legal documents, receipts related to electricity, water tax, property tax and any other building taxes to be verified and copies as applicable to be enclosed with the report.	NO
14	Comment on transferability of the property ownership	TO BE CONFIRMED BY NEC
15	Comment on existing mortgages/ charges/encumbrances on the property if any	TO BE CONFIRMED BY NEC
16	Comment on whether the owners of the property have issued any guarantee (personal/corporate) as the case may be	TO BE CONFIRMED BY BANK
17	Building plan sanction, illegal constructions if any done without plan sanction/violations	OPEN LAND
18	Any other aspect	
V	Economic aspects	
1	Details of ground rent payable,	NILL
2	Details of monthly rents being received if any,	NILL
3	Taxes and other outgoings	NILL
4	Property insurance	TO BE CONFIRMED BY BANK
5	Monthly maintenance charges	NILL
6	Security charges, etc	NILL
7	Any other aspect	
VI	Socio-cultural aspects	
1	Description of the location of property in terms of the social structure of the area, population, social stratification, regional origin, age groups, economic levels, location of slums / squatter settlements nearby, etc.	N.D.A.
VII	Functional and Utilitarian Aspects	
	Description of the functionality and utility of the assets in terms of :	451 OK AGARWAL & CO. CHARTERED ARCHITECTS GOVT APPROVED VALUERS WF/2 Saharanpur Chowk, DEHRADUN
	1. Space allocation	OPEN LAND
	2. Storage spaces	OPEN LAND
	3. Utility of spaces provided within the building	OPEN LAND

	Water supply	OPEN LAND
	Sewerage/sanitation	OPEN LAND
	3. Storm water drainage	OPEN LAND
	Description of other physical infrastructure facilities viz.	
	1. Solid waste management	OPEN LAND
	2. Electricity	YES
	3. Roads & Public transportation connectivity	YES
	4. Availability of other public utilities nearby	
c	Social Infrastructure in terms of	
	1. Schools,	3-4 KMS
	2. Medical facilities	4-5 KMS
	3. Recreation facilities in terms of parks and open spaces.	5-6 KMS
ix	Marketability	AVERAGE CLASS
	1. Locational attributes	NO
	2 Scarcity	AVERAGE
	3. Demand and supply of the kind of subject property	NO SUCH DETAILS AVAILBLE
	4. Comparable sale prices in the locality	
X	Engineering and Technology Aspects	OPEN LAND
1	Type of construction,	
2	Materials and technology used	OPEN LAND
3	Specifications,	OPEN LAND
4	Maintenance issues	OPEN LAND
5	Age of the building	OPEN LAND
6	Total life of the building,	OPEN LAND
7	Extent of deterioration	OPEN LAND
8	Structural safety	OPEN LAND
9	Protection against natural disasters viz. earthquakes	OPEN LAND
10	Visible damage in the building if any	OPEN LAND
11	Common facilities viz. lift, water pump, lights, security systems, etc.,	OPEN LAND
12	System of air-conditioning,	NILL
13	Provision for fire fighting, Copies of plans and elevations of the building to be included.	NILL
XI	Environmental Factors	
1	Use of environment friendly building materials, Green building techniques if any,	NO
2	Provision for rain water harvesting,	NO
3	Use of solar heating and lighting systems, etc. Presence of environmental pollution in the vicinity of the property in terms of industries, heavy traffic, etc.	NO
XII	Architectural and aesthetic quality	
1	Descriptive account on whether the building is modern, old fashioned, etc., plain looking or with decorative elements, heritage value if applicable, presence of landscape elements, etc.	OPEN LAND
XIII	VALUATIONS	

procedure adopted for arriving at the valuation has to be presented here. The valuer should consider all the three generic approaches of property valuation and explicitly the reasons for adoption of / rejection of a particular approach on the basis on which the final valuation judgement is arrived at. A detailed analysis and descriptive account of the approaches, assumptions made, basis adopted, supporting data (in terms of comparable sales), reconciliation of various factors, departures, final valuation arrived at has to be presented here.

As a result of my appraisal and analysis, it is my opinion that the present market value of

the above property in prevailing condition with aforesaid specif. is Rs.

15303111.11

The other details are as under:

1	Date of purchase of immovable property	AS PER TITLE DEED
2	Purchase Price of immovable property	AS PER TITLE DEED
3	Market value of immovable property A+B	15303111
4	Realizable Value of immovable property	9947022
5	Distress Sale Value of immovable property	9487929
6	Guideline Value (value as per Circle Rates) A+D	11200000

PLACE DEHRADUN DATE 19-07-2019

Mobile no 9897327950

ENCLOSED

PHOTOGRAPHS GOOGLE LOCATION KEY PLAN Signature of the Valuer

I hereby declare that-

- The information furnished in my valuation report is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property.
- I have no direct or indirect interest in the property valued;
- I have personally inspected the property . The work is not sub-contracted to any other valuer and carried out by myself.
- I have not been convicted of any offence and sentenced to a term of Imprisonment;
- I have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.
- I have read the Handbook on Policy, Standards and procedure for Real Estate Valuation, 2011 of the IBA and this report is in conformity to the "Standards" enshrined for valuation in the Part-B of the above handbook to the best of my ability.
- I have read the International Valuation Standards (IVS) and the report submitted to the Bank for the respective asset class is in conformity to the "Standards" as enshrined for valuation in the IVS in "General Standards" and "Asset Standards" as applicable.
- I abide by the Model Code of Conduct for empanelment of valuer in the Bank. (Annexure III- A signed copy of same to be taken and kept along with this declaration) This report is an opinion towards value of property shown to valuer
- The report does not confirm the address & identify the location.
- Pre sanction visit and visit before disbursement is requested to bank officials for identification
- I am registered under Section 34 AB of the Wealth Tax Act, 1957.
- I am the proprietor / partner / authorized official of the firm / company, who is competent to sign this valuation report.

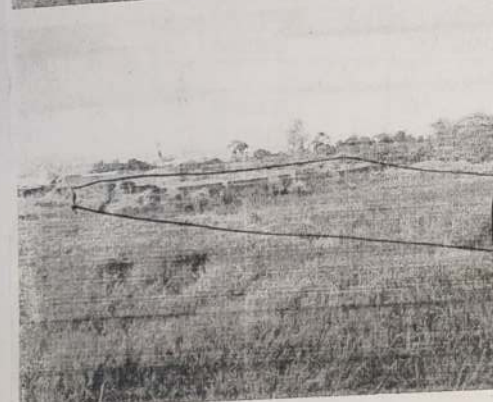
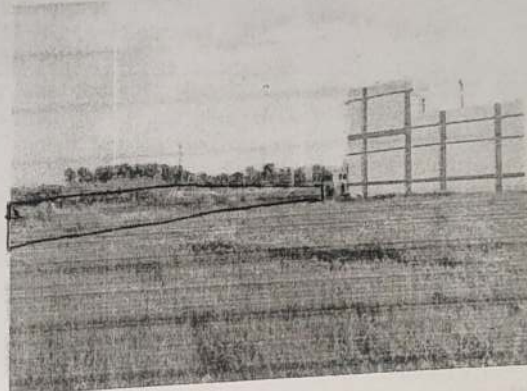
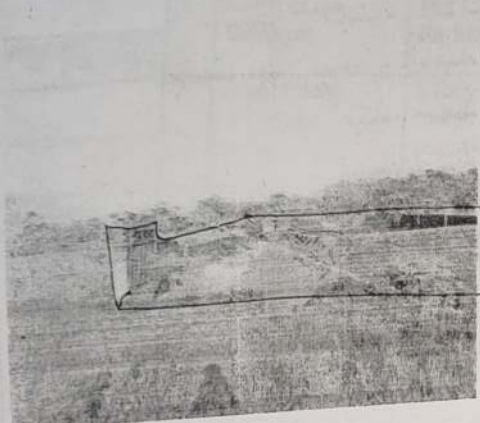
VALUATION

A	LAND				
	AREA	1600	SQMT	1912.89	SQYDS
	MARKET RATE	RS.	8000	SQYDS	
	M. V OF LAND	A	RS.	15303111	
	R.V.OFLAND		RS.	9947022	
	CIRCLE RATES -	RS. 7000	/SQMT		11200000
	BUILDING AREA				
	BUILDING AREA				
	GR. FL. - RCC ROOF		SQMT	0	SFT
	TOTAL		SQMT	0.00	SFT
	CONSTRUCTION RATE				
	TOTAL BUILDING VALUE		D		0

ASHOK AGARWAL & CO
CHARTERED ARCHITECTS
GOVT. APPROVED VALUERS
18/F/2-Sa SFT Chowk, DEHRADUN

			0
		B	0
ANNEXURE TO VALUATION			
	AS PER SITE	AS PER DOC.-	
	OTHERS	OTHERS	
	ROAD	ROAD	
	OTHERS	OTHERS	
	ROAD	ROAD	
NORTH			
SOUTH			
EAST			
WEST			

MARKS:-



ASHOK AGARWAL & CO
CHARTERED ARCHITECTS
GOVT. APPROVED VALUERS
DEHRADUN

