

10172

113

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
25000

पच्चीस हजार रुपये



Rs.
25000

TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

260000



-1-

पत्र-नं०

AIHPA 94756



Tahsil Compound

Haridwar

पत्र-नं०

ATIPP 4754H



Vikram Singh
Advocate
Tahsil Compound Haridwar

विक्रय पत्र

1. मालियत विक्रय पत्र : रु0 9176000/-
2. बाजारी मूल्य जिस पर स्वीकृत दिया गया : रु0 9176000/-
3. स्वीकृत शुल्क : रु0 458800/-

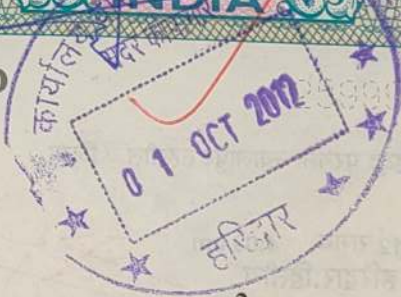
21/10/14 21/10/14

V.K.P.G.U.



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259990



- 2 -

4. कुल स्टाम्प शुल्क देय : रू0 458800 / -
5. मुख्य क्षेत्र : ग्राम सलेमपुर महदूद-2 परगना
रुड़की तहसील व जिला हरिद्वार।
6. क्षेत्र : अर्द्धनगरीय क्षेत्र है।
7. सम्पत्ति व उसका प्रकार : एक भूमि खण्ड जिसका
कुल क्षेत्रफल 1710वर्गमीटर है।
जिसका कुल कवर्ड एरिया 278.81
वर्गमीटर है। कवर्ड दर
7150 / -रू0 प्रतिवर्गमीटर।
जिसका निर्माण टीन पोश का है।
जिसका खसरा नं0 2370 तेईस
सौ सत्तर है।
8. मुख्य मार्ग से दूरी : सिडकुल बाई-पास रोड़ से

श्रीमती अना

01/10/12

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
25000

पच्चीस हजार रुपये

Rs.
25000

TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259991

- 3 -

1 किमी० दूर है व 9.00मीटर रोड़
से 300मीटर दूर है।

9. सर्किल रेट कम सं० सहित : सर्किल दर सर्किल रेट के पृष्ठ
12 के क्रमांक 23 के अनुसार
4200/-रुपये प्रति वर्गमीटर।

10. क्रेता विक्रेता अनुसूचित जाति व जनजाति से नहीं है। उक्त भूमि में
न्यायालय उपजिलाधिकारी/सहायक कलैक्टर प्रथम श्रेणी हरिद्वार के वाद
सं० 152/10 धारा 143 ज०वि० अधिनियम के आदेश दिनांक
28-03-2011 को आबादी घोषित कराई हुई है।

21/11/11

V. K. P. A. Y.

719

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

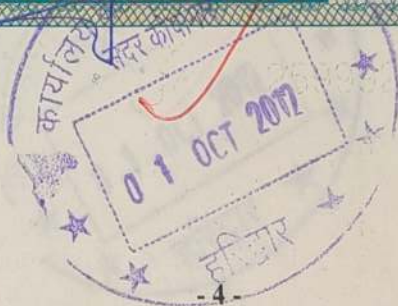
रु.
25000
पच्चीस हजार रुपये



Rs.
25000
TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259992



11. क्रेता उत्तरांचल का 2003 से पूर्व संक्रमणीय भूमिधर काश्तकार है।

मै कि श्री शमशाद अहमद पुत्र श्री यासीन अहमद निवासी
ग्राम सलेमपुर महदूद परगना रुड़की तहसील व जिला हरिद्वार का हूँ।
विदित हो कि एक भूमि खण्ड जिसका कुल क्षेत्रफल 1710वर्गमीटर एक

शमशाद अहमद

Vikash

121



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259993



- 5 -

हजार सात सौ दस वर्गमीटर है जिसका खसरा नं० 2370 तेईस सौ सत्तर है। जिसमे एक टीन शेड बना है। जिसका कुल कवर्ड एरिया 279. 81वर्गमीटर दो सौ अठहत्तर दशमलव आठ एक वर्गमीटर है। मय कुल जुमले हकहकूक हर प्रकार सहित मय आराजी तहती के मय बिजली पानी

21/11/12

Vikram

123

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.

25000

पच्चीस हजार रुपये

Rs.

25000

TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES



सत्यमेव जयते

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259994



फिटिंग शूदा मय नीचे की भूमि व उपर की छत के जो स्थित ग्राम
सलेमपुर महदूद-2 परगना रुड़की व तहसील व जिला हरिद्वार है।
जिसके पूरब मे भूमि मकसूद पश्चिम मे भूमि लतीफ रास्ता 15फुट उत्तर मे

21/10/12

V.K.P. 24

125

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
25000

पच्चीस हजार रुपये

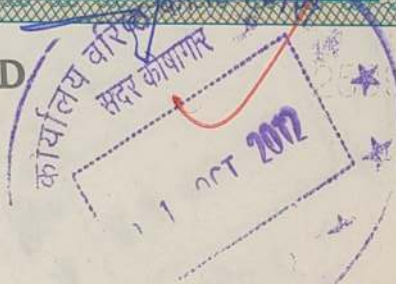


Rs.
25000

TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259995



- 7 -

भूमि विक्रेता दक्षिण मे खेत इमरान है। जिसका विक्रेता स्वामी अधिकारी हैं जो विक्रेता ने द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 12-01-2011 को जिसकी रजिस्ट्री बही मं0 1 जिल्द 154 के पृष्ठ 101/116 मे नं0 235 पर दिनांक

Handwritten signature

Handwritten signature

127



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259996



15-01-2011 को उप निबन्धक कार्यालय हरिद्वार हुई थी श्रीमती साबरी पत्नी श्री अशरफ अली निवासी ग्राम सलेमपुर महदूद परगना रुड़की तहसील व जिला हरिद्वार से खरीद की थी। उक्त सम्पत्ति आज तक हर

गुणगुण अशरफ

VIR PRAU

129



- 9 -

प्रकार के ऋण परिवर्तन आदि के भार से शुद्ध एवं मुक्त है कही पर आड़ रहन या बन्धक नहीं है। और उक्त सम्पत्ति को बन्धक करके कोई ऋण आदि किसी महकमे बैंक कम्पनी सोसायटी आदि से लिया हुआ नहीं है। मैं

21/10/17 31/10/17

V. K. P. A. U.

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.

25000

पच्चीस हजार रुपये

Rs.

25000

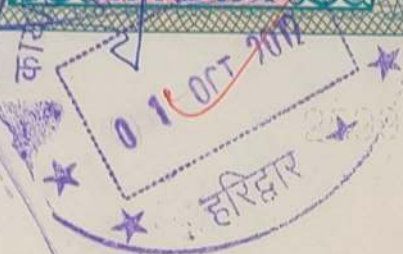
TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

राखण्ड UTTARAKHAND

259998



- 10 -

विक्रेता उक्त सम्पत्ति के विक्रय करने मे पूर्ण रूप से सक्षम हूँ। अब अपनी स्वस्थ इन्द्रियों तथा स्थिर बुद्धि की अवस्था मे अपनी इच्छा व प्रसन्नता से

अमरपाल अडिया

VICAPAL

137

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

259999

- 11 -

मय हर प्रकार के स्वत्व व अधिकारों के बदले मुब0 9176000/-
इक्यानवे लाख छियत्तर हजार रुपये मे हाथ श्री विरेन्द्र कुमार

21/11/19 31/12/19

V.K.P.A.U

135

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

पन्द्रह हजार रुपये

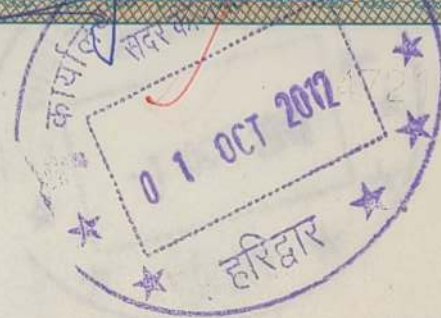


FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

खण्ड UTTARAKHAND

147218



- 12 -

पुत्र स्व० श्री पुन्ना सिंह निवासी ग्राम रावली महदूद परगना ज्वालापुर
तहसील व जिला हरिद्वार के हक मे विक्रय व हस्तान्तरित कर दिया है

21/10/12 31/10/12

VIKRAY



137

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

पन्द्रह हजार रुपये



FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

147212



- 13 -

और कुल मूल्यराशि निम्न प्रकार प्राप्त कर ली है कब्जा मौके पर उक्त सम्पत्ति पर क्रेता का करा दिया है वह उसमे अपने लाभ के लिये कोई भी

21/10/14 अ. क. म.

VIKRAU



139
भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

पन्द्रह हजार रुपये



FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

147209



- 14 -

कार्य करे निर्माण कार्य करे विक्रय आदि करे और लाभ उठाये। अब प्रतिज्ञा करता हूँ और लिखे देता हूँ कि आज से विक्रेता व उसके उत्तराधिकारियों

21/10/14 31/10/14

VIKRAU



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

पन्द्रह हजार रुपये



FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND



147089

147089

- 15 -

का उक्त विक्रीत सम्पत्ति के साथ किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध या वास्ता
नही रहा है और न ही भविष्य मे होगा यदि भविष्य मे विक्रेता के किसी

21/11/14 अ. द. म.

VIC PAU



राखण्ड UTTARAKHAND

147177



- 16 -

स्वत्व या कानूनी त्रुटि के कारण या किसी के वाद विवाद के कारण उक्त
विक्रीत सम्पत्ति या उसका कोई अंश कब्जा व दखल क्रेता के अधिकार से

गुणगुण अड्डा

VIRPAL



145

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

पन्द्रह हजार रुपये



FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

राखण्ड UTTARAKHAND

147195



-17-

निकल जाये या उसे कोई भार चुकाना पड़े या कब्जा आदि में कोई रुकावट उत्पन्न हो तो ऐसी हर एक अवस्था में क्रेता को अधिकार होगा

21/10/14 31576

NRPA4



147

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

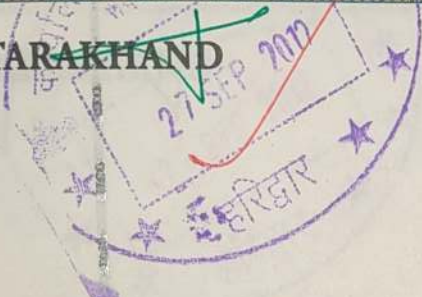
पन्द्रह हजार रुपये



FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

तराखण्ड UTTARAKHAND



147115

147115

- 18 -

कि वह अपनी कुल मूल्यराशि मय सूद वैधानिक विक्रेता की हर प्रकार की
चल व अचल सम्पत्ति व जात खास व जायदाद से जिस प्रकार चाहे द्वारा

अमनाद अमनाद

VLKPAU



149
भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
15000

पन्द्रह हजार रुपये



FIFTEEN
THOUSAND RUPEES

Rs.
15000

राखण्ड UTTARAKHAND



147123

147123

- 19 -

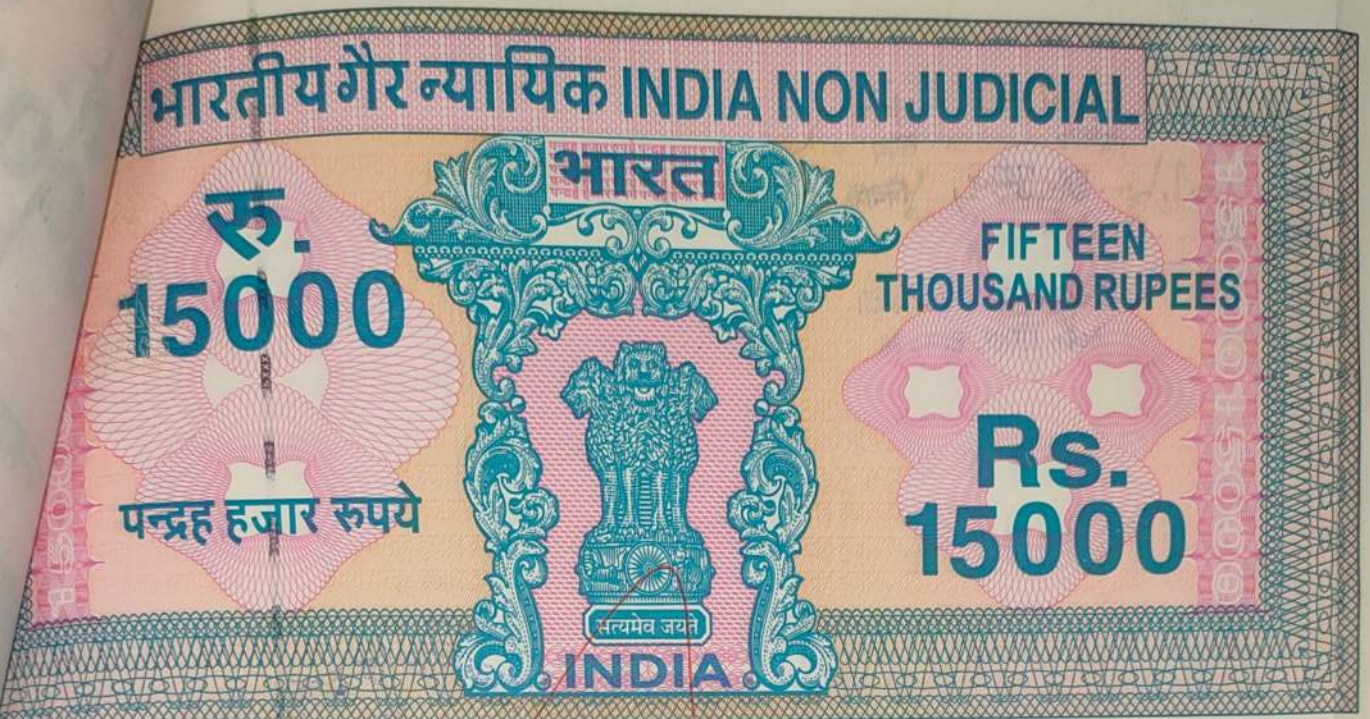
न्यायालय वसूल कर ले विक्रेता व उसके उत्तराधिकारीयों को कोई आपत्ति नहीं होगी। विक्रेता प्रत्येक कानूनी जिम्मेदारियों का जिम्मेदार है जो

गुणगुण अड्डा

VIKRAU



151



राखण्ड UTTARAKHAND
27 SEP 2012
हरिद्वार

147047

147047

- 20 -

कानूनन एक विक्रेता पर आयद होती है। आज तक के सभी सरकारी देय हाउस टैक्स वाटर टैक्स बिजली का बिल विक्रेता ने अदा किये है। भविष्य

अमिताभ आडवाणी

VIKRAU



153



खण्ड UTTARAKHAND



147168

147168

- 21 -

मे क्रेता स्वयं अदा करेगा। नगर पलिका के रजिस्टर हाउस टैक्स क्रेता का नाम दर्ज कराने मे विक्रेता पूरा पूरा सहयोग करेगा उक्त सम्पत्ति से

गुमनाम दावे

VIKRAU



155



राखण्ड UTTARAKHAND

147033

147033



- 22 -

सम्बन्धित कोई वाद विवाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है।

विक्रेता व क्रेता के मध्यउक्त सम्पत्ति की बावत कोई रजिस्टर्ड इकरारनामा

21/11/2014 21/11/2014

VIKRPA



157
भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.
10000



Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND



A 413230

नही हुआ है। विवरण प्राप्ति मूल्यराशि- मुझ विक्रेता ने कुल मूल्यराशि मुब0
9176000/-रुपये इक्यानवे लाख छियत्तर हजार रुपये में से मुब0

अमन अहम

VIRPAL



121
159

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते
INDIA

उत्तरांचल UTTARANCHAL

387115

- 24 -

1137834/-रु० नगद व मुब० 2500000/-रु० द्वारा चैक नं० 843902
दिनांकीत 15-02-2012 ओ०बी०सी० सिडकुल व मुब० 5538166/-रु०

ममश्वर आइ

V.K. PAU

161



UTTARAKHAND

A 546360



- 25 -

द्वारा आर०टी०जी०एस० नं० बी०ए०आर०बी०एच० 12272736306 दिनांकीत
 28-09-2012 बैंक ऑफ बडौदा अपर रोड़ हरिद्वार प्राप्त कर लिये है।

अविनाश अग्रवाल

M. K. P. U.





UTTARAKHAND

A 546361

- 26 -

पश्चात रजिस्ट्री के कुछ शेष नहीं रहेगा। उक्त सम्पत्ति शत्रु सम्पत्ति नहीं है। अन्तरक एवं अन्तरिती विदेशी नागरिक/भारतीय मूल का विदेशी

श्रीमती/श्री

V.K.P.R.U.



INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये
रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000



सत्यमेव जयते

INDIA

UTTARAKHAND

A 546362

- 27 -

नागरिक नहीं है। तथा पाकिस्तान, बांग्लादेश, श्रीलंका, अफगानिस्तान, चीन, ईरान, नेपाल, भूटान का नागरिक भी नहीं है।

गोपनीय

VIKRAJ

भारतीय गैर न्यायिक
भारत INDIA

रु. 500

FIVE HUNDRED
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

INDIAN NON JUDICIAL



सत्यमेव जयते

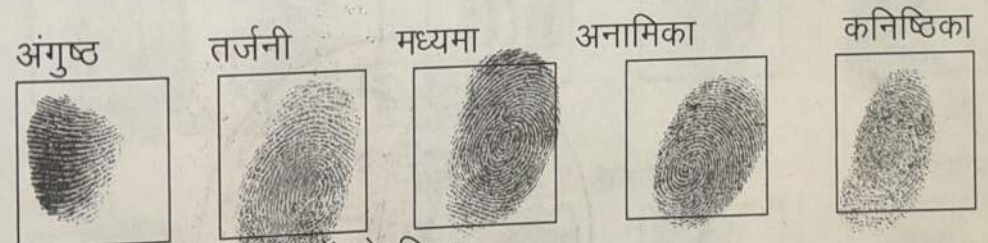
उत्तरांचल UTTARANCHAL



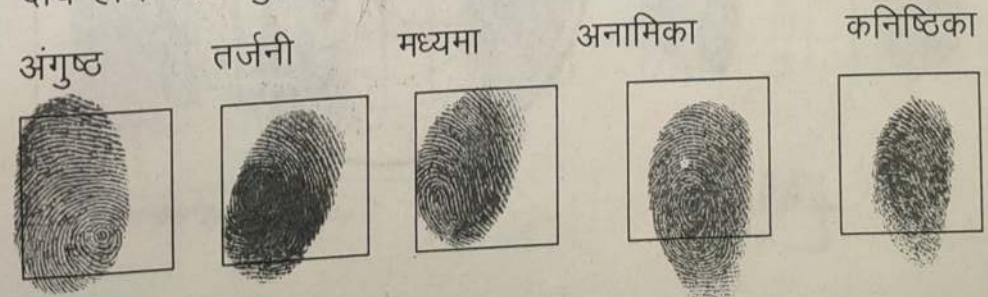
- 28 -

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

विक्रेता के बायें हाथ की अंगुलियों के चिन्ह (श्री शमशाद अहमद)



दायें हाथ की अंगुलियों के चिन्ह



VIKRAJ

शमशाद अहमद



- 29 -

क्रेता के बायें हाथ की अंगुलियों के चिन्ह (श्री विरेन्द्र कुमार)

अंगुष्ठ



तर्जनी



मध्यमा



अनामिका



कनिष्ठिका



दायें हाथ की अंगुलियों के चिन्ह

अंगुष्ठ



तर्जनी



मध्यमा



अनामिका



कनिष्ठिका



श्री विरेन्द्र कुमार

V.K.PAU

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND



- 30 -

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

गुणगुण १५ अक्टू

VIKPAU

193



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

- 31 -

तहरीर तारीख:-01-10-2012

ह0

ह0 अम अम अम अम

वि.सं. 10
सा0
Kumar Kamesh
Vishal Kumar
Ramesh Kumar

(संदीप शर्मा)
श.वि.सं. 10
सा0 अम अम अम अम
वि.सं. 10
LSR0523324

सा0
Kumar Kamesh
Vishal Kumar
Ramesh Kumar

टाइपकर्ता

डा.पतिशुबाई
PAHAL SINGH
Advocate
Tahsil Compound Haridwar
14/10/2012

134

21 दिनांक 1/10/12 कीमत 1000
शान्ति नं०

स्टाम्प प्रिंटेड आशीष ला० नं०-128, त० हरद्वार

TOTAL
COVERED
LOCATED
DIS

बही नम्बर 1 जिल्द 993 पृष्ठ 243 से 304

में नम्बर 10,172 पर आज दिनांक 01-October-2012

में रजिस्ट्री की गयी ।

उप निबन्धक हरिद्वार, द्वितीय
01-October-2012



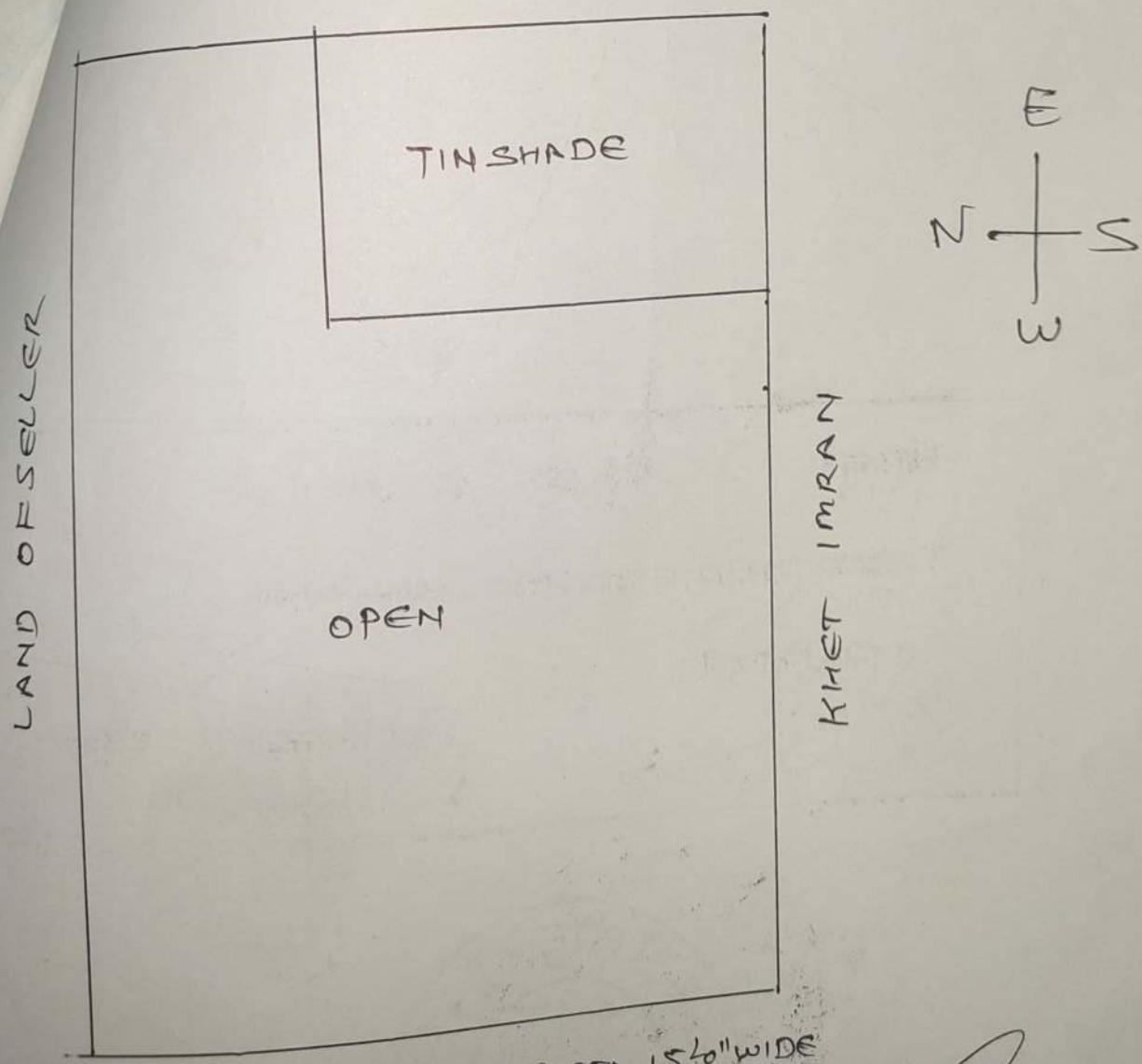
LAND AREA = 1710.00 SQ.M

COVERED AREA = 279.81 SQ.M

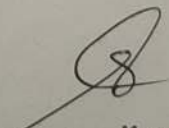
LOCATED AT - GRAM SALEMPUR MEHDWOOD-II

DIST. - HARDWAR.

LAND OF MAKSUD



LAND OF LATIF & RASTA 15'6" WIDE


Sanjay Kumar

Er. 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, Main Branch, Distt-Haridwar.

The Property Situated at Khasra no. 2370, Near Aashiya Banquet Hall, Village Dadupur Salempur
Mehdood 2nd, Tehsil & Distt- Haridwar.

Owner: Sr. Virendra Kumar S/o Sh. Punna Singh.

Was inspected on 11.06.2020 for the purpose of assessing its present market value.
The following documents pertaining to the above property were produced for scrutiny.

Legal-opinion

Photocopy of Sale deed no - on dated -

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 realizable 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	=	₹ 02.00 Cr.
Realizable Value 90% of PMR	=	₹ 01.80 Cr.
Distress Value 85% of PMR	=	₹ 01.70 Cr.



BANK OF BARODA
Branch – Main Branch, Distt. Haridwar

VALUATION OF PROPERTY BY LAND & BUILDING METHOD
REPORT ON VALUATION

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

Registration No. T-14

OM.C. Associates – 100-16, dt. 13.06.2020 (Chief Commissioner of Income Tax, Ghaziabad, U.P.)

1.	Date of Visit of the site	:	11.06.2020
2.	Date of making valuation	:	13.06.2020
3.	Name of the owners of the property	:	Owner Sr. Virendra Kumar S/o Sh. Punna Singh.
	i. Date of purchase of IP	:	Photocopy Enclose
	ii. Purchase Price of IP	:	Photocopy Enclose
	iii. Sale deed No.	:	Photocopy Enclose
4.	Whether necessary enquiries have been made from the concerned locality with regard to the ownership of the property Sr. Virendra Kumar the locality was contacted	:	991710884
5.	If the property is under joint ownership/co-ownership, share of each such owner. Are the shares undivided?	:	Single Ownership

6.	<u>Brief description of the property</u>		
a.	Location, street ward no. – postal address	:	Khasra no. 2370, Near Aashiya Banquet Hall, Village Dadupur Salempur Mehdood 2 nd , Tehsil & Distt- Haridwar.
b.	Flat / Plot No.	:	Khasra no. 2370
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	:	Industrial
e.	Is the property situated in an unauthorized / authorized colony	:	Authorized colony future life of Building 32 & Year
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.	:	Approx 1 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 Shed -18 ft & Office- 11 ft, GF Shed- 12,433.00 Sqft., Office- 338.00 Sqft.
9.	Is it freehold or leasehold land?	:	Free Hold land



10.	If leasehold, the name of Lessor / Lessee, nature of lease, dates of commencement / termination of lease and terms of renewal of lease.	:	
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.	:	Semi Urban Village Panchayat
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
b)	If party owner – occupied, specified portion and extent of area under owner – occupation.	:	Owner Occupied
15.a)	Names of tenants / lessees / licensees etc.	:	Yes
b)	Portions in their occupations	:	N.A.
16.	Is any dispute between landlord and tenant regarding rent pending in a court of law.	:	N.A.
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
	Market value of the property	:	Rs. 02.00 Cr.
	Realizable Value 90% of PMR	:	Rs. 01.80 Cr.
	Distress Value 85% of PMR	:	Rs. 01.70 Cr.



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 11.06.2020.
- d) My registration with State Chief Commissioner of Income Tax is valid as on date.

Date : 13.06.2020

Place : Distt- 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. 2370, Near Aashiya Banquet Hall, Village Dadupur Salempur Mehdood 2nd,
Tehsil & Distt- Haridwar.

Boundaries of Properties

	As per Sale deed	Actual
East	Prop. of Manish	Prop. of Manish
West	Road & Prop. of Other	Road & Prop. of Other
North	Prop. of Other	Prop. of Other
South	Prop. of Other	Prop. of Other

Annexure-BMeasurement of Properties

	As per Deed	Actual
East	1710.00 Sqm.	Check & found Correct
West		
North		
South		
Total Area	1710.00 Sqm.	1710.00 Sqm.

Least Area = 1710.00 Sqm.



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

- What is character of the locality : Development Authority Industrial Area
- 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 : 6800/- Sqm. at Page no. 20 Sr. no. 05/01

05 Value of adopting PMR

- Tenure of Land : Owner constructed the building in Year 2012 So future life of building 32 & 52 yrs
- Prevailing market rate : Rs. 8,000/- to 8500/- Sqm.
- Unit rate adopted in this valuation after : Rs. 8,000/- Sqm.
Considering characteristics of subject plot
- Value of land adopting PMR
(1710.00 Sqm. X 8,000/-) : Rs. 1,36,80,000/-
: Say Rs. 01.37 Cr.



Annexure-DPLINTH AREA TABLE

01	Type of construction	:	RCC Footing
02	Quality of construction	:	Good
03	Appearance of building	:	Medium
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	Caltiever-B	
1.	GF Shed	2020	11'-0'	12433.00 Sqft.	-	12,433.00
2.	Office-	2020	11'-0'	338.00 Sqft.	-	338.00
Total						12,771.00

- 06 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



Detail of BuildingAnnexure-E

S.No.	Particulars	GF Shed	Office
1	Foundation	RCC Footing	Load Bearing
2	Superstructure	RCC	Brick Work
3	Roof	Shed	RCC
4	Floor	cc	cc
5	Chaukhats		Angle Iron
6	Shutters		Aluminium with Glass
7	Plinth area (sqft.)	12433.00	338.00
8	Year of construction	2012	2012
9	Age of building	08 yrs	08 yrs
10	Total Life	40 yrs	60 yrs
11	Future Life	32 yrs	52 yrs
12	Rate of Depreciation	20.0%	12.0%
13	Rate of replacement (sqft.)	600.00	800.00
14	Replacement amount	7459800.00	270400.00
15	Depreciation amount	1491960.00	32448.00
	Net amount	5967840.00	237952.00
	Grand Total	6205792.00	



Annexure-F

Amenities & Extra Item
(Depreciated Amount)

S. No.	Particulars	Amount
1.	Boundary wall	1,00,000.00
2.	Main Gate	40,000.00
	Total	1,40,000.00

Annexure-G

Services
(Depreciated Amount)

S. No.	Particulars	Amount
1.	Electric Fitting & Sanitary fitting	-
2.	Water fitting	-
3.	Electric deposit, water deposit & sewer deposit	-
4.	Septic Tank & sock Pit	-
	Total	-



Annexure-HABSTRACT OF COST

S.No.	Particulars	As per PMR
1	Land	1,36,80,000.00
2	Building	62,05,792.00
3	Amenities & Extra Item	1,40,000.00
4	Services	-
	Total Rs.	2,00,25,792.00
	Say Rs.	2.00 Cr.

PMR Value = ₹ 02.00 Cr.

Realizable Value 90% of PMR = ₹ 01.80 Cr.

Distress Value 85% of PMR = ₹ 01.70 Cr.

Encloses:-

1. Photographs of Prop.
2. Latitude & Longitude Plan
3. GLR



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	ग	6- जमालपुर कलां	90.00	8700	20700	51900	44400	11000	10000
		7- सुभाषनगर (नगर सीमा के बाहर)	.	8800	20800	52100	44600	11000	10000
		8- जमालपुर खुर्द	90.00	8400	20400	51300	43800	11000	10000
4	घ	9- देवपुर मुस्तहकम	85.00	8700	20700	51900	44400	11000	10000
		1- कांगडी	84.00	8500	20500	51500	44000	11000	10000
		2- टिहरी विस्थापित क्षेत्र सलेमपुर	90.00	8500	20500	51500	44000	11000	10000
5	ङ	3- बहादुराबाद	90.00	8650	20650	51800	44300	11000	10000
		1- सलेमपुर महदूद (द्वितीय)	80.00	6800	18800	48100	40600	11000	10000
		2- सलेमपुर महदूद (प्रथम)	75.00	6700	18700	47900	40400	11000	10000
6	च	3- आन्नेकी हेतमपुर	75.00	6500	18500	47500	40000	11000	10000
		4- अतमलपुर बोंगला	90.00	6300	18300	47100	39600	11000	10000
		5- दादपुर गोविन्दपुर	75.00	6200	18200	46900	39400	11000	10000
6	च	1- मनोहरपुर	75.00	6000	18000	45600	41400	11000	10000
		2- सुमन नगर	55.00	4600	16600	41600	37700	11000	10000
		3- बेगमपुर	45.00	4400	16400	41800	37300	11000	10000
		4- राजपुर	50.00	4300	16300	38600	35000	11000	10000
		5- बांसवाली	50.00	4300	16300	38600	35900	11000	10000
		6- सराय	45.00	4200	16200	41400	36900	11000	10000
		7- गाजीवाली	50.00	4200	16200	40800	36900	11000	10000
		8- टिहरी विस्थापित क्षेत्र भगतनपुर क्षेत्र	40.00	4100	16100	40600	36700	11000	10000
		9- भगतनपुर आबिदपुर रफ ईक्कड	40.00	4050	16050	40500	36600	11000	10000

उप निबंधक-प्रथम
हरिद्वार

सब-रजिस्ट्रार
हरिद्वार (द्वितीय)

अपर





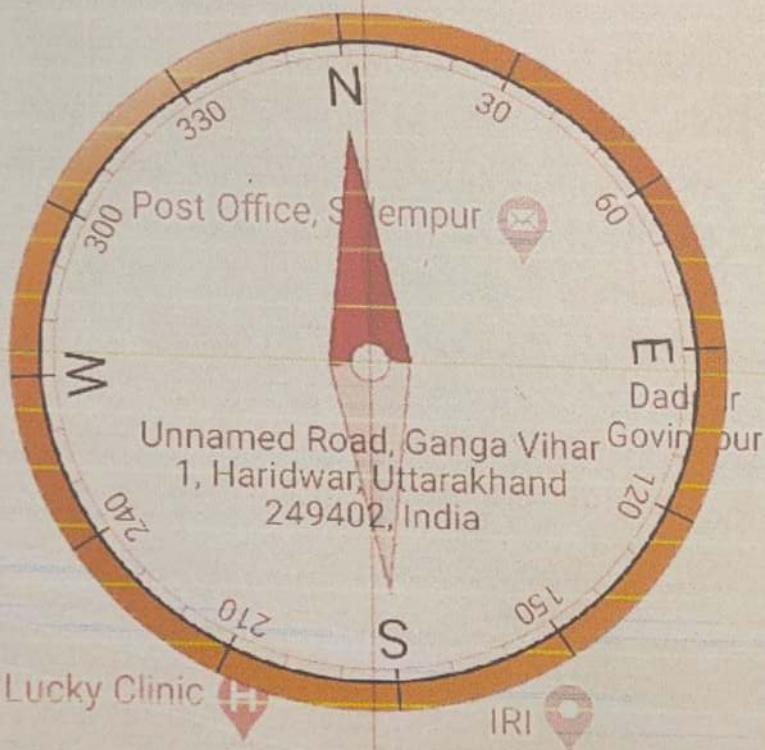
4° N



Sa
Ma

Rajpur

Mohd Alipur



<hedli

Manoharpur



N 29° 55' 59.55"
E 78° 01' 49.60"
altitude 278.4 m

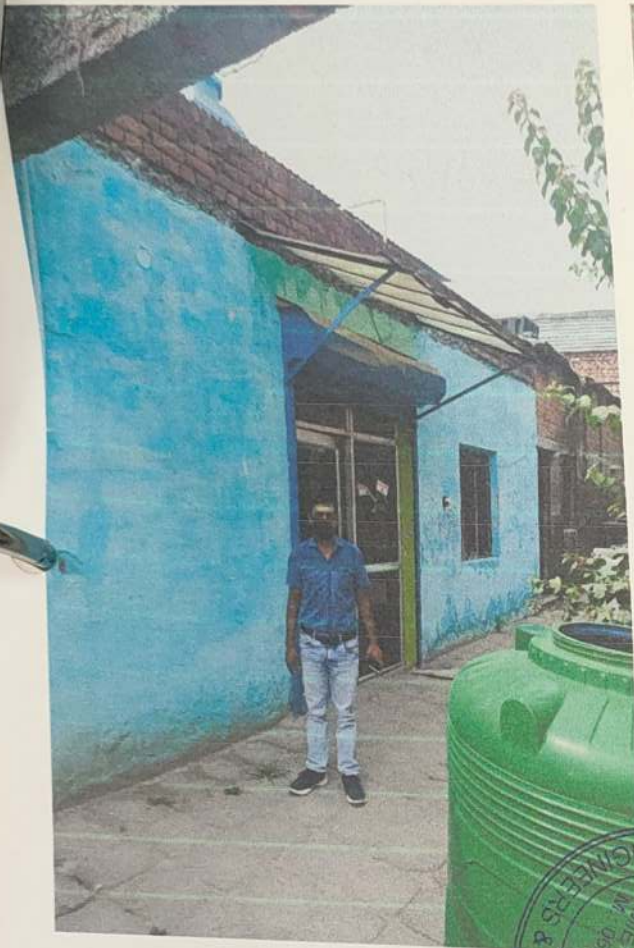
True north : 1.6°



Google Pay (Tez)

4.4 ★ FREE

INSTALL



Off. : 2nd Floor, Shopping Plaza,
Adjoining Kumar Banquet Hall,
Ranipur BHEL More, Haridwar.
Res. : Gurumandal Devpura, Haridwar
Chamber : 153, Distt. Court, Roshnabad
Distt. Haridwar (U.A.) 249401
Dial : (01334) (O) 222228, 222423
Mo: 98 370 10290, (R) 227564

Mohan Lal Sachdeva

ADVOCATE & NOTARY

Ex. National Executive-Member : I.C.C.W.

Working President: The Institute of Constitutional &
Parliamentary Studies, Uttranchal.

President : Bal Kalyan Samiti, Haridwar.

Member : Haridwar Vikas Samiti

Member: Hindi Vidhi Partisthan, Uttranchal.

Ref. No-/2012-13

Dated : 12-10-2012

The Chief Manager
BANK OF BARODA
Upper Road,
Haridwar.

Dear Sir,

RE: LEGAL OPINION-CUM-SEARCH REPORT OF THE PROPERTY SITUATED AT VILLAGE
SALEMPUR MEHDOOD-IIND, PARGANA ROORKEE, TEHSIL & DISTT. HARIDWAR..

1. Name of Borrowers

: **Shri Virendra Kumar S/o. Late Shri Punna
Singh, R/o Village Rawali Mehdoon, Pargana
Jwalapur, Tehsil & Distt. Haridwar.**

Proposed Facilities

: ----- Loan : Rs.

2. Description & Area of property proposed to be mortgaged with boundaries :

a) Give the specific number & address
of Plot, House, Bldg., Flat, Shop, etc.

: Piece of land bearing Khasra No. 2370, Sold
Area south side 1710 sq.mtr. i.e. 0.171 hect. i.e.
2-10-0 Kham, out of total Area 0.277 hect.,
covered area (Tin Shed) 278.81 sq.mtr., Bounded
as East- Land of Maksood, West:- Land of Latif,
way 15 ft. North- Land of Sellar (Shri Shamshad
Ahmed), South- Agriculture land of Imran, Situated
at Village **Salempur Mehdoon-IInd**,
Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar..

b) State specifically whether property is in
agricultural, non-agricultural, commercial,
residential or Indl. area.

: Non-Agricultural

3. Name of mortgagor & his Status in the A/c
(Whether sole proprietor, Partner, Director,
Karta, Trustee, Agent or Guarantor or
co-borrower)

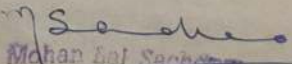
: **Shri Virendra Kumar S/o. Late Shri Punna
Singh,**
Status : As Borrower.

4. Whether the mortgagor has sufficient title and
capacity to contract for creation of mortgage (Not
a minor, Lunatic or undischarged insolvent, etc.)

: Yes.

5. Nature of mortgagor's right or title in the
property (whether lease hold, free hold, co-
owner or joint owner or any other type-state spe-
cifically) and how it is derived (whether self ac-
quired, ancestral inheritance or by succession
or otherwise)

: Free ownership (Freehold & Self Acquired).


Mohan Lal Sachdeva

10/2/12

MOHAN LAL SACHDEVA

Advocate & Notary

Cont. Sheet 2.....

6. Whether Mortgagor is in exclusive possession of property proposed to be mortgaged : As per affidavit Mortgagors is in exclusive possession.
7. Documents studied/scrutinized (In chronological order).

Sr. No.	Type/Nature of document	Date of Execution	No. & Date of Registration/ Lien in revenue records/ builder's records/society's records	Parties
1.	Photocopy of Sale Deed	01.10.2012	Regd.No.10172 dated 01.10.2012 at the office of Sub Registrar, Sadar, Haridwar.	Seller-Shri Shamshad Ahmed Purchaser- Shri Virendra Kumar
1.	Photocopy of Sale Deed	12.01.2011	Regd.No.235 dt. 15.01.2011 at the office of Sub Registrar, Sadar, Haridwar.	Seller- Smt. Sabri Purchaser- Shri Shamshad Ahmed
2.	Photocopy of Certified Khatauni	04.06.2012	Issued by Tehsil, Haridwar	In the name of Shamshad Ahmed

8. Tracing of title & Chain of title in favour of Shri Virendra Kumar S/o. Late Shri Punna Singh, I proposed mortgagor together with names and descriptions of Parties to the documents :

On the basis of available Index Inspection for the last 30 years at the office of Sub Registrar, Haridwar, it is found that :- The said property is purchased by the present owner **Shri Virendra Kumar S/o. Late Shri Punna Singh**, R/o Village Rawali Mehdood, Pargana Jwalapur, Tehsil & Distt. Haridwar from **Shri Shamshad Ahmed S/o. Shri Yaseen Ahmed**, R/o Village & Post-Salempur Mehdood, Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar, vide Sale deed, Regd. at Bahi No 1 Vol.993, Pages243-304 No.10172 dated 01.10.2012 at the office of Sub Registrar-IInd, Haridwar.

The said property is purchased by the said **Shri Shamshad Ahmed S/o. Shri Yaseen Ahmed** from **Smt. Sabri W/o. Shri Ashraf Ali** R/o. Village Salempur Mehdood, Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar, vide Sale deed, Regd. at Bahi No 1 Vol.154, Pages101-116 No.235 dated 15.01.2011 at the office of Sub Registrar, Sadar, Haridwar. **The consideration of this sale deed, said to be made through Post Dated Cheque no. 837661 dated 15-04-2011 of Rs. 3,33,000/-, Oriental Bank of Commerce, Bahadradab,Haridwar. Clearance of this cheque be assured.**

As per Sale deed No.235 dated 15.01.2011, the said property alongwith other property was jointly purchased by the said **Smt. Sabri W/o. Shri Ashraf Ali** with **Smt. Mudi** from **Shri Safdar Ali S/o. Shri Buddhu**, R/o. vill. Salempur Mehdood, Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar, vide sale deed registered at Bahi No 1 Vol. 1053/1234, Pages 323/257-260 No. 3293 dated 14.07.2000 at the office of Sub Registrar, Haridwar.

As per photocopy of Khatauni, Khasra no.- 2370, Crop Year 1412-1417, dated 04.06.2012, **Smt. Sabri W/o. Shri Ashraf Ali and others** acquired ownership since 1406 fasli i.e. prior to last 14 years as S-Bhumidhar with transferable rights & the said property is mutated in the name of present owner **Shri Shamshad Ahmed** and the land of Khasra No.-2370, area 0.171 hect. has been declared as Non-Agricultural Land, vide case no.-152/10 U/s. 143 Z.A.Act., ordered by S.D.M./Asstt. Collector 1st Category, Haridwar on 28.07.2011.

9. Whether title is clear and property is free from any encumbrance : Yes, as per available index, inspection at the office of Sub-Registrar, Haridwar, title is clear and the said property is free from all encumbrances.

38

MOHAN LAL SACHDEVA

Advocate & Notary

Cont. Sheet 3....

- a) No. of Years (30 years normally) for which search made / Sub-Registrar's Office, Haridwar. : 30 years at Sub Registrar Office Haridwar
- b) If Name is mutated in Municipal records : N.A., due to out of limits.
- c) If Name is shown in Revenue / Land records : yes
10. Whether title to properties is clear, unambiguous, marketable & property is saleable. : Yes, (as per available index inspection for the last 30 years i.e. from 01.01.1983 till date at the Office of Sub-Registrar Haridwar).
11. Whether there is any Bar/restriction for creation of equitable mortgage under any Act, state law or rule/notification (like Ceiling Act, Land Acquisition Act, State Coop. Societies Act, Societies Registration Act or Apartments/Flat Ownership Act or Income Tax Act. : No.
12. Whether any permission/consent/no objection is required & if so, it is obtained (State the letter no. and the Authority/Statutory Body/Court concerned). : No.
13. Additional documents required/formalities to be completed by the proposed mortgagor (State specifically in case of flats/properties in corp. Societies whether allotment letter, possession letter, share certificate, affidavit, in corp. Societies whether allotment letter, power of attorney, etc. is required. : 1. Original Sale deed Regd. at Bahi No 1 Vol.154, Pages 101-116 No.235 dated 15.01.2011.
2. Copy of Sale deed No. 3293 dt.14.07.2000.
3. Clearance of cheque no. 837661 dated 15-04-2011 of Rs. 3,33,000/-
4. Certified Copy of Khatauni, Khasra No. 2370.
5. Architect Report with map for clearance of Actual location of property.
6. Affidavit of mortgagor & guarantor.
7. Photograph of the property to mortgage with duly signed by borrower.
8. Stamp duty @ 0.5% on loan amount with a ceiling of Rs.10,000/- (maximum).
14. List out the Title Deeds to be deposited to create mortgage by Deposit of Title Deeds in favour of Bank by abovesaid mortgagor. : 1. Original Sale deed, Regd. at Bahi No 1 Vol.993, Pages 243-304 No.10172 dated 01.10.2012 at the office of Sub Registrar-IInd, Haridwar.
15. Whether all original deeds are available and scrutinised Deeds are duly executed/stamped and registered. There is no doubt/suspicion as to their genuineness or existence. : Yes
16. **Final Certificate/opinion.**
On the basis of perusal from title deeds and available index inspection at Sub-Registrar Office, Haridwar, it is to certify that No-Encumbrance is recorded on this property & its title is clear and marketable. It can be subjected to equitable mortgage by way of deposit original Sale deed with all documents mentioned in para 13, in favour of the Bank.
Equitable mortgage, created by deposit of title deeds, are to be registered with "Central Registry" within 30 days from the date of creation of Mortgage.

Encl: 1. Ins. Receipt No.20/8 & 168/38

dt.12-10-2012 of Sub-Registrar Office, Haridwar

Yours faithfully,

M. Sachdeva