

1842

विक्रय पत्र

मासिक विक्रय पत्र

स्वये 90,000=00

बाजारी मूल्य जिस पर स्टाम्प दिया है

रु 90,000=00

स्टाम्प शीट की संख्या

9

स्टाम्प शुल्क

9,000=00 स्वये

आवास विकास शुल्क

तीरुत

कुल स्टाम्प का योग

9000/-

मैं / हम कि

उर्वशी बिहारी रण्ड ट्रेडर्स द्वारा साक्षीद्वान श्री इन्द्र कुमार पुत्र

श्री सुरेन्द्र कुमार, नि०-10 आदर्श नगर, श्री छात्रा, जिला-देहरादून व श्री उषा केरी पुत्र

श्री अमरनाथ केरी, नि०-59, आदर्श नगर, श्री छात्रा, जिला-देहरादून। .. विवेकता

निम्नलिखित सम्पत्ति वाले

दुकान नम्बर 105, वाले उर्वशी इण्डिया कॉम्प्लेक्स, देहरादून रोड,

श्री छात्रा, परवाहन, देहरादून तैदादी 13.49 वर्ग मी० बनी हुई उच्च की मंजिल की

दुकान छत छोड़ कर ।

के मालिक व काबिज है और हमारी यह सम्पत्ति हर प्रकार के भार व रहन से मुक्त है उसको

बदलत श्री जितेन्द्र अग्रवाल, सलवोलेट, पुत्र स्वर्गीय श्री रामेश्वर प्रसाद,

नि०- मेन बाजार, श्री छात्रा, जिला-देहरादून 20, प्र०। .. जेता

विक्रय कर दिया है बदले में विक्रय धन

कुल आगे लेखानुसार पूर्ण प्राप्त कर लिया है ।

को निम्न प्रकार वसूल पाया

विबरण सम्पत्ति

आगे दिया गया है ।

Indu Kumar

Umer



विक्रय पत्र



स्टाम्प शुल्क रुपये 1000=00 आवात विकास शुल्क तीहत्त ।

कुल स्टाम्प रुपये 9,000=00

निकल्प दस्तावेज विक्रय पत्र रुपये 90,000=00

बाजारो मूल्य रुपये 90,000=00

वास्तविक रक्बा जो विक्रय किया है 13.49 वर्ग मीटर की बनी हुई, ऊपर की मंजिल की एक दुकान, कुल बनी हुई सम्पत्ति है ।

कुल सम्पत्ति छत छोड़ कर विक्रय की जा रही है, दीवारें सुधारण हैं ।

दुकान का असेसमेन्ट रुपये 2400=00 सालाना है ।

किराया पर दी जावे तोक रुपये 200=00 मासिक किराया मिल सकता है ।

विक्रय वाली सम्पत्ति तीलिंग से युक्त है, शीशवेला परवाहन जिला-देहरादून में है ।



121

हम कि उर्वरु नि बिबलुत रण्ड ड्रेकुत द्वारा साझीदारान फर्म
 श्री इन्द्र कुमार पुत्र श्री सुरेन्द्र कुमार, नि०- 10, आदर्श
 नगर, श्रीहाकिम, जिला-देहरादून व श्री उमेशा सेठी पुत्र
 श्री अमरनाथ सेठी, निवासी- 59, आदर्श नगर, श्रीहाकिम
 जिला-देहरादून के हैं जो कि हम साझीदारान फर्म अपनी
 फर्म की निम्नीलिखित सम्पत्ति जिसका पूर्ण विवरण आगे
 लिखा जाता है के मालिक हैं, ओर हमें साझीदारान होने
 के नाते साझीदार पत्र दिनांक: 20/09/1993 के प्लान 12

.. 3 पर

Indukumar

Umar



के द्वारा निम्नीलिखित सम्पत्ति बेचने के पूर्ण अधिकार
प्राप्त हैं ।

निम्नीलिखित सम्पत्ति हमने कहीं रहन, कुर्क आदि
नहीं की हुई है, बल्कि हर प्रकार से पाक साफ है । हमें
वास्ते जस्तरत कारोबार स्पष्ट की जस्तरत है ।

Lida Kumar

Umas

.. 4 पर



141

अपनी सम्पत्ति संख्या 38, देहरादून रोड, बी.डी.ओ.,
जिला-देहरादून शांतिपिंग कॉम्प्लेक्स की एक दुकान अमर
की मंजिल की, जिसका नम्बर 105 है तथा जिसका पूर्ण
विवरण आगे दिया गया है, जिसका एरिया 13.49 वर्ग
मीटर कुल बनी हुई है, छत छोड़कर जिसकी दीवारें
सुरांतरण है, जिसका असेसमेंट स्वे 2400=00 सालाना

Umer

.. 5 पर

Indu Kumar



50 MAY 1997

राजिंदर

॥ 5 ॥

हे, भाव बाजार से मुपिला रुपये 90,000=00 रुपये नब्बे हजार मात्र
जिसके आगे रुपये 45,000=00 रुपये पैंतालीस हजार मात्र होते हैं,
मे बंदस्त श्री जितेन्द्र अग्रवाल पुत्र स्व. श्री रामेशावर प्रसाद, निवासी-
मेन बाजार, श्रीधरकेशा, जिला-देहरादून को विक्रय कर ई कर दिये
व बेच दिये हैं। कुल कीमत डारीददार से रुपये 10,000=00 नकद,
दिनांक: 31/3/1995 तक, रुपये 20,000=00 द्वारा चेक नम्बर
779188 पंजाब सिन्धा बैंक, श्रीधरकेशा, दिनांक: 02-06-1995, एवं
रुपये 60,000=00 नकद आज की तिथि में प्राप्त कर लिये हैं। इस

Vinay

Indu Kumar

.. 6 पर



MAY 1997

प्राधिकृत

॥६॥

प्रकार कुल तय शुदा रकम ~~₹ 10,000~~ रुपये १०,०००=००
रुपये नब्बे हजार मात्र प्राप्त कर ली है। कुछ भी
लेना शेष नहीं रहा, और कच्चा दुकान पर
हारीददार महोदय का करा दिया है। हारीददार
महोदय और उनके वारिसान को एक होगा कि
कांका रह कर हर प्रकार का लाभ उठावें, विक्रय
करें, नगर पालिका, शीहोव्वा में अपना नाम दर्ज

Vm

.. 7 पर

Indu Kumar



॥ ७ ॥

करावें, टेक्नेज अपने नाम से अदा करके रसीद प्राप्त करें ।

हमें डाररीददार का नाम दर्ज होने में कोई ज़रू व आपत्ति नहीं होगी ।

डाररीददार दुकान में कोई ऐसा कार्य नहीं करेगा, जिससे बाजार के अन्य लोगों को हानि हो ।

डाररीददार दुकान में क्लेक्शन बिजली-धानी अपने ढाँचे से लेगा ।

डाररीददार गैलरी व रास्तों में कोई स्काप्ट किसी तरह की नहीं करेगा ।

रास्ते, गैलरी में कोई सामान, स्टूल आदि नहीं रखेगा ।

डाररीददार छत को या पर्ची को या दीवारों को बिना उचित कारण के तोड़ फोड़ या रद्दो-बदल नहीं करेगा ।

Unsub

.. 8

Indukumar



MAY 1971

व्यक्तिगत

॥ ४ ॥

अगर किसी समय दावेदारी हमारे किसी वारिसान, साझीदारान, व भागी या किसी नुक्त, कानूनी हक हक गलियता उपरोक्त विक्रय - वाली सम्पत्तिककककका खारीददार और उनके वारिसान से निकल जावे और उनको हानि पहुँचे तो ऐसी दशा में खारीददार और उनके वारिसान को हेक्होगा कि अपनी कुल कीमत, लागत गय हर्जा-खर्चा जो कुछ है गय सूद कानूनी कुछ से व वारिसान हमारे से प्राप्त कर लेवे। इसमें हमें कुछ उग्र ना होगा।

अतः यह विक्रय पत्र लिखा दिया ताकि लम्ब रहे और वक्त जस्सत पर काम आवे।

विवरणा विक्रीत सम्पत्ति

एक दुकान अमर की मंजिल की जिसका नम्बर 105-उर्वरि १०११११
काम्पलेका, देहरादून रोड, श्रीधरका [जिला-देहरादून] जिसका
स्थिरया 13.49 वर्ग मीटर है कुल बनी हुई है, जिसमें दोनों ओर शटर
लगा है, जिसकी नाप व सीमाये इस प्रकार हैं :-

Unes

Indu Kumar



उपकोषाधिकारी

30 MAY 1997

भूविक्रय

॥ १ ॥

॥ १ ॥ पुरब में नाप 15 फीट 6 इंच, सीमा में दुकान नं.-104 है।

॥ २ ॥ पश्चिम में नाप 15 फीट 6 इंच, सीमा में दुकान नं.- 106 ओकारा स्रो इण्ड.

॥ ३ ॥ उत्तर में नाप 9 फीट चाहे चार इंच, सीमा में सीढ़िया।

॥ ४ ॥ दक्षिण में नाप 9 फीट चाहे चार इंच, सीमा में गैलरी व रास्ता पश्चिम तरफ जिसका अवेतमेंट रुपये 24000=00 तालाना है।

हीतीलीडाल दिनांक: 03-06-1997 स्थान: श्रीधरकेटा, जिला-देहरादून।

बु विवेकागण

गवाहन :-

॥ १ ॥

Indu Kumar

॥ १ ॥ (ओमप्रकाश अरोरा)

S/O श्री हरनाथ दास
22, सीजनी मर्ई रोड, काशीविश

॥ २ ॥ (हरीश चन्द)

॥ २ ॥

Unes

S/O श्री तेजा सिंह
वीरपुर रोड, काशीविश

रवायता - एतदस्मिन् तिवारी, सुबोकेट, श्रीधरकेटा

टंकणाकर्ता - राव शंकर वर्मा, श्रीधरकेटा।

Office :
 10, Jansath Road, Opposite P.N.B.
 Mandi, Muzaffarnagar - 251 001
 Fax : 0131-2660788, 94122 12969, 94123 11756
 Indar Nagar, Near Sati Kund, Kankhal, Haridwar
 : 9837076387
 Mail : sharmaneeraj.concept@yahoo.com
 Site : www.concept-valuer.blogspot.com



Concept[®] Engineers

CHARTERED ENGINEER & PANEL VALUER FOR : SBI, UBI, CBI, IOB, OBC,
 BOB, UCO, Canara, Syndicate, Andhra & Allahabad Bank etc.

REPORT ON VALUATION

8673/SBI-BOB/09/L: 11:30/VK/AM

01 Purpose of Valuation

02 List of documents

03 Date of visit to the site

04 Date of valuation

01 a) Name of person/s in whose
 name/s the property stands
 registered

b) Brief description of property

c) Scope of Valuation

02 Survey/Municipal No of the property

03 Situation of the property

04 Proximity to Civic Amenities

05 Boundaries

a) North
 South
 East
 West

05 Boundaries

b) North
 South
 East
 West

To assess present market value of bank purpose
 as on current dates only.

Copy of sale deed no: 1842, written dt: 03.06.1997
 enclosed & Copy of VR dt: 02.12.2006 of M/s
 Vastushilp Consultant

23.01.2015

25.01.2015

PART - A

MR JITENDRA AGGARWAL

S/o Late Mr Rameshwar Prasad

R/o: Main Bazar, Rishikesh.

T: 94120 - 56521

Commercial property situated at: Shop No: 105,
 First Floor, Urvashi Complex, Main Dehradun Road,
 Rishikesh having freehold & south facing shop at
 first floor without roof ownership.

Commercial property having extent of site limited
 up to 13.49 sqm & building construction at first
 floor only has been considered for valuation.

Shop No: 105, First Floor, Urvashi Complex, Main
 Dehradun Road, Rishikesh

Shop No: 105, First Floor, Urvashi Complex, Main
 Dehradun Road, Rishikesh

Walk able Distance

As per sale deed

Staircase

Gallery & Rasta

Shop No: 104

Shop No: 106 of M/s Onkar Agro Industries

Actual

Market Staircase

Common Market Passage

Commercial property shop no: 104 of Mr Ajay

Commercial property shop no: 106 of others



8673/SBI-BOB/09/L: 11:30/VK/AM

- 06 Classification of locality as per : Commercial
Development/Authority/ Town
Planning Development:
- 07 Development of surrounding area : Developed commercial
- 08 Is the Property owner occupied, Owner
tenanted or both
- 09 Whether leasehold or freehold : Freehold
- 10 Nature of property : Commercial
- 11 Age of building and year of : 18 year, 1997
construction
- 12 Estimated future life/residual life : 42.00 years
- 13 Area of land : 145.15 sft i.e. 13.49 sqm
- 14 Plinth area of building : 13.49 sqm
- 15 Numbers of floors of the building : First Floor
- 16 Built up area : FF: 145.15 sft
- 17 Height of each floor of the building : FF: 10.00 ft

S N	Particulars Of item	Plinth Area (Sq.ft.)	Age of Building as observed at site Minimum (Years)	Replace- ment rate of const (Rs)	Replacement Cost (Rs)	Depreciation (Rs)	Net value after dep reciation (Rs)
1	FF	145.15	18.00	Please see annexure			

- 18 Type of construction : Load bearing walls & RCC roofing's
- 19 Type of foundation : Brick Work in Cement Mortar
- 20 Type of walls : Brick work in Cement Mortar
- 21 Type of doors & wooden : Rolling Shutters & Alluminum Glass
- 22 Type of flooring : Mosaic
- 23 Type of Finishing
a) Exterior : Normal
b) Interior : Normal



8673/SBI-BOB/09/L: 11:30/VK/AM

- 24 Roofing & Roof terracing : RCC
- 25 Special Architectural or decorative features : No
- 26 Whether external or internal wiring : Internal Wiring
- 27 Class of Electrical fittings : Conduit
- 28 Class of sanitary & water supply fittings : Normal
- 29 Compound wall & gate : N.A.
- 30 Number of lifts provided in the building : N.A.
- 31 Roads & Pavements within the compound : No
- 32 Sewerage Disposal : No
- 33 Factors which affect the marketability of the property : None

PART B- COMPUTATION OF VALUATION

01	Dimensions	As per sale deed	Actual
	North	09.38 ft	09.38 ft
	South	09.38 ft	09.38 ft
	East	15.50 ft	15.50 ft
	West	15.50 ft	15.50 ft
	Extent	13.49 sqm	13.49 sqm

- 02 Municipal valuation for tax purpose : } COPY OF GLR ENCLOSED
- 03 Circle rates of land in the area as prescribed by the competent authority : }
- 04 Market rate of land in the locality : Rent Capitalization Method adopted for valuation.

It is based on valuer experience, site visit & various enquiries made by undersigned with sub registrar office, nearby local area persons & different property dealers.



8673/SBI-BOB/09/L: 11:30/VK/AM

- 05 Unit rate adopted in this valuation after considering characteristics of subject plot
06 Value of land
07 Valuation of the built up area
08 Total value of the property
- } Please see annexure

PART C - ABSTRACT VALUE

Part	Description	Value by adopting GLR* (Rs)	Value by adopting PMR* (Rs)
01	Land	Copy of GLR enclosed	1126250.00
02	Building		
	Total		1126250.00
	Say		11.26 lacs

AS A RESULT OF MY APPRAISAL AND ANALYSIS, IT IS MY CONSIDERED OPINION THAT THE PRESENT MARKET VALUE OF THE ABOVE PROPERTY IN THE PREVAILING CONDITION WITH AFORESAID SPECIFICATION IS RS 11.26 LACS (RS ELEVEN LACS & TWENTY SIX THOUSAND ONLY) AS ON CURRENT DATES.

Abbreviation:

01. GLR = Guide line rates issued by sub registrar office, Rishikesh.
02. PMR = Prevailing market rates at site.
03. SARFAESI = Securitisation and Reconstruction of Finance Assets and Enforcement of Security Interest.
04. RCC = Reinforced cement concrete.
05. PCC = Plain cement concrete.



V VALUATION**ANNEXURE - 01****I) GROSS MAINTENANCE RENT (GMR)**

- A (i) Monthly rent from all portions : Rs 3000/- per month
(ii) Annual rent from all portions : Rs 36000/- p.a.

(A)**B. ADD:**

- a) Service charges collected from the tenants : Nil
b) 1/9th of the actual rent - if repairs are to be borne by the tenants : Nil
c) Interest on advance received in excess : Nil
Advance taken : Nil
Less permissible advance (3 months rent) : Nil
Excess advance : Nil
Interest at 15.00% p.a. on excess advance : Nil

- d) Premium taken from the tenants divided by the number of years : The premium is based on various market enquires with sub registrar office & property dealers. The premium of this type of commercial property is in the range of Rs 07.00 to Rs 08.00 lacs for such type of commercial property. However, for making this valuation report, a lower notional premium of Rs 07.00 lacs has been considered. One year notional interest @ 10.00% on Rs 07.00 lacs comes to Rs 70000/- which will be added in the net maintainable rent.

- e) Total: (a+b+c+d) : Rs 70000/- **(B)**

- C) Gross Maintainable Rent (A+B) : Rs 106000/- **(I)**

II DEDUCTIONS

- 01 Municipal taxes : -
02 15.00% of GMR (15.00% of Rs 106000/-) : Rs 15900/-
03 Total deduction : Rs 15900/- **(II)**

III NET MAINTAINABLE RENT (NMR)

- Gross Maintainable Rent (I) : Rs 106000/-
Less: Deductions (II) : Rs 15900/-
Net Maintainable Rent (I-II) : Rs 90100/- **(III)**
Notional interest on notional premium : Rs 90100/-



8673/SBI-BOB/09/L: 11:30/VK/AM

V VALUE OF THE PROPERTY

01	The property is freehold/ leasehold	:	Freehold
02	If leasehold, for how many years?	:	Not applicable since freehold
03	Net maintainable rent	:	Rs 90100/- per annum
04	Multiplying factor	:	12.50
05	Value of the property (3 x 4)	:	Rs 1126250/-
06	Increase in value for excess land	:	Nil
07	Total value of the property (5 + 6)	:	Rs 1126250/- (V)
	Say	:	Rs 11.26 lacs

IT IS MY CONSIDERED OPINION THAT THE PRESENT MARKET VALUE OF THE ABOVE PROPERTY IN THE PREVAILING CONDITION WITH AFORESAID SPECIFICATION IS RS 11.26 LACS (RS ELEVEN LACS & TWENTY SIX THOUSAND ONLY) AS ON CURRENT DATES.

08) Valuation of building for Insurance Purpose 145.15 sft @ 550/- per sft = Rs 80000/- (Rs eighty thousand only)

I hereby declare that-

- a) The information furnished above is true and correct to the best of knowledge and belief;
- b) I have no direct or indirect interest in the work(s) of art valued;
- c) I have not been convicted of any offence and sentenced to a term of imprisonment;
- d) I have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.

Neeraj Sharma

[NEERAJ SHARMA]

Chartered Engineer & Approved Valuer
Under section 34 AB of wealth tax act 1957

Cat: A, No: 20/06-07, dt: 28.03.2007

Approved valuer as per rule 2 (d) SARFAESI Act-2002 &
Empanelled Valuer for SBI-BOB & other nationalize banks



PART E - CERTIFICATE

01. It is hereby certified that in my opinion:
- a) The present market value of the property by adopting prevailing market rate for land is Rs 11.26 lacs (Rs eleven lacs & twenty six thousand only) as on current dates.
- b) The forced sale value of the property is Rs 09.60 lacs (Rs nine lacs & sixty thousand only) as on current dates.
02. If this property is offered as collateral security, the concerned financial institution is requested to verify the extent of land and share of owner/owners shown in this valuation report with respect to the latest legal opinion.
03. Value varies with the purpose and date. This report is not being referred if the purpose is different other than mentioned in 1(i)
04. The property was inspected on 23.01.2015 in the presence of Mr Umed Singh.
05. The legal aspects were not considered in this valuation.
06. This valuation work is undertaken by this valuer based upon the request from Branch Head, Bank of Baroda, Branch: Dehradun Road, Rishikesh.
07. My registration with State Chief Commissioner of Income Tax, Ministry of Finance, Govt. of India & Institution of Valuers, Delhi is valid as on date.
08. The empanelment of our firm with Bank of Baroda vide original letter no: ROU/18/RECY/628 & it is renewed vide letter no: UPUZ:35:Credit: 619, dated: 16.04.2009.



Neeraj Sharma

[NEERAJ SHARMA]

Chartered Engineer & Approved Valuer
Under section 34 AB of wealth tax act 1957
Cat: A, No: 20/06-07, dt: 28.03.2007

Approved valuer as per rule 2 (d) SARFAESI Act-2002 &
Empanelled Valuer for SBI-BOB & other nationalize banks

PHOTOS:



25000400004678

Smt. Santosh Agarwal

FILE NO.

ODP

2222

Jitendra

Agarwal

5425521

45421

12

423

SANTOSH AGARWAL

JITENDRA KR. AGARWAL

SHAKANTULA DEVI

NAME :

11.25 LAKH

ADDRESS :

SUBJECT :

FROM :

TO :

Also Car loan

6/7451



Semi Steel Cobra