5

3666

विक्रय पत्र

...त विक्रय पत्र 126727/- रु०

...री मूल्य जिस पर स्टाम्प दिया है 133500/- रु०

...म्प शीट की संख्या 14

...म्प शुल्क 13300/- आवास विकास शुल्क 50/- कुल स्टाम्प का योग 13350/-

मैं/हम कि ए०आर०रावत, सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी, उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद ऋषिकेश

निम्नलिखित सम्पत्ति वाके भूखंड सं. 838 वीरभद्र मार्ग योजना, ऋषिकेश

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

श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र स्व. श्री रामेश्वरप्रसाद अग्रवाल मेन बाजार ऋषिकेश

विक्रय कर दिया है बदले में विक्रय धन प्राप्त को निम्न प्रकार वसूल पाया

विवरण सम्पत्ति वाके भूखंड सं. 838 वीरभद्र मार्ग ऋषिकेश

5000Rs.

INDIA NON JUDICIAL

५000रु. Rs 5000

सत्यमेव जयते
भारत

पाँच हज़ार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

1.

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
विक्रय विलेख

यह विक्रय विलेख आज दिनांक 04 माह अप्रैल वर्ष 1997 को उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अधीन गठित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, जिसका प्रधान कार्यालय लखनऊ में है । जिसे एतद्पश्चात परिषद कहा गया है और जिसका कार्य उसके आवास आयुक्त के माध्यम से होता है और जिस पद का तात्पर्य औरजिसमें जब तककि कोई बात प्रसंग के प्रतिकूल न हो, उक्त परिषद इसका पदधारक उत्तराधिकारी और अभ्यर्पिती से है और सम्मिलित है.

एक पक्ष और श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र श्री [स्व.] सोमेश्वरप्रसाद अग्रवाल
वर्तमान पता मेन बाजार, ऋषिकेश देहराडून
जिसको एतद्पश्चात पंजीकृत इच्छुकक्रेता कहा गया है और जिस पद का तात्पर्य और जिसमें जब तक कि कोई बात प्रसंग के प्रतिकूल न हो, उक्त पंजीकृत इच्छुक क्रेता, उसके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, निष्पादक और प्रशासक से है और सम्मिलित है, दूसरे पक्ष के बीच किया गया, यह प्रदर्शित करता है कि,

चूँकि उक्त परिषद भूमि की स्वामी है और उसने शहर देहराडून, तहसील देहराडून जिला देहराडून [ऋषिकेश] में वीरभद्र नामकमुहल्ले के भूखंड संख्या 838 का निर्माण व्यय है और चूँकि उक्त परिषद ने रु. 126727/- [रुपये एक लाख छब्बीसहजार सात सौ सत्ताईस] जिसका आधा 63363.50 [रुपये तरेसठ हजार तीन सौ तरेसठ पै. पचास मात्र] होता है के प्रतिफलस्वरूप उक्त सम्पत्ति संख्या [भूखंड सं. 838] को जिसका पूर्ण विवरण और जिसकी माप इस विलेख से संलग्न अनुसूची "क" में उल्लिखित है [जिसे एतद्पश्चात उक्त सम्पत्ति के रूप में निर्दिष्ट किया गयाहै] बेचने का प्रस्ताव किया है और चूँकि इच्छुक क्रेता उक्त सम्पत्ति को परिषद से उक्त मूल्य पर और इसविलेख में वर्णित निबन्ध और शर्तों के अधीन क्रय करने के लिए सहमत है अतएव अब रुपये 126727/ रुपये एक लाख छब्बीस हजार सात सौ सत्ताईसमात्र [ ] की धनराशि के प्रतिफलस्वरूप और सभी सम्बद्ध पक्षों के लिए इसमें समाविष्ट निबन्धन और शर्तों के अधीन परिषद एतद्द्वारा वीरभद्र योजना, ऋषिकेश में स्थित सम्पूर्ण सम्पत्ति और संरचना [सम्पत्ति

INDIA NON JUDICIAL

५000 रु. Rs 5000

सत्यमेव जयते

भारत

पाँच हज़ार रूपये FIVE THOUSAND RUPEES

संख्या भूखंड सं. 838 (जिसे नीचे दी गई अनुसूची में और अधिकपूर्णरूप से वर्णित किया गया है, इच्छुक क्रेता को उसे निम्नलिखित निबन्धन और शर्तों के अधीन सर्वदा धृत करने के लिए विक्रय और अन्तरित करती है:-

(1) परिषद को उक्त सम्पत्ति का, जो ऐसे प्रयोजन के अनुसरण में जिसके लिए परिषद का गठन किया गया था, एतद्द्वारा विक्रय किया गया हो, हस्तांतरण करने का पूर्ण अधिकार और स्पष्ट प्राधिकार है।

(2) एतद्द्वारा हस्तांतरित उक्त सम्पत्ति समस्त भार से मुक्त है।

(3) उक्त सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा इच्छुक क्रेता को प्रदत्त किया गया। अथवा किया जाना है।

(4) इच्छुक क्रेता उक्त सम्पत्ति को परिषद द्वारा या उक्त परिषद के अधीन दावा करने वाले किसी व्यक्ति या व्यक्तियों द्वारा उत्पन्न किसी व्यवधान या बाधा के बिना ग्रहीत करेगा और उसका उपभोग करेगा।—

INDIA NON JUDICIAL

५०० रु. Rs 500

सत्यमेव जयते

भारत

पाँच सौ रुपये FIVE HUNDRED RUPEES

उपकोषाधिकारी

13 AUG 1997

ऋषिकेश

§5§ यदि इच्छुक क्रेता एतद्द्वारा हस्तांतरित उक्त सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी भाग से किसी पूर्ववर्ती भारग्रस्तताकिन्हीं दावों या माँगों के कारण या उक्त परिबद के त्रुटियुक्त हक के कारण वंचित किया जाय तो उक्त परिबद इच्छुक क्रेता को युक्ति युक्त सीमा तक हानि,क्षति और खर्च की क्षतिपूर्ति करेगी । ==

[illegible]

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु.   Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये   ONE HUNDRED RUPEES

{6} उक्त सम्पत्ति का वि्रय कर दिया गयाहै और इच्छुक क्रेता ने इसे उक्त परिषद द्वारा यथा प्रस्तावित भूखंडों और मकानों के इच्छुक क्रेताओं को पंजीकरण की योजना से संबंधित नियमों और अनुदेशों के अधीन क्रय किया है और इसमें ऐसे संशोधन या परिवर्द्धन किए जा सकेंगे जो समय-समय पर प्रस्तावित और लागू किए जायें जिनमें से कुछ नीचे उद्धृत किए जा रहे हैं:-

{क}सम्पत्ति का हस्तांतरण इच्छुक क्रेताको इसकी वर्तमान दशा में किया गया है और इच्छुक क्रेता को बाद में किसी कारण से कोई शिकायत याआपत्ति नहीं होगी और न ही कोई दावा इस संबंध में स्वीकार्य होगा ।

{ख}इच्छुक क्रेता द्वारा सम्पत्ति का उपयोग केवल आवासीय प्रयोजन के लिए किया जायेगा ।---

सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी

आवास एवं विकास परिषद

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु. | Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रूपये ONE HUNDRED RUPEES

§7§ उक्त सम्पत्ति का विक्रय कर दिया गया है और इच्छुक क्रेता ने इसे इस बात की स्पष्ट औरपूरी समझदारी के साथ क्रय किया है कि इच्छुक क्रेता केन्द्रीय या राज्य सरकारों के किसी प्राधिकारी द्वारा परिषद से किसी धनराशिके लिए चाहे जो भी हो दावा किए गए--

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु. | Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

किन्हींप्रभारों के आनुपातिक भुगतान के लिए सदैव देनदार रहेगा औरयह
कि इच्छुक क्रेता उक्त परिषद की कालोनी में सड़कों जल सम्पूर्ति, बिजली, सी
और जल निस्तारण और किन्हीं अन्य सुविधाओंके अनुरक्षण और विनियम
जैसी व्यवस्था के प्रभार के प्रति किसी अंशदान के लिए भी जैसी और जब
की जाय देनदार होगा और इच्छुक क्रेताद्वारा परिषद को देय ऐसी मासिक
या वार्षिक धनराशि उक्त सम्पत्ति (संख्या भूखंड सं. 838) पर प्रथम पभार के
में होगी औरपरिषद उक्त धनराशि को 18% (अठारह प्रतिशत) प्रतिवर्ष की
से ब्याज सहित पंजीकृत क्रेता से वसूल करने की विधिक रूप से हकदारहोगी

अधिकारी

§8§ पंजीकृत इच्छुक क्रेता उक्त सम्पत्ति का उपयोग आवासीय प्रयोजन के सिवाय किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं करेगा और वह विक्रय किए गए सम्पत्ति के संबंध में परिषद के सभी अनुदेशों का सर्वथा अनुसरण करेगा ।

§9§ इस विलेख के अधीन परिषद से इच्छुक क्रेता का आवंटित भूमि में जिस पर उक्त सम्पत्ति सं. 838 स्थित है के अतिरिक्त अनुलग्न भूमि या उसके बगल में स्थित भूमि में किसी भी प्रकार का कोई हक संक्रमित नहीं होगा या संक्रमित नहीं समझा जायेगा ।

§10§ क्रेता ने विलेख में दिए गए निबन्धन और शर्तों को ध्यानपूर्वक पढ़ लिया है और उसको पूर्णरूप से जानकारी है कि इस विक्रय विलेख के अधीन उसके द्वारा प्राप्त किए गए अधिकार सदैव विलेख में दिए गए निबन्धनों और शर्तों के अधीन होंगे ।

जिसके साक्ष्य में श्री ए०आर०रावत, सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी ने परिषद के लिए और उसकी ओर से श्री जितेन्द्र कुमार गोयल आशयिता क्रेता ने स्वयं खरीदार के रूप में स्वेच्छा और सम्मति से किसी प्रभाव या प्रपीड़न के बिना साक्षियों की उपस्थिति में एतद्द्वारा अपने-अपने हस्ताक्षर किए ---

(ए० आर० रावत)

50 Rs.

पचास रुपये

५०रू. भारत INDIA 50Rs.

FIFTY RUPEES

-8-

अनुसूची "क"

विक्रय की गई सम्पत्ति की अनुसूची

सीमायें:-उत्तर:- भवन सं. 750व 751
पूर्व:- 9मीटर रोड
दक्षिण:- 12मी. रोड
पश्चिम:- भूखंड सं. 837

सम्पत्ति संख्या श्रेणी :-भूखंड सं. 838
क्षेत्रफल 190.80 वर्गमीटर
पूर्व:- 18.00मीटर
पश्चिम:- 18.00मीटर
उत्तर:- 10.60मीटर
दक्षिण:- 10.60मीटर

साक्षी:-1. हस्ताक्षर
नाम
पता
2हस्ताक्षर
नाम
पता

विक्रेता के लिए और उसकी ओर से

सहायक (आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्र. अ.
कृते आवास आयुक्त

साक्षी:-1. हस्ताक्षर
नाम
पता
2. हस्ताक्षर
नाम
पता

क्रेता के लिए और उसकी ओर से

1. हस्ताक्षर
नाम जितेन्द्र कुमार अग्रवाल
पता मेन बाजार, ऋषिकेश

INDIA NON JUDICIAL

१000रु. Rs 1000

सत्यमेव जयते

भारत

एक हज़ार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

2 AUG 1997

यह स्टाम्प पेपर भूखंड सं. 838 वीरभद्र मार्ग योजना, ऋषिकेश से संबंधित है —

(अ. —. —त)

अधिकारी

संख्या
का दिनांक 3/6(9)
शुल्क
शुल्क 1500+110=1810
अभिप्रमाणीकरण
योग 1810
की दिनांक 3/6
प्रतिलिपि या तलाश प्रमाण-पत्र
तैयार होगा 3/7
कारी के हस्ताक्षर
(जांच)

-10-

यह स्टाम्प पेपर भूखंड सं. 838 वीरभद्र मार्ग योजना, ऋषिकेश

से संबंधित है ---

(...... रावत)
.... अधिकारी

-11-

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु. Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

यह स्टाम्प पेपर भूखंड सं. 838 वीरभद्र मार्ग योजना ऋषिकेश से संबंधित है ---

[illegible]

(र. ---. [illegible])

[illegible] अधिकारी

[illegible] परिषद

[illegible]

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु.

Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

यह स्टाम्पपेपर प्लॉट सं. 838 वीरभद्र मार्ग योजना ऋषिकेश से संबंधित है ——

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु. Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

यह स्टाम्प पेपर भूखंड सं० 838 वीरभद्र मार्ग योजना ऋषिकेश से संबंधित है ----

सम्पत्ति प्रबन्ध अधिकारी

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद

पचास रुपये

सत्यमेव जयते

भारत

INDIA

५०रु. 50RS.

FIFTY RUPEES

यह स्टाम्प पेपर भूखंड सं. 838 वीरभद्र मार्ग योजना, ऋषिकेश से संबंधित है ---

(ह० आर० पन्त)
[illegible] अधिकारी
[illegible] परिषद
[illegible]

wbd 04/4678

(2)

• Regd. Office :
46/10, Jansath Raod, Opposite P.N.B.
New Mandi, Muzaffarnagar - 251 001
Tel/Fax : 0131-2660788, 94122 12969, 94123 11756

• Chandar Nagar, Near Sati Kund, Kankhal, Haridwar
Tel. : 9837076387
E-mail : sharmaneeraj.concept@yahoo.com
Website : www.concept-valuer.blogspot.com

19 YEARS OF SERVICE

Concept Engineers

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

REPORT ON VALUATION

8672/SBI-BOB:RK/09/L:57::30/VK Dated: 25.01.2015

01	Purpose of Valuation	:	**To assess present market value of bank purpose as on current dates only.**
02	List of documents	:	Copy of sale deed enclosed & Copy of VR dt: 02.12.2006 of M/s Vastushilp Consultant
03	Date of visit to the site	:	23.01.2015
04	Date of valuation	:	25.01.2015

PART – A

01	a) Name of person/s in whose name/s the property stands registered	:	**MR JITENDRA AGGARWAL** S/o Late Mr Rameshwar Prasad R/o: Main Bazar, Rishikesh. **T: 94120 – 56521**
	b) Scope of Valuation	:	Property residential plot (open land) having extent of site limited up to **190.80 sqm** only having freehold south & east facings plot has been considered for valuation.
02	Survey/Municipal No of the property	:	Plot No: 838.
03	Situation of the property	:	Plot No. 838, Veerbhadra Marg Yojna, Avas Vikas Colony, Near Veerbhadra Road, Rishikesh, District: Dehradun.
04	Proximity to Civic Amenities	:	Within 01.00 kms
05	**Boundaries**	:	**As per sale deed**
a)	North	:	Plot Nos: 750 & 751
	South	:	Road 12.00 m wide
	East	:	Road 09.00 m wide
	West	:	Plot No: 837
05	**Boundaries**	:	**Actual**
b)	North	:	Property plot (open land) of Mr Asaram
	South	:	Metal Road 12.00 m wide
	East	:	Metal Road 09.00 m wide
	West	:	Property plot (open land) of Mr D.N. Aggarwal
06	Classification of locality as per Town Development/Authority/ Planning Development:	:	Residential
07	Development of surrounding area	:	Developed Residential

CONCEPT ENGINEERS
Neeraj Sharma

8672/SBI-BOB:RK/09/L:57::30/VK

08	Is the Property owner occupied, tenanted or both		Owner
09	Whether leasehold or freehold	:	Freehold
10	Nature of property	:	Residential
11	Age of building and year of construction	:	Plot (open land)
12	Estimated future life/residual life	:	
13	Area of land	:	**190.80 sqm**
14	Plinth area of building	:	Plot (open land)
15	Numbers of floors of the building	:	
16	Built up area	:	
17	Height of each floor of the building	:	

S N	Particulars Of item	Plinth Area (Sq.ft.)	Roof Ht. (Ft.)	Age of Building Approximate Minimum (Years)	Estimated Replace-ment rate of const (Rs)	Replacement Cost (Rs)	Depreciation (Rs)	Net value after dep reciation (Rs)
1	GF				Plot (open land)			

18	Type of construction	:	Plot (open land)
19	Type of foundation	:	
20	Type of walls	:	
21	Type of doors & wooden	:	
22	Type of flooring	:	
23	Type of Finishing a) Exterior b) Interior	: :	
24	Roofing & Roof terracing	:	

CONCEPT ENGINEERS

25	Special Architectural or decorative features	:	Plot (open land)
26	Whether external or internal wiring	:	
27	Class of Electrical fittings	:	
28	Class of sanitary & water supply fittings	:	
29	Compound wall & gate	:	No
30	Number of lifts provided in the building	:	N.A.
31	Roads & Pavements within the compound	:	No
32	Sewerage Disposal	:	N.A.
33	Factors which affect the marketability of the property	:	No

PART B- COMPUTATION OF VALUATION

			As per sale deed	Actual
01	**Dimension of the property**	:		
	North	:	10.60 m	10.60 m
	South	:	10.60 m	10.60 m
	East	:	18.00 m	18.00 m
	West	:	18.00 m	18.00 m
	Extent	:	**190.80 sqm**	**190.80 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	:	Rs 12000/- per sqm + 20% of two side facings i.e. Rs 14400/- per sqm
	(190.80 sqm X Rs 14400/- per sqm)	:	Rs 2747520/-
04	Market rate of land in the locality	:	**Rs 30000/- to Rs 32000/- per sqm**
05	Unit rate adopted in this valuation after considering characteristics of subject plot	:	Rs 30000/- per sqm: For two side facings It is based on valuer experience, site visit & various enquiries made by undersigned with sub registrar office, nearby local area persons & different property dealers.

CONCEPT ENGINEERS
Neeraj Sharma

06 Value of land : **190.80 sqm X Rs 30000/- per sqm = Rs 5724000/-**

07 Valuation of the built up area : **N.A.**

08 Total value of the property : Please see details in table

PART C - AMENITIES & EXTRA ITEMS

01. Ornamental front/pooja door	:	Plot (open land)
02. Open staircase	:	
03. Wardrobes, showcases, wooden cupboards	:	
04. Interior decorations	:	
05. Architectural elevation works	:	
06. False ceiling works	:	
07. Separate lumber room	:	
08. Separate toilet room	:	
Total	:	

PART D – SERVICES

01. Water supply arrangements Deep bore Hand pump Motor Corporation tap Underground level sump Overhead water tank	:	Plot (open land)
02. Drainage arrangements Septic tank Underground sewerage	:	
03. Electrical fittings & others	:	
04. Pavements	:	
05. Steel gates	:	
06. EB Deposits, water deposits, drainage deposits etc	:	
07. Compound wall & open area flooring	:	

Total

CONCEPT ENGINEERS
Neeraj Sharma
B.E. (Civil), M.I.E., F.I.V.
Chartered Engineer
Approved Valuer

8672/SBI-BOB:RK/09/L:57::30/VK

PART E – ABSTRACT VALUE

Part	Description	Value by adopting GLR* (Rs)	Value by adopting PMR* (Rs)
01	Land	2747520.00	5724000.00
02	Building	-	-
03	Amenities & Extra Items	-	-
04	Services	-	-
	Total	2747520.00	**5724000.00**
	Say	27.48 lacs	**57.24 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 AS Rs 57.24 LACS (RS FIFTY SEVEN LACS & TWENTY FOUR THOUSAND ONLY) ON CURRENT DATES.

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.

CONCEPT ENGINEERS & VALUERS
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 bank

Abbreviation:

01. GLR = Guide line rates issued by sub registrar office, Rishikesh.

02. PMR = Prevailing market rates at site.

3672/SBI-BOB:RK/09/L:57::30/VK

PART F – CERTIFICATE

01. It is hereby certified that in my opinion:

a) **The present market value of the property is Rs 57.24 lacs (Rs fifty seven lacs & twenty four thousand only) as on current dates.**

b) The forced sale value of the property is Rs 48.60 lacs (Rs forty eight 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, Rishikesh, District: Dehradun.**

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.**

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

CONCEPT ENGINEERS ENGINEERS & VALUERS
Neeraj Sharma
B.E. (Civil), M.I.E., F.I.V.
Chartered Engineer
Approved Valuer

Note: This report contains 06 Nos. ... (GLR) + 01 (Photo)

photo.