

16/3
विक्रय-पत्र

विक्रयपत्र 750000/- रुपये। सकल से मालियत 7,23,417/- रुपये। स्टाम्प 75,000/- रुपये। कुल विक्रीत भूमि 1727.75 वर्ग फुट यानी 160.56 वर्ग मीटर। भूमिदर 2500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से मालियत 4,01,400/- रुपये। कुल कवर्डरिया 1000 वर्ग फुट यानी 92.93 वर्ग मीटर। कवर्डर 4500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से इसका दत्त हुये मालियत 3,22,017/- रुपये। सम्पत्ति लगभग 27 वर्ष पूर्व की निर्मित है। वार्ड नं० 8 पुराना 6 सम्पत्ति स्थित रविदास बस्ती रविदास मन्दिर के पास कनखल में है। आवास करके अन्तर्गत है।
मै कि राजेश कुमार जैन पुत्र स्व० श्री नरेशचन्द्र जैन निवासी माँहला इमली कनखल परगना ज्वालापुर तहसील व जिला हरिद्वार का हूँ-**विक्रेता**।

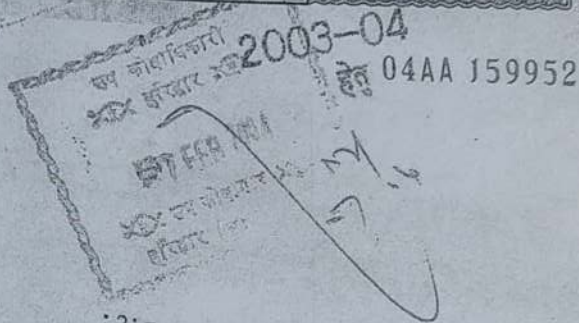
विदित हो कि प्रतिज्ञा निम्नलिखित सम्पत्ति के स्वामी व अधिकारी है जो इस समय हर प्रकार भार तथा प्रतिबन्ध आदि से मुक्त है किसी प्रकार के हस्तान्तरण तथा बन्धक आदि नहीं है और कोई ऋण आदि किसी महकमें, बैंक, सोसायटी, कम्पनी आदि या व्यक्तिगत रूप से निम्नलिखित सम्पत्ति को बन्धक करके लिया हुआ नहीं है और निम्नलिखित सम्पत्ति के विक्रय व हस्तान्तरित करने में प्रतिज्ञा पूर्ण रूप से समक्ष है अतः प्रतिज्ञा ने अपनी मन, बुद्धि तथा इन्द्रियों की स्वस्थ दशा में निम्नलिखित सम्पत्ति को बदले मुबलिंग 7,50,000/- सात लाख पचास हजार रुपये में श्री रतिराम सैनी पुत्र स्व० श्री हरद्वारी लाल निवासी सैनी धर्मशाला के पास शोखपुरा कनखल तहसील व जिला हरिद्वार **क्रेता**।

(2)

के हक में विक्रय व हस्तान्तरित कर दी है। मूल्यराशि की प्राप्ति का ब्यौरा निम्नलिखित है, तत् पश्चात् कोई मूल्यराशि क्रेता के जिम्मे शेष नहीं और न ही भविष्य में होगी। कब्जा व दखल क्रेता महोदय का बखूबी व वाकई मौके पर करा दिया है। और अपना कब्जा हर प्रकार से हटा लिया है, अब प्रतिज्ञा बचन देते और प्रतिज्ञा करते हैं कि क्रेता महोदय निम्नलिखित सम्पत्ति पर अपना समस्त अधिकार स्वामित्व सहित करके लाभ हर प्रकार से प्राप्त करें हर प्रकार से अपना भोग व प्रयोग में लावे और जो चाहे सो करें, अब प्रतिज्ञा तथा उत्तराधिकारी को विक्रेय की हुई निम्नलिखित सम्पत्ति तथा उसकी मूल्यराशि से कोई सम्बन्ध किसी प्रकार का शेष नहीं रहा और न ही भविष्य में होगा। यदि बाद में किसी नुक्स कानूनी के कारण या किसी के वाद-विवाद करने पर उक्त सम्पत्ति कुल या उसका कोई अंश, कब्जा या दखल क्रेता उक्त से निकल जावे तो क्रेता को अधिकार होगा कि वह अपनी कुल या उसका कोई अंश, मूल्य राशि मुझ प्रतिज्ञा से मेरी जात-खास या जायदाद से वसूल कर लेवे, इसमें मुझ प्रतिज्ञा या उसके वारसान को कोई उजर नहीं होगा। नीज प्रतिज्ञा उन जुमला कानूनी जिम्मेदारियों का जो कि बरहये कानून एक प्रतिज्ञा पर आयद होती है का पूरा-पूरा पाबन्द व जिम्मेदार होगा व रहेगा।

विवरण सम्पत्ति :- जो कि एक मकान जिसके नीचे की

राजेश कुमार जैन



: 2: =

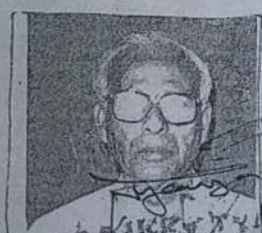


MAHESH T. 96
Advocate

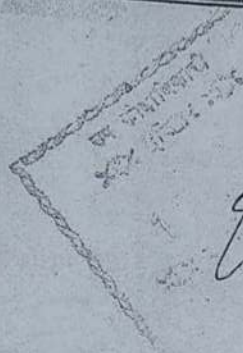
भूमि की पैमायशा पूर्व 27 फुट 6 इंच, पश्चिम 27 फुट 6 इंच,
उत्तर 58 फुट 6 इंच, दक्षिण 58 फुट 6 इंच और कुल क्षेत्रफल

1727.75 वर्ग फुट है व इसी से लगो हुई भूमि जानिब उत्तर-पूर्व
की ओर जिसकी माप 14 फुट गुणा 8 फुट 6 इंच है और कुल —

(Signature)



MAHESH T. 96
Advocate



04AA 108038

क्षेत्रफल 119 वर्ग फुट यानो कुल भूमि क्षेत्रफल 1727.75 वर्ग फुट है
जिसके भीतर मूसल पर चार कमरे, एक हॉल, मुख्य गैलरी मध्य
लैट्रान, बाथरूम व जीना बनें हैं व प्रथम तल पर दो कमरे,

1151-20120414/14

[Signature]



04AA 108107

: = 4 : =

एक रसोई मय बरामदा बने हैं जिनका कुल कवर्ड क्षेत्रफल 1000 वर्ग फुट है, बाकी खाली सहन है- मय नीचे की कुल भूमि व अमर की कुल छतें स मय जुमले हक हकूक हर प्रकार के जो उपरोक्त सम्पत्ति के साथ है अन्दर सोमा नगरपालिकासमिति हरिद्वार स्थित रविदास बस्ती रविदास मन्दिर के पास कनखन परगना ज्वालापुर —

1208 ESH Komar Singh

[Signature]

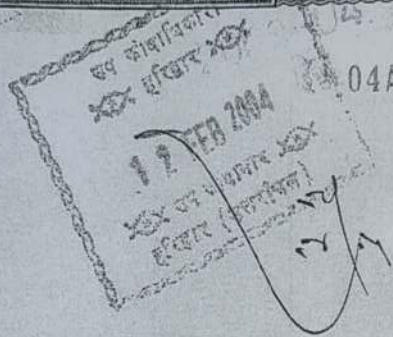

$$: = 5 : =$$

तहसील व जिला हरिद्वार जिसके पूर्व मकान राजकुमार, पश्चिम
सड़क रविदास बस्तो, उत्तर सम्पत्ति राजीव मिश्रा व अनिल

दक्षिणा सम्पत्ति गुप्ता जी है- उपरोक्त सम्पत्ति के नोटों की मूल्य

1853/2000-2001

Emil



04AA 108058

:=6:=

ने अन्य भूमि सहित द्वारा विक्रय पत्र तार 2.7.76 प्रभार तार
 6.7.76 जिसको रजि० बही नं०। जि० 243 पृ० 89/98 नं० 1214
 पर कायलिय सारो हरिद्वार हुई थीं, धनयाम दास पुत्र श्री
 कन्हैया लाल से खरीद को हुई है- जिस पर मेरे पिता ने मकान
 का निर्माण कराया हुआ है मेरे पिता श्री नरेश चन्द जैन का —

Handwritten signature: Pradeep Kumar

Handwritten signature



:7:=

स्वर्गवास हो गया है उनके स्वर्गवास के पश्चात मैं विक्रेता उनकी कुल
 तर्क सम्पत्ति का एक मात्र स्वामी व अधिकारी हूँ और उक्त सम्पत्ति
 को विक्रय करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है उक्त सम्पत्ति वर्च,
 कबिस्तान को नहीं है उक्त सम्पत्ति का कोई रजिस्टर्ड इकरारनामा-

TESTED

[Signature]

2003-04 5000Rs.



:=8:=

नहीं हुआ है- उक्त सम्पत्ति में पत्थर व टायलस नहीं हैं उक्त सम्पत्ति का नक्शा व साक्ष्य शपथपत्र दस्तावेज के साथ संलग्न है अब क्रेता उक्त सम्पत्ति में निवास करें, विक्रय करें या अपने लाभ के लिए अन्य कोई कार्य करें और हर प्रकार से लाभ

Handwritten signature

Handwritten signature



: = 9 : =

उठावे- विक्रीत कमरों के उत्तर साईड की दीवार मुश्तर्क है

तथा बरामदे व अगिन की दीवार क़ेता को अपनी है- मकान के

इस भाग में बिल्डिंग के विधुत मोटर से बिजली सप्लाई नहीं है -

ABSESHKUMAR

[Signature]

2003-05000Rs.



8/11/2004 2090

: = 10 : =

इस भाग में क्रेता का अपना पृथक कनैक्शन होगा- उत्तराखल
भू- अधिनियम सं० 29/03 प्रभावी नहीं है- तथा इसका कोई
उल्लंघन नहीं किया गया है। कुल मूल्यराशि मैं विक्रेता क्रेता से
पूर्व में ही पहले ही नगद प्राप्त कर चुका हूँ पश्चात रजिस्टरी --

T. S. E. S. H. K. S. P. S.

[Signature]

5000



6 FEB 2004
 26/4

:=11:=

कुछ शोध नहीं रहेगा। उक्त सम्पत्ति का नगरपालिका खातासं० 138/31 पर है।

नोट: परत 5 की सतर 3 धोमान के बाद टाईप से पूरा कटो है जिसके ऊपर विक्रेता-क्रेता के हस्ताक्षर हैं।

फोटो का प्रमाणितिकरण श्री राजीव त्यागी एडवोकेट हरिद्वार ने किया है।
 तारीख:- 05.03.2004 ई०

TRASESHKOR...

सतो = टाईप लिखनी
 उक्त श्री 5000 रु. के लिए
 शिवाजी, 20/2/2004

सतो = टाईप लिखनी
 उक्त श्री 5000 रु. के लिए
 श्री 20/2/2004

टाईपकर्ता
 1/Amis

राज्यपाल
 5/3/04
 राजीव त्यागी
 एडवोकेट
 हरिद्वार

1374 242
1402 1613
323-330
5-304

High Mr.



Manager
BANK OF INDIA
RASMECCC, Haridwar

RML MC

KD

30393314652

VALUATION REPORT (IN RESPECT OF LAND / SITE AND BUILDING)

1.	GENERAL	
1.	Purpose for which this valuation is made	To Assess Fair Market Value
2.	a. Date of inspection	10.01.2024
	b. Date on which this valuation is made	10.01.2024
3.	List of documents produced for perusal	
	i) Photocopy of Sale Deed	Sale Deed No. 1613 Dated:- 05.03.2004
	ii) Photocopy of Agreement to Sale	N.A.
	iii) Photocopy of Lease Deed	N.A.
4.	Name of the owner(S) and his/their address(es) with Phone no. (Details of share of each owner in case of joint & Co-ownership)	Sh. Rati Ram Saini S/o Late Sh. Hardwari Lal
5.	Brief Description of the property (Including leasehold / freehold etc)	Area of Land 160.57 sq.m. (as per Sale Deed) Freehold
6.	Location of the Property	
	a) Plot No. / Survey No.	Nagar Palika Khata No. 138/31
	b) Door No.	---
	c) T. S. No. / Village	R.K. Mission Road, Near Ravidas Mandir
	d) Ward / Taluka	Kankhal, Haridwar
	e) Mandal / District	Distt. Haridwar
7.	Postal Address of the Property	A Residential House at Nagar Palika Khata No. 138/31, Saini Bhawan, Situated At:- R.K. Mission Road, Near Ravidas Mandir, Kankhal, Pargana Jwalapur, Tehsil & Distt. Haridwar Within Limit of Nagar Nigam Haridwar
8.	City/ Town	Yes
	Residential Area	Yes
	Commercial Area	No
	Industrial Area	
9.	Classification of the Area	Middle
	i) High / Middle / Poor	

G:\S.B.I. Bank\S.B.I. RASMECCC\Rati Ram Saini



	Semi Urban / Rural	Urban	
	Corporation Limit/Village	Municipality	
	Municipality		
	covered under any State/Central Govt. enactments	No	
	Urban Land Ceiling Act) or notified under agency		
	area/scheduled area/		
12.	In Case it is an agricultural land any conversion to house site plots is contemplated	Residential	
13.	Boundaries of the Property	As per Copy of Sale Deed	Actuals
	East	House of Rajkumar	Same As
	West	Sadak Ravidas Basti	Same As
	North	Property of Rajeev Mishra &	Same As
	South	Property of Gupta Ji	Same As
14	Latitude, Longitude and Co-ordinates of the site	29°55'52.4" N, 78°08'47.6" E	
14.1	Nearby Landmark	Near Bengali Hospital	
15.	Extent of site	160.57 sq.m.	
16.	Extent of site considered for valuation (least of 14 A & 14 B)	160.57 sq.m.	
17.	Whether occupied by the owner / tenant? If occupied by tenant, since how long ? Rent received per month.	Owner	
II.	Characteristics of the Site		
1.	Classification of Locality	Middle Class	
2.	Development of surrounding area	Full- Developed	
3.	Possibility of frequent flooding / sub-merging	No	
4.	Feasibility to the Civic amenities like school, hospital, bus stop, market etc.	Near by	
5.	Level of land with topographical conditions	Level	
6.	Shape of Land	Irregular	
7.	Type of use to which it can be put	Residential	
8.	Any usage restriction	N.A.	
9.	Is plot in town planning approved layout	Yes	
10.	Corner plot or Intermittent Plot	Intermittent	
11.	Road facilities	Available	
12.	Type of road available at present	Pakka Road	
13.	Width of road - is it below 20 ft. Or more then 20 ft.	More than 20 Ft.	
14.	Is it land - locked land?	No	
15.	water potentiality	Yes	
16.	Underground sewerage system	Yes	
17.	Is Power supply available at the site?	Yes	



	near site	
	Schools & Hospitals	Yes
	Good Marketability	Yes
	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)	N.A.
1.	No	
2.		

Part - A (Valuation of land)

	Size of plot	160.57 sq.m.	
		As per Sale Deed	As per Site
1.	East & West	East 27'-6" & 8'-6" & West 27'-6"	Same As
	North & South	North 58'-6" & 14'-0" & South 58'-6"	Same As
2.	Total extent of the plot (Sq.m.)	160.57	
3.	Prevailing Market Rate (Along with details/reference of at least two latest deals/transsactions with respect to adjacent properties in the areas)	Rs. 80,000/- Per Sq.m.	
4.	Guideline rate obtained from the Registrar's Office (an evidence thereof to be enclosed) Circle Rate Of Building	Rs.25,000/- Per sq.m. (5% Extra for Road) (Pg No. 39 SI No. 4-D10/4) Rs.26,250/- Per sq.m. R.C.C.- Rs. 14,000/-sq.m.	
5.	Assesess / adopted rate of valuation	Rs. 80,000	
6.	Estimate value of land	Rs. 12,845,600	

Part - B (Valuation of Building)

Technical details of the building

a.	Type of Building (Residential / Commercial/ Industrial)	Residential
b.	Type of Construction (Load bearing/RCC/ Steel framed)	R.B.C.
c.	Year of construction	1983
d.	Number of floors and height of each floor including basement, if any	Ground Floor & First Floor (Ht. 11 Ft.)
e.	Plinth area floor - wise	G.F- 97.11 sq.m., & First Floor - 76.35 sq.m.
f.	Condition of the building	
i)	Exterior - Exellent , Good, Normal, Poor	Normal
ii)	Interior - Exellent , Good, Normal, Poor	Normal
g.	Date of issue and validity of layout of approved map / plan	Map Not Available

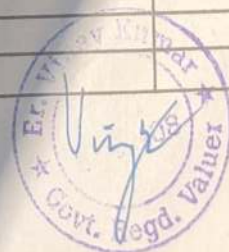


plan issuing authority	H.R.D.A.
genuineness or authenticity of approved map / plan	N.A.
other comments by our empanelled valuers on authentic approved plan	N.A.

Specifications of construction (floor-wise) in respect of

S. No.	DESCRIPTION	Gr. Floor	First Floor			
1.	Foundation	R.C.C.	R.C.C.			
2.	Basement	No	No			
3.	Superstructure	R.C.C.	R.C.C.			
4.	Joinery / Doors & Windows (Please furnish details about size of frames, stutters, glazing, fitting etc. and specify the species of timber)	Wooden	Wooden			
5.	RCC works	Yes	Yes			
6.	Plastering	Yes	Yes			
7.	Flooring, Skirting, dadoig	Yes	Yes			
8.	Special finish as marble, granite, wooden paneling, grills, etc	Yes	Yes			
9.	Roofing including weather proof course	Yes	Yes			
10.	Drainage	Yes	Yes			

S. No.	DESCRIPTION				
1.	Compound wall				
	Heigth				
	Length				
	Type of construction				
2.	Electrical installation				
	Type of wiring	Concelled			
	Class of fitting (Superior / ordinary / poor)	Superior			
	Number of light points	==			
	Fan points	==			
	Spare plag points	==			
	Any other item				
3.	Plumbing installation				
	No. of water closets and their type	==			
	No. of wash basins	==			
	No. of urinals	==			
	No. of bath tube	==			
	Water meter, taps, etc.	==			
	Any other fixtures				



Valuation of Building

Sl. No.	Particulars of Item	Plinth area	Roof height	Age of building	Estimated replacement rate of construction	Replacement cost Rs.	Depreciation Rs.	Net value after depreciation Rs.
1	Ground Floor	97.11	3.35 M.	40 Years	Rs. 14,000	Rs. 1,359,540	Rs. 543,816	Rs. 815,724
2	First Floor	76.35	3.35 M.	40 Years	Rs. 14,000	Rs. 1,068,900	Rs. 427,560	Rs. 641,340
Total Market Value of Building								
1	Value of Land by adopting GLR				160.57	Rs. 26,250		Rs. 1,457,064
2	Value of Building by adopting GLR				173.46	Rs. 14,000	40%	Rs. 4,214,963
GLR Value of Property Total								Rs. 1,457,064
Details of valuation								Rs. 5,672,027
Part C - (Extra Items)								
1.	Modular Kitchen				Rs. 0			
2.	Ornamental front door				Rs. 0			
3.	Sit out / Verandah with steel grills				Rs. 0			
4.	Overhead water tank				Rs. 0			
5.	Extra steel / collapsible gates				Rs. 0			
	Total				Rs. 0			
PART D - (AMENITIES)								
1.	Wardrobes				Rs. 0			
2.	Glazed tiles				Rs. 0			
3.	Extra sinks and bath tub				Rs. 0			
4.	Marble / Ceramic tiles flooring				Rs. 0			
5.	Interior decorations				Rs. 0			
6.	Architectural elevation works				Rs. 0			
7.	Penelling works				Rs. 0			
8.	Aluminium works				Rs. 0			
9.	Aluminium hand rails				Rs. 0			
10.	False ceiling				Rs. 0			
	Total				Rs. 0			
PART E - (Miscellaneous)								
1.	Separate toilet room				Rs. 0			
2.	Separate lumber room				Rs. 0			
3.	Separate water tank / pump				Rs. 0			
4.	Trees, gardening				Rs. 0			
	Total				Rs. 0			



	Arrangements	Rs. 0
	Arrangements	Rs. 0
	Bound wall	Rs. 0
	Deposits, fittings etc.	Rs. 0
	Improvements	Rs. 0
	Total	Rs. 0
Abstract of the entire property		
Part- A	Land	
Part- B	Building	Rs. 12,845,600
Part- C	Extra Items	Rs. 1,457,064
Part- D	Amenities	Rs. 0
Part- E	Miscellaneous	Rs. 0
Part- F	Services	Rs. 0
	Total	Rs. 14,302,664

Present Market Value

Realisable Value (90%)	Rs. 14,302,664
Forced sale Value (80%)	Rs. 12,872,398
	Rs. 11,442,131

Valuation : Here, the Approved valuer should discuss in details his approach (Market Approach, Income Approach and Cost Approach) to valuation of property and indicate how the value has been arrived at, supported by necessary calculation. Also, such aspects as i) Saleability ii) Likely rental values in future in iii) Any likely income it may generate, may be discussed).

Photograph of owner/representative with property in background to be enclosed.

Screen shot longitude/latitude and co-ordinates of property using GPS/various pps/Internet sites.

Market value of property is more than 20% of GLR value because the property is situated on residential area R.K. Mission Road, High demand of property and residential area.

As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the Realizable value of the above property in the prevailing condition with aforesaid specifications is **Rs. 1,28,72,398/- (Rupees One Crore Twenty Eight Lac Seventy Two Thousand Three Hundred Ninety Eight only)**

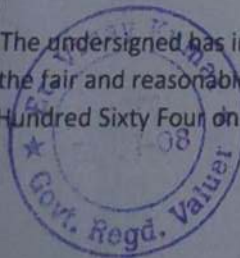
Place: Haridwar

Dated: 10.01.2024

Er. VINAY K. Signature
(Name and Official Seal of the Approved Valuer)

V.K. ASSOCIATES, F-1, ALANKAR PALACE
SI, ASTIRAM HILL

The undersigned has inspected the property detailed in the Valuation Report dated 10.01.2024. We are satisfied that the fair and reasonable market value of the property is **Rs.1,43,02,664/- (Rupees One Crore Forty Three Lac Two Thousand Six Hundred Sixty Four only)**



Signature
(Name of the Branch Manager with Official seal)



