

SWATANTRA KUMAR
Bank Advocate
☎-9412978398,9634707237

**Off: Sourabh Hotel Shop no. 3, Ground
floor in front of Distt & Session court
Raja Road Dehradun (Uttarakhnad)**

Dt:-27.05.2014
ANNEXURE-A

To,

The Branch Manager,
United Bank of India,
B.O. -Dharampur Dehradun Distt (Dehradun).

Ref: Opinion in investigation of title and obtaining of search report in respect of property an abadi plot of land measuring in East-40 ft., West-40 feet, North-55 feet & South-55 feet, having **total land measuring 244.44 square Yards i.e. 204.46 square meter**, belonging to khasra no. 539, bounded in East- Land of other , West- Way 20 feet wide, North- Land of other, & South- Land of other, situated at Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt- Dehradun.

Under Registered SALE DEED dated 12-10-2011 registered in bahi no. 1 zild 4134 pages 163-182 serial no. 7389 dated 12-10-2011 in the office Sub-registrar Dehradun in the name of present owner **Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun.**

Dear Sir,

As requested I have conducted the legal investigation of the title and make and made a search of records in the Registration Office and other office as required in the matter. I have obtained certified Copy of Deed of Conveyance of property form Registration Authority & compared with original one to check genuineness & certify such verification in the search report.

I have answered all the queried in the special report, which is enclosed. Chain of title relating to the property in complete as given in the Annexure hereto.

I hereby certify that **Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun.** have a clear, valid title over the aforesaid property and he is competent to create the mortgage.

The valid mortgage can be created by deposit of the following original title deeds and relevant papers of mutation, rent receipt etc.

- 1- Certified extract of khatauni for khata no. 539m & others, Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.- Dehradun.(Latest).
- 2- Certified extract of khatauni for khata no. 539m & others, Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.- Dehradun.(Previous).
- 3- Photo Copy of G.P.A. dated 28-11-2000 registered in bahi no. 4 zild 98 pages 30/389-396 serial no. 1314 dated 28-11-2000 in the office of Sub-registrar Dehradun.
- 4- Certified copy of sale deed dated 19.12.2002 regiatered in bhai no. 1 zild 963 pages 253/831-850 serial

SWATANTRA KUMAR
Advocate
12978398,9634707237

**Off: Sourabh Hotel Shop no. 3, Ground
floor in front of Distt & Session court
Raja Road Dehradun (Uttarakhnad)**

search report of which is annexed hereto conducted by me for the period of 01.1.2002 to 27.05.2014 (13 Years)
not disclose any encumbrances.

I find no defects in the title of the person offering mortgage.

Enclosed:-

1. Special Report
2. Chain of title
3. Search Report
5. Inspection Receipt no. 93/55 & 148/10 dated 27.05.2014 of Sub-registrar Dehradun.

Date: 27-05-2014

(Swatantra Kumar)
Advocate

SWATANTRA KUMAR
(Bank Advocate)
Distt. & Session Court
Dehra Dun (U.K.)
Mob.-9412978398, 9634707237

ANTRA KUMAR
Advocate
412978398,9634707237

Off: Sourabh Hotel Shop no. 3, Ground
floor in front of Distt & Session court
Raja Road Dehradun (Uttarakhnad)

ANNEXRE-B

The Branch Manager,
United Bank of India,
B.O. -Dharampur Dehradun Distt (Dehradun).

Ref: immovable property

Dear Sir,

Description of the title deed and property:- An abadi plot of land measuring in East-40 ft., West-40 feet, North-55 feet & South-55 feet, having total land measuring 244.44 square Yards i.e. 204.46 square meter, belonging to khasra no. 539, bounded in East- Land of other , West- Way 20 feet wide, North- Land of other, & South- Land of other, situated at Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.- Dehradun.

CHAIN OF TITLE SEARCH REPORT AND LEGAL OPINION

1. The property in question is the personal ancestral property of Sh. Jameel Ahemad & Sh. Sabbir Ahemad Ss/o Sh. Yusuf R/o Village Mehuwalamafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.-Dehradun & his name is also entered in khatoni fasli year 1405 to 1410.

2. Later on Sh. Jameel Ahemad & Sh. Sabbir Ahemad Ss/o Sh. Yusuf named above transferred the property by way of sale deed dated 19.12.2002 regiatered in bhai no. 1 zild 963 pages 253/831-850 serial no. 6320 dated 19-12-2002 in the office of Sub-registrar Dehradun in favour of Smt. Susheela W/o Sh. D.K. Mittal Advocate R/o Subhash Nagar Pargana Centraldoon Distt.- Dehradun & his name is also entered in khatouni fasli year 1417 to 1422.

3- And Smt. Susheela W/o Sh. D.K. Mittal Advocate already executed a General Power attorney dated 28-11-2000 registered in bahi no. 4 zild 98 pages 30/389-396 serial no. 1314 dated 28-11-2000 in the office of Sub-registrar Dehradun in favour of Sh. Devendera Kumar Mittal S/o Late Sh. Munni Lal R/o Subhash Nagar Dehradun, Tehsil & Distt.- Dehradun.

4- Lastly Sh. Devendera Kumar Mittal S/o Late Sh. Munni Lal named above in capacity of G.P.A. of Smt. Susheela W/o Sh. D.K. Mittal Advocate named above transferred this property by way of sale deed dated 12-10-2011 registered in bhai no. 1 zild 4134 pages 163-182 serial no. 7389 dated 12-10-2011 in the office of Sub-registrar Dehradun in favour of present owner **Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun.** & his name is also entered in khatouni.

I have searched the relevant records in regard to the above immovable property (which is intended to be charged/mortgaged by the borrower/guarantor) in the office of Sub-registrar Dehradun for a period (from 01-01-2002

and that the present owner has good clear and

SWATANTRA KUMAR

Advocate

978398,9634707237

Off: Sourabh Hotel Shop no. 3, Ground
floor in front of Distt & Session court
Raja Road Dehradun (Uttarakhnad)

SPECIAL REPORT ON TITLE

Property an abadi plot of land measuring in East-40 ft., West-40 feet, North-55 feet & South-55 feet, having total land measuring 244.44 square Yards i.e. 204.46 square meter, belonging to khasra no. 539, bounded in East- Land of other, West- Way 20 feet wide, North- Land of other, & South- Land of other, situated at Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.- Dehradun.
Belonging to:- Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun.

ASPECTS TO BE CONSIDERED

COUNSELS'S STATEMENT

A PARTICULARS	
1. Name of the Borrower with address :	Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun...
2. Name & age of the person offering Mortgage with parentage/ constitution and address	Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun., is the present owner of this property by way of sale deed dated 12-10-2011.
3. Details of the property to be mortgaged: As per title deed -	Property an abadi plot of land measuring in East-40 ft., West-40 feet, North-55 feet & South-55 feet, having total land measuring 244.44 square Yards i.e. 204.46 square meter, belonging to khasra no. 539, bounded in East- Land of other, West- Way 20 feet wide, North- Land of other, & South- Land of other, situated at Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.- Dehradun.
B. As per present position - <u>INVESTIGATIONS</u>	-----As above----- 1. The property in question is the personal ancestral property of Sh. Jameel Ahemad & Sh. Sabbir Ahemad Ss/o Sh. Yusuf R/o Village Mehuwalamafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.-Dehradun & his name is also entered in khatoni fasli year 1405 to 1410. 2. Later on Sh. Jameel Ahemad & Sh. Sabbir Ahemad Ss/o Sh. Yusuf named above transferred the property by way of sale deed dated 19.12.2002 regiatered in bhai no. 1 zild 963 pages 253/831-850 serial no. 6320 dated 19-12-2002 in the office of Sub-registrar Dehradun in favour of Smt. Susheela W/o Sh. D.K. Mittal Advocate R/o Subhash Nagar Pargana Centraldoon Distt.- Dehradun & his name

SWATANTRA KUMAR
(Barr Advocate)

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).

is also entered in khatouni fasli year 1417 to 1422.

3- And Smt. Susheela W/o Sh. D.K. Mittal Advocate already executed a General Power attorney dated 28-11-2000 registered in bahi no. 4 zild 98 pages 30/389-396 serial no. 1314 dated 28-11-2000 in the office of Sub-registrar Dehradun in favour of Sh. Devendera Kumar Mittal S/o Late Sh. Munni Lal R/o Subhash Nagar Dehradun, Tehsil & Distt.-Dehradun.

4- Lastly Sh. Devendera Kumar Mittal S/o Late Sh. Munni Lal named above in capacity of G.P.A. of Smt. Susheela W/o Sh. D.K. Mittal Advocate named above transferred this property by way of sale deed dated 12-10-2011 registered in bhai no. 1 zild 4134 pages 163-182 serial no. 7389 dated 12-10-2011 in the office of Sub-registrar Dehradun in favour of present owner Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun. & his name is also entered in khatouni.

1- Certified extract of khatauni for khata no. 539m & others, Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadon Tehsil & Distt.-Dehradun.(Latest).

2- Certified extract of khatauni for khata no. 539m & others, Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadon Tehsil & Distt.-Dehradun.(Previous).

3- Certified Copy of G.P.A. dated 28-11-2000 registered in bahi no. 4 zild 98 pages 30/389-396 serial no. 1314 dated 28-11-2000 in the office of Sub-registrar Dehradun.

4- Certified copy of sale deed dated 19.12.2002 registered in bhai no. 1 zild 963 pages 253/831-850 serial no. 6320 dated 19-12-2002 in the office of Sub-registrar Dehradun.

		5-Original sale deed dated 12-10-2011 registered in bhai no. 1 zild 4134 pages 163-182 serial no. 7389 dated 12-10-2011 in the office of Sub-registrar Dehradun.
2.	Whether documents given to the counsel are original one or mere copies of documents?	As above
3.	Whether documents given as original title deeds inspire any doubt or suspicions.	No
4.	Whether the particulars of registration as given in the title deed shown to the counsel tally with the particulars as stated in the records of the registrar's office ?	Yes
5.	Whether the property has been mutated in the name of the person offering the mortgage ?	Yes.
6.	Whether equitable mortgage can be created at the place where in the branch disbursing the loan is situated ?	Yes,
7.	Whether there is any bar under any local law for creation of the mortgage of the property to be mortgaged ? (In some Stages, there are legal restrictions on creation of the mortgage of agricultural property for non agricultural purposes).	No
8.	Whether there are any restrictions regarding sale of the property to be mortgaged ? (In some States, there are restrictions for sale of property to residents outside the State)	No approvals, clearance/ sanctions required
9.	Whether all the approvals, clearance/ sanctions required for creation of the mortgage have been obtained ? If not obtained, what are such sanctions, approvals and clearances yet to be obtained	Free Hold

	Whether subject property is free from Acquisition/ Requisition-Scheme Etc. pending and/or intended to be acquired by the appropriate Government Authority.	No
11.	Whether subject property has fallen under Government notifications to stop registration of deed of transfer.	No
12.	Whether any court cases in respect of subject property proposed to be mortgage-like Money Suit, Title Suit Money Appeal title Appeal, Money Execution, Corporation/Municipal Cases (Tax and/or building rule violation) is pending or not. If pending , please furnish the details.	No.
13	Whether there is impediment, if any Nature of impediment	Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal R/o 39/7, Suman Nagar, Dharampur, Dehradun Tehsil & Distt.-Dehradun.. is the present owner of this property.
14.	Ownership issue: Verified form A. Nature of title Document B. Manner of deriving title by the present/current owner C. Devaluation/History of Title-link documents D. Registration-Index in the concerned Registry Office Searching Cross verification of Index-I and Index-II	
15	On the possession issue:- A. Legal possession to be verified by following documents (to be obtained and kept in security folder by the Bank. a. Municipal Certificate b. Rates & Tax Bills in the name of the owner (last Paid)] c. Lease documents, if any, compared with the concerned title deed. e. Counterfoil of the bill book in the matter of let out property. f. Relevant Khatian/Parcha	As above 1- Certified extract of khatauni for khata no. 539m & others, Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.-Dehradun.(Latest). 2- Certified extract of khatauni for khata no. 539m & others, Village-Mehuwala Mafi Pargana Pacchwadoon Tehsil & Distt.-Dehradun.(Previous). 3- Certified Copy of G.P.A. dated 28-11-2000 registered in bahi no. 4 zild 98 pages 30/389-396 serial no. 1314 dated 28-11-2000 in the office of Sub-registrar Dehradun. 4- Certified copy of sale deed dated 19.12.2002 regiatered in bhai no. 1 zild 963 pages 253/831-850 serial no. 6320 dated

T-03

7389

विक्रयपत्र



क्र. A 10917

1-20

1. मालियत विक्रय पत्र : मु0 10,22,300/-
2. सर्किल मूल्य जिस पर : मु0 10,22,300/-
स्टाम्प दिया है।
3. कुल स्टाम्प (जो दिया गया : मु0 38,500/-
है)
4. कुल पृष्ठ : 08
5. प्रमुख क्षेत्र : मेहूवाला माफी (अर्द्धनगरीय क्षेत्र)
6. स्थान : मौजा मेहूवाला माफी, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून, उत्तरांचल।
7. भूमि का प्रकार : आवासीय भूमि
8. प्रमुख मार्ग से दूरी : विक्रीत की जाने वाली भूमि मुख्य मार्ग से लगभग 500 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।
9. खसरा संख्या और क्षेत्रफल : भूमि खाता सं0 01782 खसरा नं0 539, रकबा 244.44 वर्ग गज अर्थात् 204.46 वर्ग मीटर, स्थित मौजा मेहूवाला माफी परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून, उत्तराखण्ड।
10. विक्रेता : श्रीमती सुशीला पत्नी श्री डी0के0 मित्तल एडवोकेट, निवासी- सुभाष नगर, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून द्वारा मुख्ताराम अपने पति श्री देवन्द्र कुमार, मित्तल, एडवोकेट पुत्र स्व0 श्री मुन्नी लाल निवासी- सुभाष नगर, देहरादून। P.A.N. = AHCPM6776A
11. क्रेता : श्रीमती बीना अग्रवाल पत्नी श्री हरिओम अग्रवाल निवासी- 39/07 सुमन नगर, धर्मपुर, देहरादून। P.A.N. = AGZPA3875E

2.4.2021

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.
10000



Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

मुख्य कोषाधिकारी
कोषागार, देहरादून

- 7 OCT 2011

निर्गत किया
कोड सं. 00



981292

विक्रय पत्र

श्रीमती सुशीला पत्नी श्री डी०के० मित्तल एडवोकेट, निवासी- सुभाष नगर, परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून द्वारा मुख्तारआम अपने पति श्री देवेन्द्र कुमार, मित्तल, एडवोकेट पुत्र स्व० श्री मुन्नी लाल निवासी- सुभाष नगर, देहरादून।

.....विक्रेता

एवम्

श्रीमती बीना अग्रवाल पत्नी श्री हरिओम अग्रवाल निवासी- 39/07 सुमन नगर, धर्मपुर, देहरादून।

.....केता

केमध्य यह विक्रय पत्र आज दिनांक 10.10.2011 को स्थान देहरादून में स्वेच्छा से लिखित हस्ताक्षरित एवं सम्पादित किया गया।

जो कि विक्रेता इस विक्रय पत्र के अन्त में वर्णित भूमि के एक मात्र स्वामी, मालिक, काबिज व भूमिधर हैं। जो संलग्न मानचित्र में लाल रंग से दर्शित है। विक्रेता का नाम राजस्व अभिलेखों खसरा खतौनी में बतौर मालिक, स्वामी दर्ज है और विक्रेता का नाम दाखिल खारिज हो चुका है।

विश्रुत हो कि विक्रेता ने द्वारा मुख्तारआम अपने विश्वास पात्र एवं पति श्री देवेन्द्र कुमार मित्तल, एडवोकेट, सूची में वर्णित भूमि अन्य भूमि सहित इसके पूर्व स्वामीगण 1- श्री जमील अहमद, 2- श्री शब्बीर अहमद, पुत्र स्व० युसूफ निवासीगण मेहूवाला माफी,

2/10/11

Beera Aggarwal

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.
10000



Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

981344

3

मुख्य कोषाधिकारी
कोषागार, देहरादून

- 7 OCT 2011

निर्गत किया
कोड 3: 19

केन्द्र देहरादून, जिला देहरादून से बजरिये विक्रय पत्र दिनांकित 19-12-2002 को किया गया था, जिसका पंजीकरण कार्यालय सब रजिस्ट्रार, देहरादून में बही नं० 1, जिल्द 963 पृष्ठ 253 एडी०फा० बुक नं० 1 जिल्द 1263 पृष्ठ 831 से 850 दस्तावेज संख्या 6320 दिनांकित 19-12-2002 को विधिवत पंजीकृत दर्ज है।

विदित हो कि श्रीमती सुशीला पत्नी श्री डी०के० मित्तल ने अपने विश्वास पात्र एवं पति श्री देवेन्द्र कुमार मित्तल पुत्र स्व० श्री मुन्नी लाल, निवासी सुभाष नगर, देहरादून के पक्ष में एक मुख्तारनामा आम दिनांक 28-11-2000 को किया, जिसका पंजीकरण कार्यालय सब रजिस्ट्रार, देहरादून में बही नं० 4, जिल्द 98, ए०डी०फा० बुक नं० 4 में दस्तावेज संख्या 1314 दिनांकित 28-11-2000 को विधिवत पंजीकृत दर्ज है। जो आज भी जीवित एवं प्रभावी है।

इस भूमि को विक्रेता को हर प्रकार से विक्रय, हस्तान्तरण करने एवं दान आदि देने का एवम् हर प्रकार से उपयोग व उपभोग करने का पूर्ण हक व अधिकार प्राप्त हैं और राजस्व अभिलेखों में विक्रेता का नाम बतौर मालिक, काबिज, स्वामी दर्ज है जो कि इस विक्रय पत्र के अन्त में वर्णित भूमि इस समय तक हर प्रकार के भार, बंधन, रहन, कुर्की, जमानत, अदालत सरकारी व गैर सरकारी ऋण, वाद-विवाद, अधिग्रहण, सीलिंग आदि से पूर्णतः मुक्त है और भूमि का स्वामित्व हर प्रकार से पाक व साफ हालत में है तथा विक्रेता ने अपने स्वस्थ मन व बुद्धि से, बिना किसी के सिखलाये व बहकावे व बिना किसी अनुचित दबाव वरन् अपनी स्वतंत्र इच्छा से विक्रयपत्र के अन्त में वर्णित भूमि को विक्रय क्रेता को विक्रय कर दी है और विक्रय करने में कोई कानूनी अड़चन नहीं है। अतः इसी पूर्ति में यह विक्रयपत्र सम्पन्न किया जा रहा है।

24/12/11

Beena Gaur

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.
10000



Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

981923

981923

मुख्य कोषाधिकारी
कोषागार, देहरादून

4

- 7 OCT 2011

निर्गत किया
कोड सं. 10,22,300/-

अतएव अब मुझ विक्रेता ने अपने स्थिर मन, बुद्धि व इन्द्रियों की स्वस्थ दशा में बिना किसी सिखलाये, बहकायें व अनुचित दबाव के निम्न वर्णित भूमि को मु0 10,22,300/- (दस लाख बाईस हजार तीन सौ रुपये) बदस्त श्रीमती बीना अग्रवाल पत्नी श्री हरिओम अग्रवाल निवासी- 39/07 सुमन नगर, धर्मपुर, देहरादून को पूर्णरूप से व हर प्रकार से विक्रय कर दी है यानि बेच दी है और कुल विक्रय मूल्य मु0 10,22,300/- (दस लाख बाईस हजार तीन सौ रुपये) विक्रेता ने क्रेता महोदय से नकद प्राप्त कर लिये हैं जिसकी प्राप्ति की स्वीकृति सब रजिस्ट्रार महोदय के समक्ष स्वीकार करती हूँ। अब इस विक्रय मूल्य की बाबत कुछ लिया व दिया जाना शेष नहीं रहा है और विक्रीत निम्न वर्णित भूमि से मुझ विक्रेता ने अपना कब्जा हटाकर अपने समान क्रेता महोदय का करा दिया है, उक्त विक्रय मूल्य की एवज में मुझ विक्रेता ने विक्रयपत्र के अन्त में वर्णित भूमि क्रेता को पूर्णरूप से व हर प्रकार से विक्रीत व हस्तान्तरित कर दी है तथा इस विक्रीत भूमि की बाबत समस्त अधिकार, स्वामित्व भूमिधरी, मार्ग, आवागमन, जलप्रवाह, निकास, वायु प्रकाश, समस्त सुखी अधिकार आदि सहित जो इस भूमि से मुझ विक्रेता को प्राप्त है या प्राप्त होने वाले हैं या प्राप्त हो सकते हैं, के सहित क्रेता को सौंपती है व हस्तान्तरित करती है।

अतः पूर्ण स्पष्टीकरण हेतु यह विक्रय विलेख निम्न दर्शाता है :-

1. यह कि मुझ विक्रेता ने इस विक्रय पत्र के अन्त में वर्णित भूमि क्रेता पूर्णरूप से व हर प्रकार से विक्रीत एवं हस्तान्तरित कर दी है तथा कुल विक्रयमूल्य मु0 10,22,300/- (दस लाख बाईस हजार तीन सौ रुपये) क्रेता से प्राप्त कर लिया है। विक्रय मूल्य की प्राप्ति व स्वीकृति मैं विक्रेता उपनिबन्धक महोदय, देहरादून के समक्ष भी अंकित व स्वीकार करती हूँ। मुझ विक्रेता ने विक्रीत भूमि से अपना कब्जा हटाकर व उठाकर वास्तविक रूप से कब्जा क्रेता का करा दिया है। आज से क्रेता

26/11/11

Beena Aggarwal

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

Rs.5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तरांचल UTTARANCHAL

641195

5

महोदय विक्रीत भूमि के पूर्ण रूप से व हर प्रकार से स्वामी, भूमिधर, मालिक व काबिज हो गये है और विक्रेता के किसी साझी या भागीदार या अन्य दीगर व्यक्ति इस विक्रीत भूमि से या इस विक्रीत भूमि के किसी भाग में किसी प्रकार का कोई स्वत्वहित या अधिकार नहीं रह गया है और अब क्रेता महोदय को पूर्ण हक व अधिकार प्राप्त हो गया है कि वह जिस प्रकार से चाहें इस विक्रीत भूमि से लाभ उठाये, अपने उपयोग व उपभोग में लाये इसमें किसी प्रकार का परिवर्तन करें इसे स्वयं रखे या किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करें, दान करें, किसी प्रकार से हस्तान्तरण करें, निर्माण करें अथवा जिस प्रकार से भी चाहें प्रयोग करें, इसमें मुझ विक्रेता या उनके किसी वारिसान, उत्तराधिकारी, हितप्रतिनिधि आदि को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी और न ही आपत्ति करने का अधिकार होगा।

- यह कि आज के बाद भविष्य में इस विक्रीत भूमि से मुझ विक्रेता या मेरे उत्तराधिकारी, वारिसान आदि का किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध नहीं रहा है और न ही भविष्य में होगा। यदि भविष्य में आज के बाद इस विक्रीत भूमि के विषय में मुझ विक्रेता के किसी उत्तराधिकारी, वारिसान या अन्य किसी दीगर व्यक्ति किसी प्रकार की कोई दावेदारी की जाती है तो व निर्मूल व निराधार होगी तथा यदि विक्रीत भूमि के विषय में किसी प्रकार की कोई कमी पायी जाती है और उस दावेदारी व स्वामित्व की कमी से क्रेता को किसी प्रकार की हानि व नुकसान होता है या विक्रीत भूमि का कोई भाग क्रेता महोदय के कब्जे से चला जाता है तो क्रेता को पूर्ण हक व अधिकार होगा कि वह अपनी पूर्ण कीमत मौजूदा कीमत के अनुसार लागत उन्नति मयें हर्जें सहित हानि व नुकसान के मुझ विक्रेता से या मेरी दीगर जायदाद से जिस प्रकार भी चाहें वसूल कर लें इसमें मुझ विक्रेता व मेरे किसी वारिसान को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी।

24/12/14

Beema

Beema

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000



सहायक कागजातकार संकेत
कागजात संख्या
उत्तराखण्ड UTTARAKHAND
- 7 OCT 2011

676850

6

निर्गत किया
कोड सं. 001

यह विक्रेता महोदय को पूर्ण हक व अधिकार होगा कि वह इस विक्रीत भूमि के विषय में सरकार अभिलेखों में जिस स्थान पर मुझ विक्रेता का नाम दर्ज है उस स्थान पर प्रार्थना पत्र देकर अपना नाम दर्ज करवा लेवें इस बाबत क्रेता को मुझ विक्रेता से किसी प्रकार का कोई प्रार्थना पत्र, शपथपत्र या कोई लेख लिखकर देने की आवश्यकता होगी तो विक्रेता सदैव तैयार व पाबन्द रहेगी तथा क्रेता के नाम दाखिल खारिज कराने में विक्रेता पूर्ण सहयोग देगी।

4. यह कि मुझ विक्रेता ने विक्रीत भूमि की बाबत आज तक के सभी कर अदा कर दिये हैं यदि आज से पूर्व का कोई कर शेष पाया गया तो उसको अदा करने की जिम्मेदारी मुझ विक्रेता की होगी तथा आज के बाद विक्रीत भूमि के विषय में समस्त कर व लगान आदि क्रेता महोदय अदा करेगी।
5. यह कि मुझ विक्रेता ने इस विक्रय पत्र के अन्त में वर्णित भूमि हर प्रकार से पाक व साफ हालत में क्रेता को विक्रय की है और भूमि का वास्तविक कब्जा व स्वामित्व हर प्रकार से पाक व साफ हालत में क्रेता महोदय का करा दिया है और मौके पर क्रेता का मालकाना कब्जा करा दिया है और यह विक्रीत भूमि समस्त सर्वाधिकारों सहित विक्रय की गयी है।
6. यह कि यदि भविष्य में विक्रीत भूमि की बाबत कोई लिखाने की आवश्यकता हुई तो मैं विक्रेता ऐसे लेख लिखने के लिए सदैव क्रेता महोदय के खर्चे पर करने के लिए तैयार रहूँगी।
7. यह कि इस विक्रय पत्र में प्रयुक्त शब्द "विक्रेता" व "क्रेता" दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, वारिसान, स्थानापन्न, हितप्रतिनिधि, एकजीकूटर्स आदि का भी समान रूप से समावेश माना व समझा जायेगा और वह समान रूप से सम्मिलित व पाबन्द रहेंगे।

24/12/11

Beena Agarwal



उत्तराखण्ड, UTTARAKHAND

676851

- 7 OCT 2011

7

वांछित विवरण

निर्गट किया
कोड सं. 001

- यह कि विक्रेता व क्रेता अनुसूचित जाति जनजाति से सम्बन्धित नहीं है।
- यह कि विक्रय की गयी भूमि ग्रामीण अर्द्धनगरीय क्षेत्र में स्थित है।
 - यह कि विक्रीत की जाने वाली भूमि मुख्य मार्ग से लगभग 500 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है।
 - यह कि विक्रेता एवं क्रेता महोदय के मध्य पूर्व में कोई इकरारनामा पंजीकृत नहीं हुआ है।
 - यह कि क्रेता उक्त भूमि उत्तरांचल राज्य के अधिनियम 29 वर्ष 2003 के अन्तर्गत धारा 154(4)(1)(क) के आधार पर विक्रीत भूमि क्रय कर रहे हैं।
 - यह कि विक्रेता अपनी भूमि में से यह एक भूखण्ड क्रेता को विक्रय कर रहे हैं।
 - यह कि कलेक्टर महोदय देहरादून द्वारा उक्त क्षेत्र में निर्धारित सर्किल रेट 5000 प्रति वर्गमीटर के अनुसार विक्रय की जा रही भूमि की कीमत मु0 10,22,300/- रुपये बनती है जिस पर नियमानुसार 3.75 प्रतिशत की दर से मु0 38,500/- रुपये का स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है।

सूची विवरण विक्रीत भूमि

भूमि खाता सं0 01782 खसरा नं0 539, एकबा 244.44 वर्ग गज अर्थात् 204.46 वर्ग मीटर, स्थित मौजा मेहवाला माफी परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून, उत्तराखण्ड जो संलग्न मानचित्र में लाल रंग से दर्शित है, तथा जिसकी नाप व सीमायें निम्न प्रकार से हैं:

- पूरब में : भूमि अन्य, सीमा में नाप 40 फीट।
पश्चिम में : 20 फीट चौड़ा रास्ता, सीमा में नाप 40 फीट
उत्तर में : भूमि अन्य सीमा में नाप 55 फीट
दक्षिण में : भूमि अन्य, सीमा में नाप 55 फीट

Sh. R. K.

Beene Agard

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

676852

UTTARAKHAND

कोषाधिकारी, राकेश

जोषागार, देहरादून

8

7 OCT 2011: यह विक्रयपत्र आज दिनांक 10.10.2011 को स्थान देहरादून में स्वेच्छा से अंकित

किया जा रहा है ताकि सनद रहे और समय पर काम आवें।

निर्गत किया

कोड सं. 001

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

विक्रेता का नाम एवं पता: श्रीमती सुशीला द्वारा मुख्ताराम अपने पति श्री देवन्द्र कुमार, मित्तल, एडवोकेट।

बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

कनिष्ठिका

अनामिका

मध्यमा

तर्जनी

अंगुष्ठ



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह

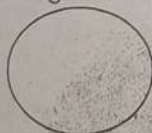
अंगुष्ठ

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठिका



के.पी.

प्रथमपक्ष/विक्रेता के हस्ताक्षर

Beena Aggarwal

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED
RUPEES

पाँच सौ रुपये

सत्यमेव जयते

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

UTTARANCHAL

630008

9

2011 क्रेता का नाम एवं पता: श्रीमती बीना अग्रवाल

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



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



साक्षी:

17 Ishwar Nagar
Shri GANASHYAM MURARI
P.A.M. No. = AGMP No 06970
Rt 143 Khud Ruda

रचयिता :- शार्दूल नेगी, एडवोकेट।

क्रेता के हस्ताक्षर

साक्षी:

(2) श्री. अविद
श्री. शशि
श्री. राजीव अग्रवाल
D. D. 11

voter I.D. No. - FCP 3124245

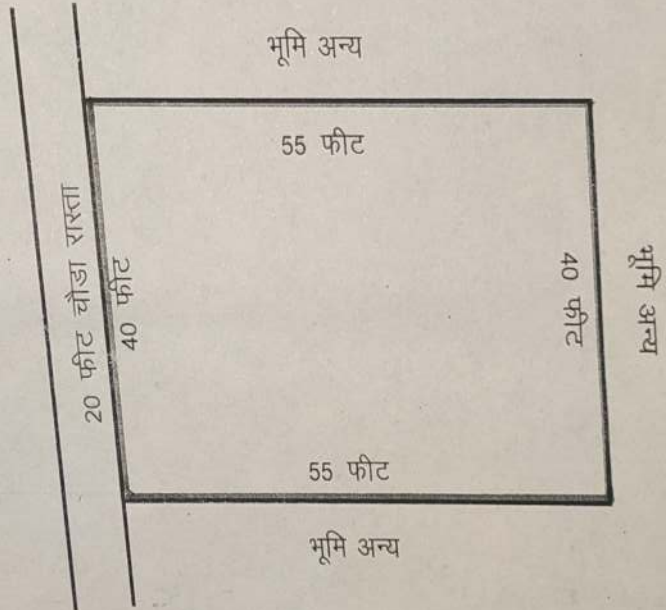
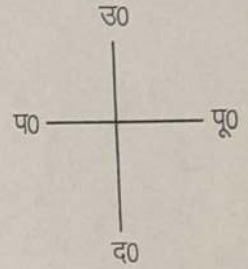
मानचित्र

भूमि खाता सं० 01782 खसरा नं० 539, रकबा 244.44 वर्ग गज अर्थात् 204.46 वर्ग मीटर, स्थित मौजा मेहंवाला माफी परगना केन्द्रीयदून, जिला देहरादून, उत्तराखण्ड।

विक्रेता- श्रीमती सुशीला द्वारा मुख्तारैआम अपने पति श्री देवन्द्र कुमार, मित्तल, एडवोकेट।

क्रेता - श्रीमती बीना अग्रवाल

बिना परिमाण



ह० विक्रेता

26/11

Beena Agarwal
ह० क्रेता

बही नम्बर 1 जिल्द 4,134 पृष्ठ 163 से 182

में नम्बर 7,389 पर आज दिनांक 12-October-2011

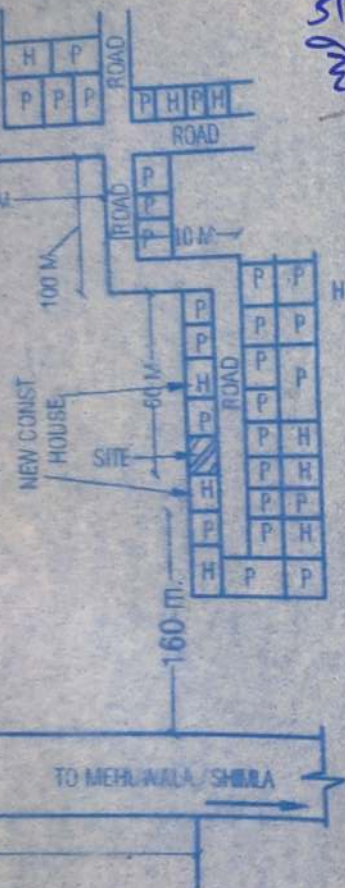
में रजिस्ट्री की गयी ।

उप निबन्धक प्रथम देहरादून



Breen Aggarwal

...के विशेष शमन कैम्प



SEAL & STAMP

शमन का नचिज के डीजिंग लाल एवं से देवशि
गुप्ति आरामजीन निर्माण के विपरीत दश स्वर्ण
अपने हर्जे-खर्च एक माह के अन्दर हस्त करना
होगा,

वाव सं० R-582/S-12/13 दिनांक 22-8-14

24/8/2014

Mallu

22/08/14

22/8/14

JE AE म०दे०वि०प्रा०

अनुसविद/अधिशसी अभियन्ता म०दे०वि०प्रा० दे०वृन

TITLE :-

COMPOUNDING RESIDENTIAL HOUSE PLAN FOR
Smt. BEENA AGARWAL W/O SH. HARIOM AGARWAL,
SITUATED AT Kh. No. 539, MAUZA - MEHUWALA MAFI,
PARGANA - CENTRALDOON, DIST.- DEHRADUN.

STATEMENT OF AREA	SQ.MT.
TOTAL PLOT AREA	204.46
ROAD WIDENING AREA	18.28
NET PLOT AREA	186.18
PERMIS. COMP. AREA AT GROUND FLOOR	108.94
10% FRONT SETBACK COMP. AREA	3.42
40% REAR SETBACK COMP. AREA	7.25
TOTAL GROUND FLOOR COVD. AREA	119.61
DEMOLISH AREA AT GROUND FLOOR [12.23+4.80]	17.03
PERMIS. COMP. AREA AT FIRST FLOOR	93.37
10% FRONT SETBACK COMP. AREA	3.42
40% REAR SETBACK COMP. AREA	7.25
TOTAL FIRST FLOOR COVD. AREA	104.04
DEMOLISH AREA AT FIRST FLOOR [12.19+4.47]	16.66
PERMIS. COMP. AREA AT SECOND FLOOR	41.08
40% REAR SETBACK COMP. AREA	4.24
TOTAL SECOND FLOOR COVD. AREA	45.32
DEMOLISH AREA AT SECOND FLOOR	2.61
TOTAL COVD. AREA ON ALL FLOORS	243.39
OPEN LAND AREA	77.24
GROUND COVERAGE	58.51 %
V.A.R.	1.30

विशेष शमन कैम्प

SEAL & STAMP

शमन आनयिग मे डेचिंग लाल रंग से देवागि
गि आरामनीम निमयिग मे विपरीत दश स्वम
आने हर्जे खचिपर एक भादके अन्दर ह्वस्त करना
होगा,

वाद सं० R-582/S-12/13 दिनांक 22-8-14

24/8/2014

Mdew

22/08/14

22/8/14

JE

AE

अनुसन्धिव/अधिशसी अधिकृत

म०दे०वि०प्रा०

म०दे०वि०प्रा० दे०वून

TITLE :-

COMPOUNDING RESIDENTIAL HOUSE PLAN FOR
Smt. BEENA AGARWAL W/O SH. HARIOM AGARWAL,
SITUATED AT Kh. No. 539, MAUZA - MEHUWALA MAFI,
PARGANA - CENTRALDOON, DIST. - DEHRADUN.

STATEMENT OF AREA

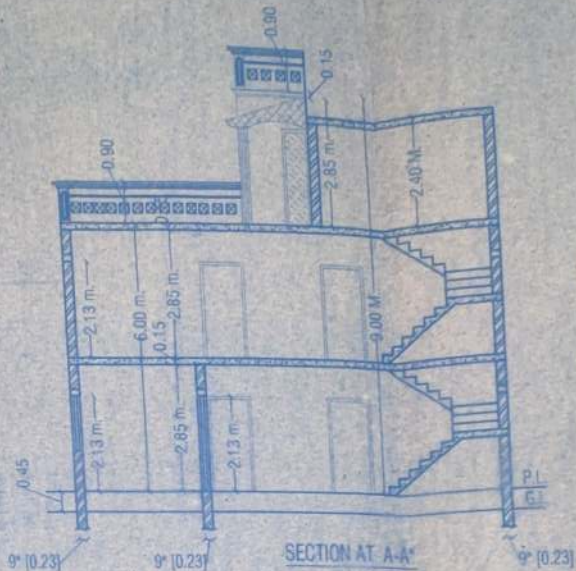
SQ.MT.

TOTAL PLOT AREA	204.46
ROAD WIDENING AREA	18.28
NET PLOT AREA	186.18
PERMIS. COMP. AREA AT GROUND FLOOR	108.94
10% FRONT SETBACK COMP. AREA	3.42
40% REAR SETBACK COMP. AREA	7.25
TOTAL GROUND FLOOR COVD. AREA	119.61
DEMOLISH AREA AT GROUND FLOOR [12.23+4.80]	17.03
PERMIS. COMP. AREA AT FIRST FLOOR	93.37
10% FRONT SETBACK COMP. AREA	3.42
40% REAR SETBACK COMP. AREA	7.25
TOTAL FIRST FLOOR COVD. AREA	104.04
DEMOLISH AREA AT FIRST FLOOR [12.19+4.47]	16.66
PERMIS. COMP. AREA AT SECOND FLOOR	41.08
40% REAR SETBACK COMP. AREA	4.24
TOTAL SECOND FLOOR COVD. AREA	45.32
DEMOLISH AREA AT SECOND FLOOR	2.61
TOTAL COVD. AREA ON ALL FLOORS	243.39
OPEN LAND AREA	77.24
GROUND COVERAGE	58.51 %
T.A.R.	1.30

SCHEDULE OF DOORS & WINDOWS



FRONT ELEVATION



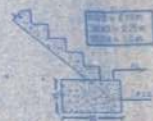
SECTION AT A-A'



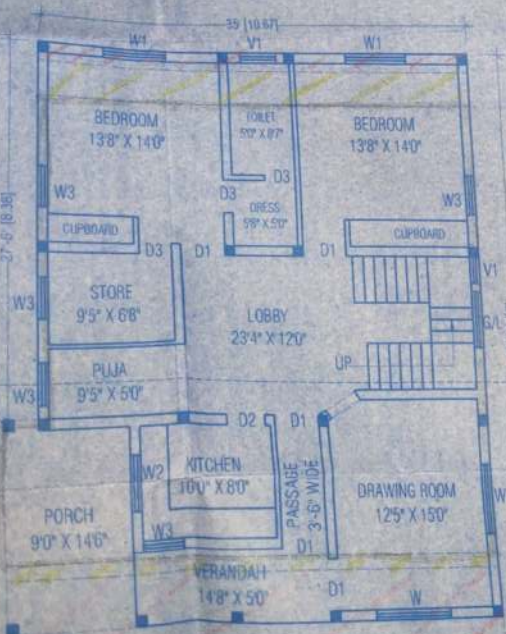
FOUNDATION DETAIL



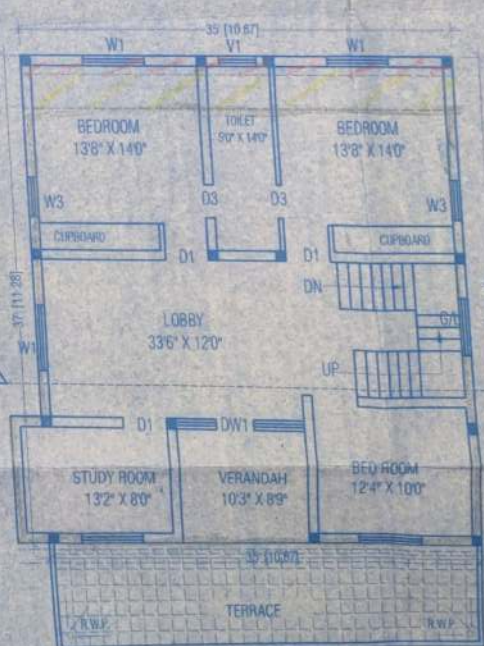
BOUNDARY WALL DETAIL



STAIRCASE DETAIL



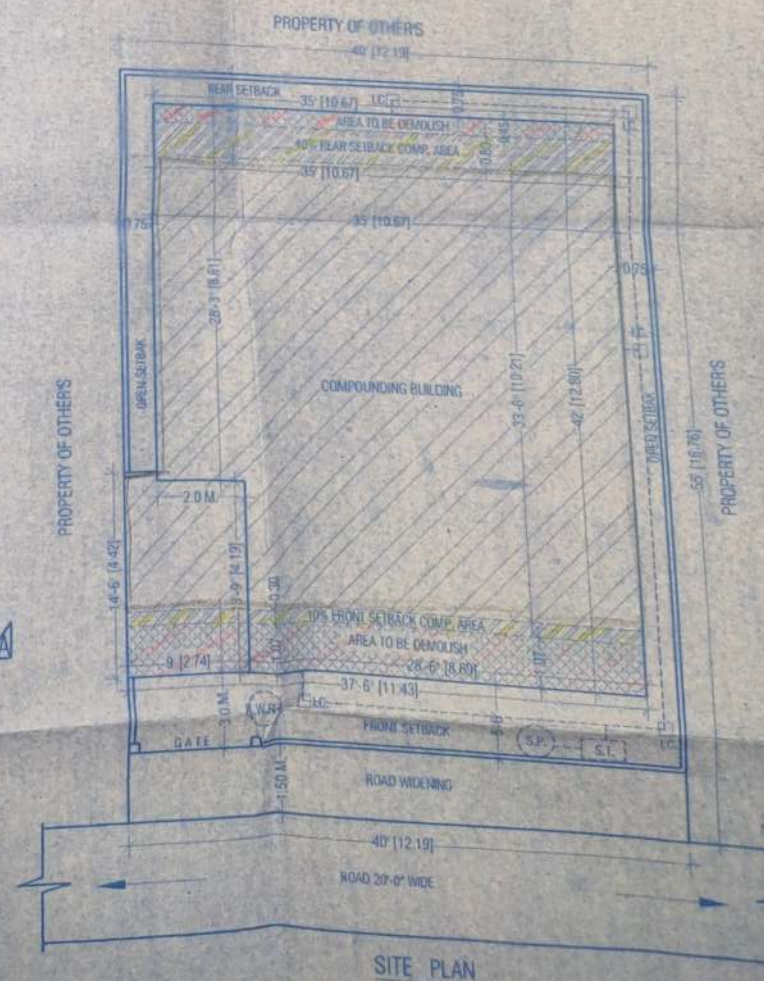
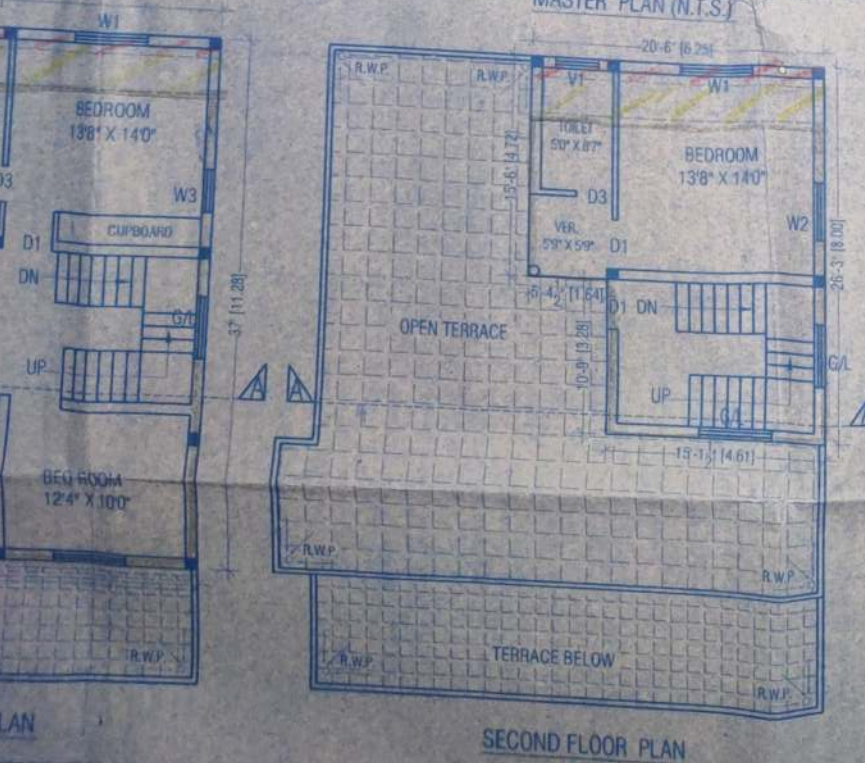
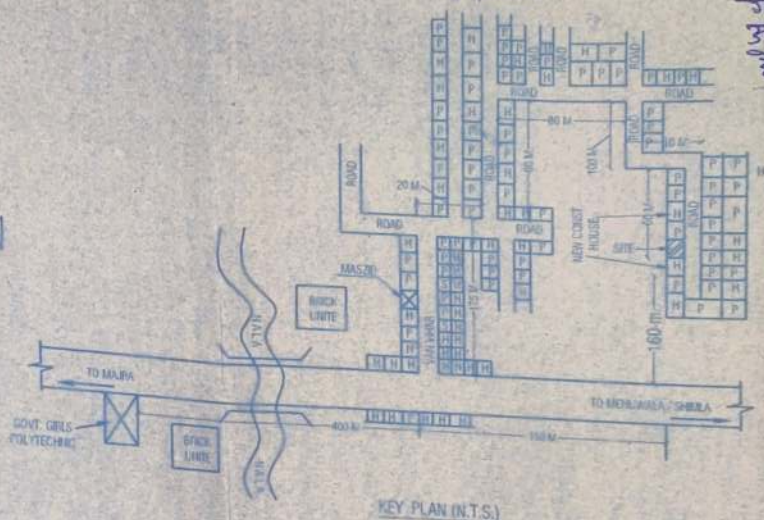
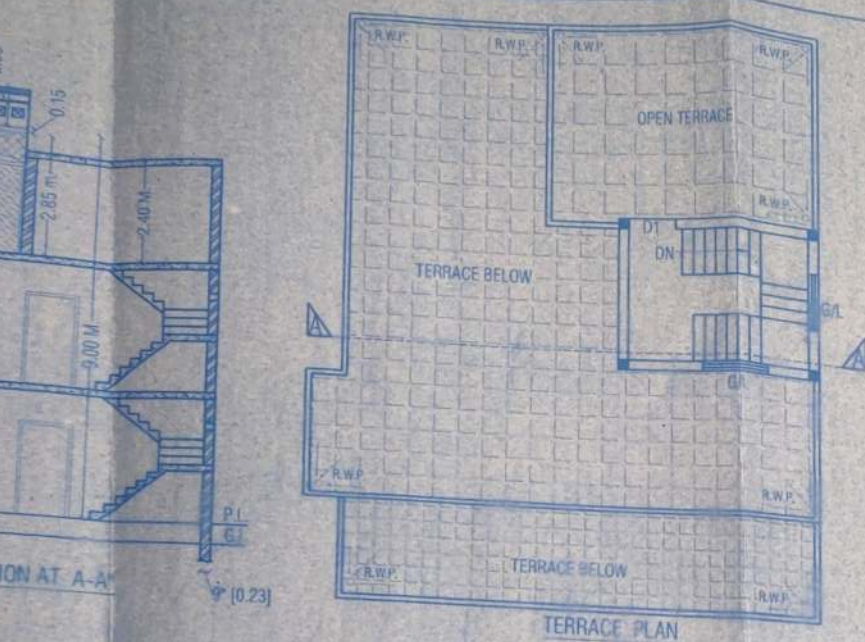
GROUND FLOOR PLAN

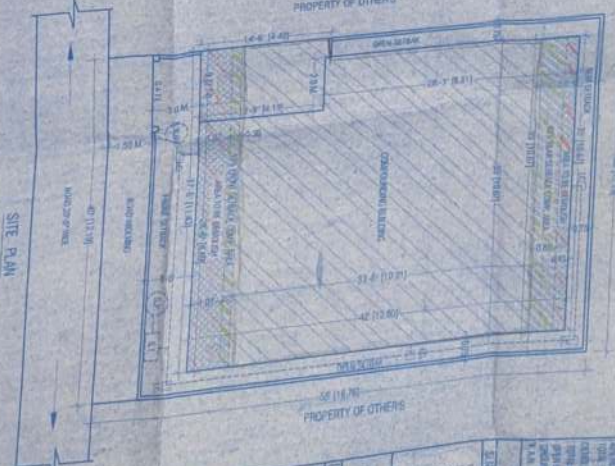
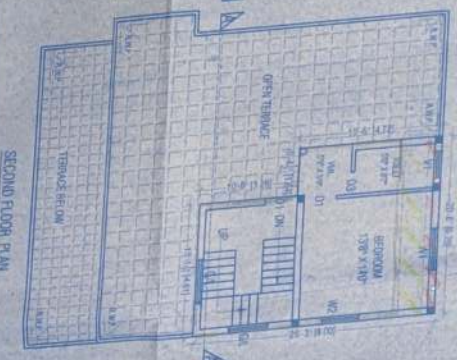
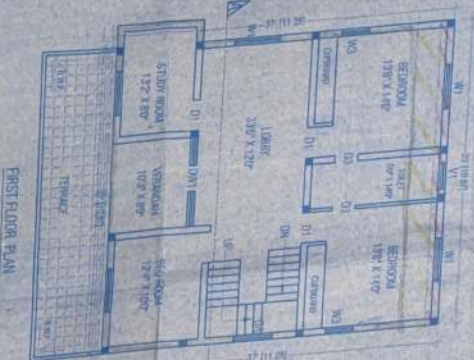
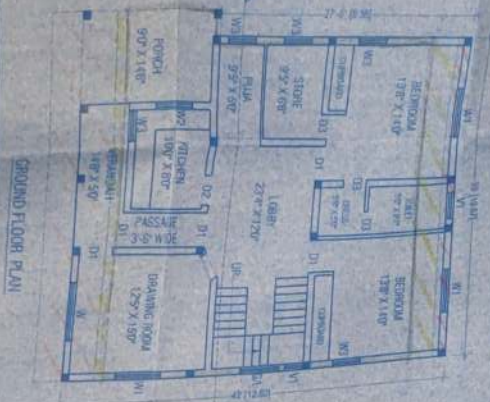
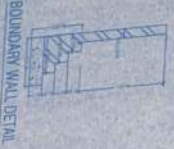
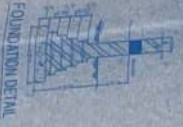
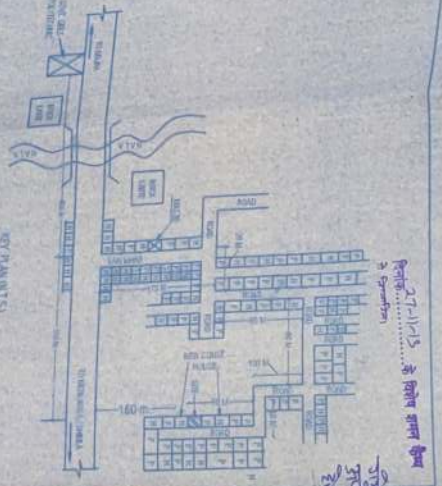
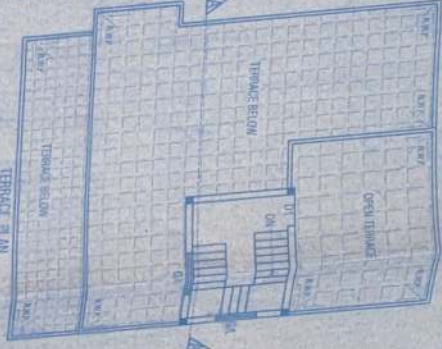
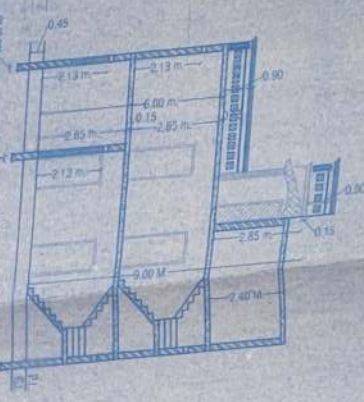
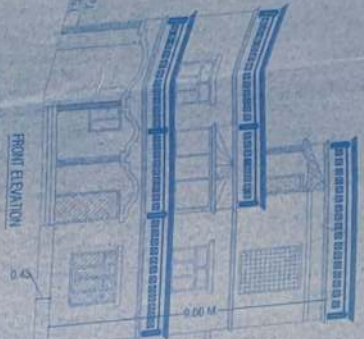


FIRST FLOOR PLAN

SITE

ग
अ
१०





समस्त अधिकार सुरक्षित हैं।
 यह दस्तावेज़ केवल सूचना के लिए है।
 इसके बिना कोई भी कार्य नहीं किया जा सकता।
 इसके बिना कोई भी कार्य नहीं किया जा सकता।

समस्त अधिकार सुरक्षित हैं।
 यह दस्तावेज़ केवल सूचना के लिए है।
 इसके बिना कोई भी कार्य नहीं किया जा सकता।
 इसके बिना कोई भी कार्य नहीं किया जा सकता।

ITEM	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT	PRICE
1	CEMENT	100	MT	1000
2	BRICKS	1000	NO	1000
3	ROOFING	100	MT	1000
4	PAINT	100	MT	1000
5	LABOR	100	MT	1000
6	WATER	100	MT	1000
7	ELECTRICITY	100	MT	1000
8	TELEPHONE	100	MT	1000
9	POSTAGE	100	MT	1000
10	PROFIT	100	MT	1000

समस्त अधिकार सुरक्षित हैं।
 यह दस्तावेज़ केवल सूचना के लिए है।
 इसके बिना कोई भी कार्य नहीं किया जा सकता।
 इसके बिना कोई भी कार्य नहीं किया जा सकता।

Housing Loan
Beena Agarwal

PUNJAB NATIONAL BANK

B.O.- : Dharampur Branch, Dehradun.

VALUATION REPORT

Situated at

Residential Building

Khata Khatauni No. 01782 , Part of Khasra No.
539 Mi., Van Vihar , Mauza Nehuwala Mafi , Shimla
By Pass Road, Pargana Kendriyedoon
Distt. Dehradun. (Near Telephone Tower).

Belonging to

Owner :- Smt. Beena Agarwal W/o
Sh. Hariom Agarwal .

M/S PASHUPATI ASSOCIATES

B.O. : 232, Kishan Nagar Enclave, Sirmour Marg, Dehradun.

H.O. : D - 60, Samrat Palace, Garh Road, Meerut (UP)

e-mail: naveen_pna@rediffmail.com

Naveen Agarwal

(CIVIL) MIE, F.I.V

Registered Valuer

CIT/ MRT/CAT-A/18/2005

Valuer Govt./PSUs/PVT Banks/LIC & F.Is

Engineer Director of Industries U.P.

Sec-6 / 001 (I-A) / 2010

DA (Regn No. MDA/19/1995)

Registered

Pashupati Associates

Chartered Engineer/Valuer/Surveyor

H.O : D-60 , Samrat Palace,

Garh Road, Meerut City U.P

B.O. : 232, Kishan Nagar Enclave, Sirmour Marg, Dehradun.

Mb-9758976464, 9368363622

Punjab National Bank

Dehradun Branch, Dehradun.

Appendix I

FORMAT OF VALUATION REPORT FOR ALL IMMOVABLE PROPERTIES

Particulars	Content
Introduction	
1. Name of Valuer	Er. Naveen Agarwal
2. Date of inspection	30.07.2021
Date of Valuation	02.08.2021
3. Purpose of Valuation	Loan Purpose
4. Name of Property Owner/s (Details of share of each owner in case of joint & Co-ownership)	Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal .
5. Name of Bank/HFI as applicable	Punjab National Bank
6. Name of Developer of the Property (in case of developer built properties)	Self Developed
7. Whether occupied by the owner / tenant? If occupied by tenant, since how long?	Owner Occupied
Physical Characteristics of the Asset	
1. Location of the property in the city Plot No. / Survey No. Door No. T. S. No. / Village Ward / Taluka Mandal / District	As per documents : Khata Khatauni No. 01782 , Part of Khasra No. 539 Mi., Mauza Nehuwala Mafi, Pargana Kendriyedoon , Distt. Dehradun. As per site : Khata Khatauni No. 01782 , Part of Khasra No. 539 Mi., Van Vihar , Mauza Nehuwala Mafi , Shimla By Pass Road, Pargana Kendriyedoon , Distt. Dehradun. 248001. (Near Telephone Tower).
2. Municipal Ward No.	NA
3. City / Town	Dehradun.
Residential Area/ Commercial Area/ Industrial Area	Residential Area
4. Classification of the area: High / Middle / Poor	Middle
Metro / Urban / Semi Urban / Rural	
5. Coming under Corporation limit/ Village Panchayat/ Municipality	within municipal limits
6. Postal address of the property	Khata Khatauni No. 01782 , Part of Khasra No. 539 Mi., Van Vihar , Mauza Nehuwala Mafi , Shimla By Pass Road, Pargana Kendriyedoon , Distt. Dehradun. 248001. (Near Telephone Tower).
7. Latitude, Longitude and Coordinates of the site	NL 30.18.17, EL 77.59.12.
8. Area of the plot/land (supported by a plan)	204.46 Sq.Mtr. (244.44 Sq Yds.)
9. Layout plan of the layout in which the property is located	With in municipal limits
10. Development of surrounding areas	Developing



11. Details of Roads abutting the property	Surface Road
12. Whether covered under any State / Central Govt. enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area / scheduled area / cantonment area	No Details Available
13. In case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated	No
14. Boundaries of the property	
As per Saledeed	As per Site
East : Other Property	Vacant Plot
West : Rasta 20 Ft wide	Rasta
North : Other Property	House of Negi
South : Other Property	Vacant Plot
Extent of the site considered for valuation (least of 14 A & 14 B)	204.46 Sq.Mtr. (244.44 Sq Yds.)
15. Description of Adjoining properties	As given below
As per old Legal report	As per Site
East : 40'00"	40'00"
West : 40'00"	40'00"
North : 55'00"	55'00"
South : 55'00"	55'00"
16. Survey no. if any	NA
17. Type of Building (Residential/ Commercial/ Industrial)	Residential Building
18. 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	The property is Residential building (G+1) Structure . Property is a khasra based property as such property is shown by owner rep. Mrs. Beena Agarwal & same has been valued . Photocopy of saledeed Dt. 12/10/2011 S.No. 7389 & MDDA Map No. R-582/5-12/13 Dt. 22/08/2014 is provided by the bank.
19. Plinth area , Carpet area and Saleable area to be mentioned separately and clarified	As given below in Part B (Valuation of Building)

Particulars	Covered Area	Carpet Area	saleable area
As per below in Part B (Valuation of Building)	Sq Ft.	Sq Ft.	Sq Ft.
Ground Floor	1104	883.20	1104
First Floor	940	752.00	940
Total	2044	1635.20	2044

20. Any other aspect.

3 Town Planning Parameters

1. Master plan provisions related to the property in terms of land use,	Residential Area
2. Date of issue and validity of layout of approved map / plan	Photo Copy of MDDA Map No. R-582/5-12/13 Dt. 22/08/2014 is provided by the bank.
3. Approved map / plan issuing authority	MDDA
4. Whether genuineness or authenticity of approved map / plan is verified	Legal Matter
5. Any other comments by our empanelled valuers on authentic of approved plan	NA
6. Planning area/zone,	MDDA
7. Development controls,	MDDA

[Handwritten signature]

<p>8. Zoning regulations,</p> <p>9. FAR/FSI permitted and consumed,</p> <p>10. Ground coverage,</p> <p>11. Transferability of development rights if any, Building bye-law provisions as applicable to the property viz.setbacks, height restrictions, etc.</p> <p>12. Comment on surrounding land uses and adjoining properties in terms of usage.</p> <p>13. Comment on unauthorized constructions if any</p> <p>14. Comment on demolition proceedings if any</p> <p>15. Comment on compounding/ regularization proceedings</p> <p>16. Comment on whether OC has been issued or not</p> <p>17. Any other aspect</p>	<p>MDDA</p> <p>More</p> <p>More</p> <p>NA</p> <p>Residential Area</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p>
Legal Aspects	
<p>1. Ownership documents,</p> <p>2. Names of Owner/s (In case of Joint or Co-ownership, whether the shares are undivided or not?)</p> <p>3. Comment on dispute/issues of landlord with tenant/statutory body/any other agencies, if any in regard to immovable property.</p> <p>4. Comment on whether the IP is independently accessible?</p> <p>5. Title verification,</p> <p>6. Details of leases if any,</p> <p>7. Ordinary status of freehold or leasehold including restriction on transfer,</p> <p>8. Agreements of easements if any,</p> <p>9. Notification for acquisition if any,</p> <p>10. Notification for road widening if any,</p> <p>11. Possibility of frequent flooding / submerging</p> <p>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)</p>	<p>Photocopy of saledeed Dt. 12/10/2011 S.No. 7389 & MDDA Map No. R-582/5-12/13 Dt. 22/08/2014 is provided by the bank.</p> <p>Smt. Beena Agarwal W/o Sh. Hariom Agarwal.</p> <p>To be verified by bank panel advocate</p> <p>Yes</p> <p>To be verified by bank panel advocate</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>NA</p> <p>No</p> <p>No Details Available</p>
<p>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.</p> <p>14. Comment on transferability of the property ownership,</p>	<p>Details with owner</p> <p>To be verified by bank panel advocate</p>

NAVEL AGARWAL

5. Comment on existing mortgages/charges/encumbrances on the property if any	To be verified by bank panel advocate
16. Comment on whether the owners of the property have issued any guarantee (personal/corporate) as the case may be	To be verified by bank panel advocate / bank.
17. Building plan sanction, illegal constructions if any done without plan sanction/violations.	Photo Copy of MDDA Map No. No. R-582/5-12/13 Dt. 22/08/2014 is provided by the bank.
18. Any other aspect.	Nil
Economic aspects	
1. Details of ground rent payable, 2. Details of monthly rents being received if any, 3. Taxes and other outgoings, 4. Property insurance, 5. Monthly maintenance charges, 6. Security charges, etc. 7. Any other aspect	Details with Owner Nil
Socio-cultural aspects	
Descriptive account of the location of the 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.	The property is surrounded residential area
Functional and Utilitarian Aspects	
Description of the functionality and utility of the assets in terms of : 1. Space allocation, 2. Storage spaces, 3. Utility of spaces provided within the building, 4. Any other aspect	Residential Building Available Nil
Infrastructure Availability	
a) Description of aqua infrastructure availability in terms of 1. Water supply, 2. Sewerage/sanitation, 3. Storm water drainage, b) Description of other physical infrastructure facilities viz. 1. Solid waste management, 2. Electricity, 3. Roads & Public transportation connectivity, 4. Availability of other public utilities nearby, c) Social infrastructure in terms of 1. Schools, 2. Medical facilities, 3. Recreation facilities in terms of parks and open spaces.	Residential Building Available Yes No No Available Available Available Available Available Available
9	
Marketability	
Analysis of the market for the property in terms of 1. Locational attributes	The property is Residential Building
2. Scarcity,	Nil

NAVEEN AGARWAL

3. Demand and supply of the kind of subject property.	Average
4. Comparable sale prices in the locality.	No such reliable record available
Engineering and Technology Aspects	
Description of engineering and technology aspects to include	
1. Type of construction,	Open Foundation
2. Materials and technology used,	Average
3. Specifications,	Standard
4. Maintenance issues,	Average
5. Age of the building	07 Yrs
6. Total life of the building,	53 Yrs
7. Extent of deterioration,	Nil
8. Structural safety	NA
9. Protection against natural disasters viz. earthquakes,	NA
10. Visible damage in the building if any,	No
11. Common facilities viz. lift, water pump, lights, security systems, etc.,	Nil
12. System of air-conditioning,	Nil
13. Provision for fire fighting,	Details with Owner
Copies of plans and elevations of the building to be included.	
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.	No
Presence of environmental pollution in the vicinity of the property in terms of industries, heavy traffic, etc.	
Architectural and aesthetic quality	
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.	This Building is Residential Building
In case of valuation of industrial property	
1) Proximity to residential areas	
2) Availability of public transport facilities	
Valuation	
Here, the procedure adopted for arriving at the valuation has to be highlighted. The valuer should consider all the three generic approaches of property valuation and state explicitly the reasons for adoption of/rejection of a particular approach and 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 Below :

NAVZEN

Computation of Cost

LAND VALUE

is located in a developed residential area in located in Van Vihar , Mauza Nehuwala Mafi , Shimla By Pass
ana Kendriyedoon , Distt. Dehradun.. (Near Telephone Tower).The Govt. notified land circle rate in the
s. 8000/- Per Sq.Mtr. Considering the locationsize of plot & other factors I have assessed the land
8000/- Per Sq.Yds. Which is most resonable & in line with prevailing market trends.

and	204.46 Sq.Mtr. (244.44 Sq Yds.)
ated per Sq. Yds.	Rs. 18000/- Per Sq Yds.
and	244.44 X 18000/- = Rs. 43,99,920/-
st of land	Rs. 43,99,920/-

B (VALUATION OF BUILDING)

open Foundation Single story residential Building having B grade building specification.
bering the specifications adopted including prevailing market rates of materials,workmanship
e plinth area rates have been worked out seperately /adopted as under are the most resonable.

Particulars	Plinth Area in Sq Ft.	Plinth area Rate Per Sq Ft.	Depreciation	Amount
nd Floor	1104	1550.00	10%	Rs. 15,40,080/-
Floor	940	1550.00	10%	Rs. 13,11,300/-
Total Cost of Building				Rs. 28,51,380/-

PART C (MISCELLANEOUS)

1 Compound Wall & Steel Gate	Rs./-
------------------------------	-------

TOTAL : Rs. /-

ABSTRACT COST OF PROPERTY			Amount
PART A	Land Cost		Rs. 43,99,920/-
PART B	Building		Rs. 28,51,380/-
PART C	Miscellaneous		Rs. /-
Total value of Property			Rs. 72,51,300/-

SAYS Rs. 72.51 Lacs

(RUPEES SEVENTY TWO LACS & FIFTY ONE THOUSAND ONLY)

As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the present
market value of the above property in prevailing condition with aforesaid specifications is
Rs. 72,51,300/- (RUPEES SEVENTY TWO LACS & FIFTY ONE THOUSAND) . The other
details are as under:

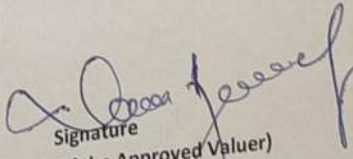
- i. Date of purchase of immovable property: NA
- ii. Purchase Price of immovable property: NA
- iii. Book value of immovable property: NA
- iv. Realizable Value of immovable property: 61.63 Lacs
- v. Distress Sale Value of immovable property: 54.38 Lacs
- vi. Guideline Value (value as per Circle Rates), if applicable, in the area where
Immovable property is situated. : 39.14 Lacs




Inspected the property on 30/07/2021 to assess its fair market value for Punjab National Bank Loan purposes in presence of owner. This Technical report is based on information as given by owner and does not include any legal Bank is requested to get all property documents including ownership rights etc legally verified & through spot inspection before any financial transaction. As proving ownership, authenticity / genuineness / legal aspect / forensic aspect document & checking of revenue records, identification of khasra does not fall in our services / responsibility & is a legal matter. Compliance with statutory regulations pertaining to mortgage of property loans is the responsibility of lending banks.

Declaration

- 1 The information furnished above is true & correct to best of our knowledge & belief.
- 2 As on date We are approved valuer in the panel of the bank.
- 3 The property has been visited on 30.07.2021
- 4 The fair market value indicated in the report is an opinion of the value prevailing on the date of said report and is based on market feedback on values of similar properties. The client is free to obtain other independent opinions on the same.
- 5 The fair market value of such properties/localities may increase or decrease, depending on the future market conditions and scenarios.
- 6 We are not liable towards anybody except the appointing authority / bank & liabilities of valuation agency & employees is limited to the addressee of the report only, no accountability obligation or liabilities to any third parties is acceptable.
- 7 The particulars are based on information supplied by owners / market survey.
- 8 Due to ongoing covid-19 pandemic outbreak transaction / evidences are not available.
- 9 Since market activity is being impacted in most sectors, this has led to uncertainty relating to many factors that subsequently impact the real estate sector too. Value may change more rapidly and significantly then during standard market conditions. Given the unknown future impact that covid-19 might have on the real estate market, we therefore recommend to the bank that this appraisal is kept under consistent review and real time modifications / additions shall be incorporated subsequently by the bank.


Signature
(Name of the Approved Valuer)

02.07.2021

Dehradun

Er. Naveen Agarwal
B.E. (Civil) F.I.E. F.I.V.
Govt. Regd. Valuer
Regd No. CCIT/MRT/18/05/-06

ena Agarwal Khata Khatauni No. 01782 , Part of Khasra No. 539 Mi., Van Vihar , Mauza
la Mafi , Shimla By Pass Road, Pargana Kendriyedoon , Distt. Dehradun. 248001. (Near
ne Tower).

