

REPORT FORMAT: V-L1 (Basic) | Version: 5.0_2017

FILE NO. RKA/2017/DDN-187

DATED: 07/04/2018

VALUATION REPORT

OF

COMMERCIAL SHOP

SITUATED AT

KHASRA NO. 236/2, SECOND FLOOR SHOP, OPPOSITE AKASH INSTITUTE, MAUZA
KANWALI, GMS ROAD, DEHRADUN

OWNER/S

MR. NARESH KUMAR S/O MR. RATAN SINGH

A/C: MS. GLOBAL SPORTS

REPORT PREPARED FOR

BANK OF BARODA, BALLUPUR BRANCH, DEHRADUN

Engineers

Independent Engineer (UE)

Engineering Consultants

Valuations

Ports & Consultants

Trade Rehabilitation Consultants

Management

Monitoring

Over Consultants for 20 Nationalized Banks/PSUs

"Important - In case of any query/issue/concern or escalation you may please contact Incident Manager @
rkassociates.org. We will appreciate your feedback in order to improve our service."

As per IBA Guidelines please provide your feedback on the report within 15 days of its submission after which
report will be considered to be correct.

REGISTERED OFFICE:

G-183, Basement, Preet Vihar, Delhi-110092

Ph.: (011) 43027912, (011) 22503380, +91 - 9999597597

E-mail - valuers@rkassociates.org | Website : www.rkassociates.org

GENERAL DETAILS

Report prepared for	Bank		
Name & Address of Organization	Bank Of Baroda, Ballapur Branch, Dehradun		
Name of Borrower	Ms. Global Sports		
Credit Analyst	Mrs. Isha		
Type of Loan	Over Draft		
Report Format	V-L1 (Basic) Version: 5.0_2017		
Date of Valuation	10 March 2018		
Date of Survey	5 March 2018		
Type of the Property	Commercial Shop		
Type of Valuation	Commercial Shop value		
Report Type	Plain Asset Valuation		
Surveyed in presence of	Owner	Mr. Naresh Kuamar	
Purpose of Valuation	Periodic Re-valuation		
Scope of the Report	Non Binding Opinion on General Prospective Valuation Assessment of the Property identified by Property owner or through its representative		
Out-of-Scope of the Report	a. Verification of authenticity of documents from originals or cross checking from any Govt. deptt. b. Legal aspects of the property. c. Identification of the property is only limited to cross verification from its boundaries at site if mentioned in the provided documents. d. Getting cizra map or coordination with revenue officers for site identification. e. Measurement of the property as a whole. f. Measurement is only limited upto sample measurement. g. Drawing Map & design of the property.		
Documents provided for perusal	Documents Requested	Documents Provided	Documents Reference No.
	Total 02 documents requested.	Total 01 documents provided.	
	Approved Map	None	
	Property Title document	Old Valuation Report	
	None	None	
	None	None	
Identification of the property	<input type="checkbox"/>	Cross checked from boundaries of the property mentioned in the deed	
	<input type="checkbox"/>	Done from name plate displayed on the property	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Identified by the owner	
	<input type="checkbox"/>	Enquired from local residents/ public	
	<input type="checkbox"/>	Identification of the property could not be done properly	
	<input type="checkbox"/>	Survey was not done	
Enclosures	I. Valuation Report as per BOB Format Annexure-1 II. R.K Associates Important Notes III. Valuer's Remark - Page No.7 IV. Screenshot of the Price trend references of the similar related properties available on public domain - Page No.7 V. Google Map - Page No.9 VI. Photographs - Pages x VII. Copy of Circle Rate - Pages x VIII. Survey Summary Sheet - Pages 02 IX. Copy of relevant papers from the property documents referred in the Valuation - Pages x		



VALUATION REPORT AS PER BOB FORMAT – ANNEXURE 1

Name & Address of Branch:	Bank Of Baroda, Ballupur Branch, Dehradun
Name of Customer (s)/ Borrower Unit	M/s. Global Sports

Customer Details

Name Of Owner	Mr. Naresh Kumar S/o Mr. Ratan Singh
Application No.	NA

Property Details

Address	Khasra No. 236/2, Second Floor Shop, Opposite Akash Institute, Mauza Kanwali, Gms Road, Dehradun
Nearby Landmark	Opposite Akash Institute
Google Map	Enclosed with the Report
	Coordinates or URL:
Independent access to the property	Clear independent access is available
Type of ownership	Single ownership currently
Constitution of the Property	Free Hold
Is the property merged or included with any other property	No, its an independent singly bounded property

Document Details	Status	Name of Approving Auth.	Approval No.
LAYOUT Plan	Not available	MDDA	----
Building plan	Not available	MDDA	----
Construction Permission	Not available	MDDA	----
Legal Documents	Available	Old Valuation Report	None

Physical Details of the Property

	North	South	East	West
Adjoining Properties	Property of Mr. Manjeet Singh	Property of Mr. Ahuja	Property of Mr. Rawat	Parking / Road
Are Boundaries matched	No			
Plot demarcation	Yes			
Approved land Use	Commercial as per property documents			
Type of Property	Commercial Shop			
No. of bed rooms	Living/ Dining area	Toilets	Kitchen	Other rooms
FF- 00	00	00	00	01(Shop)
Total no. of floors of the property	4 (Basement + Ground + First + Second Floor)			
Floor on which the property is located	First Floor			
Approx. age of the property	05 years			
Residual age of the property	Approx 60-65 years			
Type of structure	RCC slab & framed pillar beam column structure			
Condition of the Structure	Good			

Tenure/ Occupancy/ Possession Details

Property presently possessed/ occupied by	Legal Owner
Status of Tenure	NA
No. of years of occupancy	NA
Relationship of tenant or owner	NA
Stage of Construction	
Under construction then extent of completion	Constructed property in use



Violation if any observed	Violation in the property	
	b. Nature and extent of violation	c. Any other negativity or defect in the property
Cannot comment since no approved map given to us.	Cannot comment since no Approved map given to us.	No

AREA DETAILS OF THE PROPERTY

Land area (as per documents/ site survey, whichever is less)		
Area as per documents	Area as per site survey	Area considered for Valuation
NA	NA	NA
Area adopted on the basis of marks & Observations	NA	NA
Constructed Built-up Area (As per IS 3861-1966)		
Area as per documents	Area as per site survey	Area considered for Valuation
FF-80.30sq. mtr. /864.34 sq. ft.	80.30 sq. mtr (864.34 sq.ft)	FF-80.30 sq. mtr.(864.34 sq.ft).
Area adopted on the basis of marks & Observations	Property documents	NA

VALUATION ASSESSMENT

ASSESSMENT FACTORS				
Valuation Type	Built-up unit value (sold-purchased as a separate dwelling unit)		Commercial Shop Value	
Scope of the Valuation	Non binding opinion on the assessment of Plain Asset Valuation of the property identified to us by the owner or through his representative.			
Property Use factor	Commercial			
Quality Aspect Factor	Positive as per documents produced to us.			
(Refer clauses 2 & 4 of Part-E)				
Physical factors	Shape	Size	Level	Frontage to depth ratio
	NA	NA	NA	NA
Property location category	City Categorization	Locality Categorization	Property location classification	Floor Level
	Scale-B City	Good	NA	In between 1st to 4th Floor
	Urban developed	Property within Posh Commercial Market	Near to Market	
			NA	
		Property Facing	West Facing	
Development in surrounding area	None		Fully developed area	
Property overall usability factor	Normal			
Comment on Property Marketability Outlook	Easily sellable			
Comment on Demand & Supply in the Market	Good demand of such properties in the market			
Transaction method assumed	Free market transaction at arm's length wherein the parties, after full market survey each acted knowledgeably, prudently and without any compulsion.			
Methodology/ Basis of valuation	Govt. Guideline Value: Collector rates of Dehradun Market Value: Land Value is calculated on the basis of 'Comparable Market Sales approach' and Building construction value is calculated on the basis of 'Depreciated Replacement Cost approach'. For knowing comparable market sales, significant local enquiries has been made representing ourselves as both buyer and seller of the similar property and thereafter			

Differences on prevailing market Rate/ Price trend of property and Details of sources from where the information is gathered (from property search sites & local information)	based on this information and various factors of the property, a rate has been taken judiciously seeing the market scenario.		
	1.	NAME-Natraj Properties Rate Range-Lump sum Rs. 93 lakh to Rs. 96 lakh Contact No -9897422091	
	2.	NA	NA
	3.	NA	NA

VALUATION CALCULATION

GUIDELINE/ CIRCLE VALUE

Land Value	Total Land Area considered as per documents/ site survey (whichever is less)	Prevailing Rates Range	Rates adopted (considering all characteristics & assessment factors of the property)
	NA	NA	NA
Total Land Value (a)		NA	
		NA	
Built-up Dwelling Unit Value	Built-Up unit value		
	Structure Type	Construction category	Age Factor
	RCC framed structure	Good	2-5 years old construction
	Rate range	Rate adopted	Covered Area
	Rs. 73,500/-per sq mtr.	Rs. 73,500/-per sq. mtr.	FF-80.30sq. mtr. /864.34 sq. ft
Total Construction Depreciated Replacement Value (b)	80.30 sq. mtr. X Rs. 73,500/-per sq. mtr.		
	Rs. 59,02,050/-		
TOTAL GUIDELINE/ CIRCLE RATE VALUE: (a+b)	Rs. 59,02,050/-		

PROSPECTIVE FAIR MARKET VALUE

Land Value (Not considered since it is a built-up unit valuation)	Total Land Area considered as per documents/ site survey (whichever is less)	Prevailing Rates Range	Rates adopted ^{*7, 9, 10} (considering all characteristics of the property)
	NA	NA	NA
Total Land Value (a)		NA	
		NA	
Built-up Dwelling Unit Value	Built-Up unit value		
	Structure Type	Construction category	Age Factor
	RCC framed structure	Good	2-5 years old construction
	Rate range	Rate adopted ^{*7, 8 & 10}	Covered Area
	93 lakhs to 96 lakhs Lump Sum	Rs. 95,00,000/- Lump sum	FF-80.30sq. mtr. /864.34 sq. ft
Total Construction Depreciated Replacement Value Value (b)	Rs. 95,00,000/-		
	Rs. 95,00,000/-		
Extra for Architectural aesthetic developments, improvements (c)	NA		



(Jump sum cost)	
d extra for fittings & fixtures (d) <i>(doors, windows, wood work, cupboards, modular kitchen, electrical/ sanitary fittings)</i>	NA
d extra for services (e) <i>(water, electricity, sewerage, main gate, boundary, lift, etc.)</i>	NA
TOTAL PROSPECTIVE FAIR MARKET VALUE¹⁵: (a+b+c+d+e)	Rs. 95,00,000/-
Rounded Off	Rs. 95,00,000/-
EXPECTED REALIZABLE VALUE¹⁶ (@ ~15% less)	Rs. 80,75,000/-
EXPECTED FORCED/ DISTRESS SALE VALUE¹⁷ (@ ~25% less)	Rs. 71,25,000/-
Justification for more than 20% difference in Market & Circle rate	Difference is due to demand & supply gap in the market.
Including comments if any	As per the scope of the Report, Value assessment is subject to Assumption/ Remarks, R.K. Associates Important Notes and Valuer's Remarks & other enclosed documents with the Report which will remain integral part & parcel of the report. This report will automatically become invalid without any of these documents.

ASSUMPTIONS/ REMARKS

Qualification in TIR/Mitigation Suggested, if any: NA
Property SARFAESI compliant: Yes
Whether property belongs to social infrastructure like hospital, school, old age home etc.: No
Whether entire piece of land on which the unit is set up / property is situated has been mortgaged or to be mortgaged: <i>Mortgaged</i>
Details of last two transactions in the locality/area to be provided, if available: <i>Information couldn't be found.</i>
Any other aspect which has relevance on the value or marketability of the property: Property located in developing area
Information of the average market rates is taken based on the verbal market survey in the subject area from the local people, property agents, recent deals, demand-supply, internet postings which has been relied upon. No written record is generally available for such market information.
Sale transaction method of the asset is assumed as free market transaction while assessing Prospective Fair Market Value of the asset.
All area measurements are on approximate basis. Verification of the area measurement of the property is done only based on sample random checking and not based on full scale measurement. Area of the large land parcels of more than 2500 sq.mtr or of uneven shape, is taken as per property documents which has been relied upon.
Legal aspects are not considered in this report. It is assumed and taken into account that the concerned Bank/ Financial Institution has first got the legal verification cleared by the competent Advocate before requesting for the Valuation report.
This report is prepared based on the copies of the documents/ information which interested organization or customer could provide to us out of the standard checklist of documents sought from them and further based on our assumptions and limiting conditions. All such information provided to us has been relied upon and we have assumed that it is true and correct. Verification or cross checking of the documents provided to us from the originals has not been done at our end. If at any time in future it's found or came to our knowledge that misrepresentation of facts or incomplete or distorted information has been provided to us then this report will automatically become null & void.
Valuation is done for the property identified to us by the owner/ owner representative. Responsibility of identifying the correct property to the Valuer/ its authorized surveyor is solely of the client/ owner for which Valuation has to be carried out. At our end we can just cross verify the identification of the property with reference to the documents produced for perusal. Method by which identification of the property is carried out is also mentioned in the report clearly. It is requested from the Bank to cross check from their own records/ information if this is the same property for which Valuation has to be carried out to ensure that owner has not misled the Valuer company or misrepresented the property due to any vested interest.
In India more than 70% of the geographical area is lying under rural/ remote/ non municipal, unplanned area where the subject property is surrounded by vacant lands having no physical demarcation or having any display of property survey or municipal number / name plate on the property clearly. Even in old areas of towns small

cities & districts where property number is not assigned clearly and not displayed on the properties, also due to the presence of multiple/ parallel departments (errors for in property registration) it becomes tough to identify the property with 100% surety from the available documents, information & site whereabouts and chances of error & misrepresentation by the borrower and margin & chances of error always persists in such cases. To avoid any such chances of error it is advised to the Bank to engage municipal/ revenue department officials to get the confirmation of the property to ensure that the property shown to Valuer/ Banker is the same as for which documents are provided.

If this Valuation Report is prepared for the Flat/ dwelling unit situated in a Group Housing Society or Integrated Township then it is assumed that the Banker or the concerned organization has satisfied themselves with the approval of the Group Housing Society/ particular floor & building before allotting the Valuation case to the Valuer company.

Due to fragmented & frequent change in building/ urban planning laws/ guidelines from time to time, different laws/ guidelines between regions/ states and no strict enforceability of Building Bye-Laws in India specially in non-metro and scale b & c cities & Industrial areas, property owners many times extend or make changes in the covered area/ layout out of approved/ applicable limits or the properties are decades old for which no formal Building Bye-Laws were applicable. Due to such discrete/ unplanned development in many regions sometimes it becomes tough to determine the exact lawful situation on ground for the Valuer. In case nothing specific is noted on the covered built-up area considered in the Valuation Report, the covered area present on the site as per site survey will be considered in the Valuation.

Valuation is a subjective field and opinion may differ from consultant to consultant. To check the right opinion, it is important to evaluate the methodology adopted and various factors/ basis considered during the course of assessment before reaching to any conclusion.

At the outset, it is to be noted that Value analysis of any asset cannot be regarded as an exact science and the conclusions arrived at in many cases will, of necessity, be subjective and dependent on the exercise of individual judgment. Given the same set of facts and using the same assumptions, expert opinions may differ due to the number of separate judgment decisions, which have to be made. Therefore, there can be no standard formulae to establish an indisputable exchange ratio. In the event of a transaction, the actual transaction value achieved may be higher or lower than our indicative analysis of value depending upon the circumstances of the transaction. The knowledge, negotiability and motivations of the buyers and sellers and the applicability of a discount or premium for control will also affect actual price achieved. Accordingly, our indicative analysis of value will not necessarily be the price at which any agreement proceeds. The final transaction price is something on which the parties themselves have to agree. However our Valuation analysis can definitely help the stakeholders to make them informed and wise decision about the Value of the asset and can help in facilitating the arm's length transaction.

DECLARATION


The property was inspected by our authorized surveyor on 5 March 2018 by JE Satish in the presence of the Owner

The undersigned does not have any direct/indirect interest in the above property.

The information furnished herein is true and correct to the best of our knowledge.

We have submitted Valuation report directly to the Bank.

This valuation report is carried out by our Engineering team on the request from **BANK OF BARODA, BALLUPUR, DEHRADUN**

ame & Address of Valuer ompany	Wealth Tax Registration No.	Signature of the authorized person
/s R K. Associates Valuers & echno Engineering Consultants Pvt d. G-183, Preet Vihar, Delhi-110092	2303/ 1988	
nclosed Documents	I. Valuer's Remark - Page No.8 II. Screenshot of the price trend references of the similar related properties available on public domain – Page No.10 III. Google Map – Page No.11 IV. Photographs – Pages 12 V. Copy of Circle Rate – Pages x VI. Survey Summary Sheet – Pages 02	



	VII. Copy of relevant papers from the property documents referred in the Valuation – Pages x
al Number of Pages in the ort with Enclosures	05
ngineering Team worked on the ort	SURVEYED BY: JE Satish PREPARED BY: AE Shresth REVIEWED BY: HOD Valuations

R.K ASSOCIATES IMPORTANT NOTES:

DEFECT LIABILITY PERIOD - In case of any query/ issue or escalation you may please contact Incident Manager by writing at valuers@rkassociates.org. We ensure 100% accuracy in the Calculations done, Rates adopted and various other data points & information mentioned in the report but still can't rule out typing, human errors or any other mistakes. In case you find any mistake, variation, discrepancy or inaccuracy in any data point of the report, please help us by bringing all such points into our notice in writing at valuers@rkassociates.org within 30 days of the report delivery, to get these rectified timely, failing which R K Associates won't be held responsible for any inaccuracy in any manner. Also if we will not hear back anything from you within 30 days, we will assume that report is correct in all respect and no further claim of any sort will be entertained thereafter. We would welcome and appreciate your feedback & suggestions in order to improve our services.

COPYRIGHT FORMAT - This report is prepared on the copyright format of R K Associates to serve our clients in the best possible way. Legally no one can copy or distribute this format without prior approval from R K Associates. It is meant only for the organization as mentioned on the cover page of this report. Distribution or use of this format other than R K Associates will be seen as unlawful act and necessary legal action can be taken against the defaulters.

IF REPORT IS USED FOR BANK/ FIs

NOTE: As per IBA Guidelines in case the valuation report submitted by the valuer is not in order, the banks / FIs shall bring the same to the notice of the valuer within 15 days of submission for rectification and resubmission. In case no such communication is received, it shall be presumed that the valuation report has been accepted.

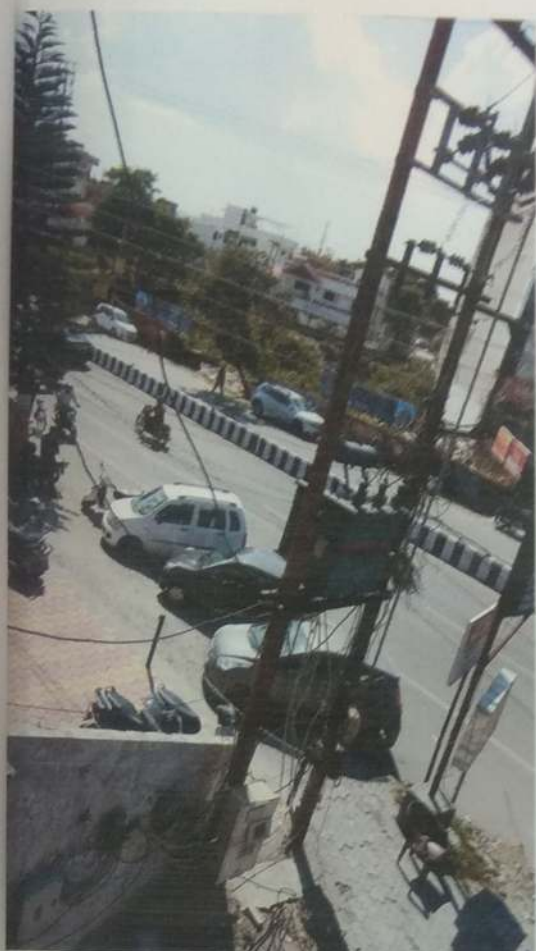
At our end we have not verified the authenticity of any documents provided to us. Bank is advised to verify the genuineness of the property documents before taking any credit decision.



		में वर्णित क्षेत्र को छोड़कर)							
		7 कौलागढ़ रोड पर किशननगर चौक से सैन्ट्रल स्कूल तक	24000	20000	38000	73500	68500	12000	10000
		8 जी०एम०एस० रोड (बल्लुपुर चौक से बल्लीवाला चौक तक)	24000	20000	38000	73500	68500	12000	10000
		9 हरिद्वार रोड पर रिस्पना पुल से जोगीवाला तक	24000	20000	38000	73500	68500	12000	10000
		10 नैराविला रोड पर राजपुर रोड से काम्बोज स्वीट शॉप तक	24000	20000	38000	73500	68500	12000	10000
		11 न्यू कैंट रोड पर कैंट सीमा से आगे गद्दी डाकरा बाजार तक	24000	20000	38000	73500	68500	12000	10000
		12 कालीदास रोड	24000	20000	38000	73500	68500	12000	10000
6	F	1 धकराता रोड पर बल्लुपुर चौक से प्रेमनगर बस स्टैण्ड तक	21000	17000	35000	71500	66500	12000	10000
		2 गद्दी चौक से बल्लुपुर चौक वाली-कैनाल रोड	21000	17000	35000	71500	66500	12000	10000
		3 सहारनपुर रोड पर बिन्दाल पुल से टर्नर रोड तक	21000	17000	35000	71500	66500	12000	10000
		4 जी०एम०एस० रोड (बल्लीवाला चौक से सेवला कला-ट्रान्सपोर्ट नगर होते हुए मोहथेवाला, सहारनपुर रोड तक) तथा सकलानी गैर. गोदाम क्रासिंग से सहारनपुर रोड पर सब्जी मण्डी तिराहे तक	21000	17000	35000	71500	66500	12000	10000
		5 इन्द्रापुरम	21000	17000	35000	71500	66500	12000	10000
7	G	1 शहशाही आश्रम वाली ओल्ड मसूरी रोड पर राजपुर तिराहे से कुठालगेट तक	18000	14000	32000	69000	64000	12000	10000
		2 मौरवियन इन्स्टीट्यूट वाली ओल्ड मसूरी रोड पर राजपुर तिराहे से कुठालगेट तक	18000	14000	32000	69000	64000	12000	10000
		3 कावली रोड/शिवाजी मार्ग पर सहारनपुर चौक से बल्लीवाला चौक तक	18000	14000	32000	69000	64000	12000	10000



(बीर-सिंह बुधियाल)
अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व)
देहरादून





Government of India
And
Government of Uttarakhand
Form GST REG-25

Certificate of Provisional Registration

1.	GSTIN	05AJUPK3127D1ZC	
2.	PAN	AJUPK3127D	
3.	Legal Name	NARESH KUMAR	
4.	Trade Name	M/S GLOBLE SPORTS	
5.	Registration Details under Existing Law		
	Act	Registration Number	
(a)	TIN under Value Added Tax	05000869436	
Date	28/06/2017		

This is a Certificate of Provisional Registration issued under the provisions of the Act.

For GLOBAL SPORTS

Sole Proprietor

वांछित विवरण (विक्रय पत्र)



क्र. B 20696

रु 49,12,000/-

रु 49,12,000/-

रु 2,46,000/-

1. मालियत विक्रय मूल्य
2. सर्किल रेट के अनुसार बाजारी मूल्य
3. कुल स्टाम्प का योग
4. प्रमुख क्षेत्र - कावली, देहरादून।
5. क्षेत्र - शहरी क्षेत्र
6. स्थान - शॉपिंग काम्पलैक्स, जी०एम०एस० रोड, कावली, देहरादून।
7. सम्पत्ति का प्रकार - द्वितीय तल की दुकान बिना छत अधिकार के।
8. सर्किल रेट - भूमि - 16000/- रुपये प्रति वर्गमीटर
किराया - 190/- रुपये प्रति वर्गमीटर
9. प्रमुख मार्ग से दूरी - विक्रीत सम्पत्ति चकराता रोड़ क्रासिंग से बल्लीवाला चौक कावली रोड़ क्रासिंग के मध्य मुख्य मार्ग जनरल महादेव सिंह रोड़ से 50 मीटर के अन्दर स्थित है।

10. खसरा/सम्पत्ति नम्बर - एक व्यवसायिक दुकान (सम्पत्ति) जोकि भूमि खाता खतौनी संख्या 1201 (फसली वर्ष 1394 से 1399) के खसरा नम्बर 236/2 क्षेत्रफल 80.30 वर्गमीटर, स्थित मौजा कावली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून पर निर्मित शॉपिंग काम्पलैक्स के द्वितीय तल पर स्थित एक दुकान, जोकि सम्पूर्ण निर्मित है।

11. विक्रेता - (1) श्री विवेक पंवार पुत्र स्व० श्री देवव्रत पंवार, निवासी 699/691, स्ट्रीट नं० 4, लेन नं० 5, राजेन्द्र नगर, देहरादून, उत्तराखण्ड, (2) डॉ० नेम कुमार पुत्र श्री हरदेव सिंह स्वयं व बहैसियत मुख्ताराम ओर से अपनी पत्नी (3) श्रीमती बबली पत्नी डॉ० नेम कुमार, दोनों निवासीगण 6/37 आशीवाद एनक्लेव, देहरादून, उत्तराखण्ड, (4) श्री लक्ष्मी नारायण कपूर पुत्र श्री राम गोपाल कपूर, निवासी श्याम विहार कालोनी, तल्ली बमौरी, तहसील हल्द्वानी, जिला नैनीताल, उत्तराखण्ड द्वारा मुख्ताराम श्री अनिल कपूर पुत्र श्री लक्ष्मी नारायण कपूर, निवासी श्याम विहार कालोनी, तल्ली बमौरी, तहसील हल्द्वानी, जिला नैनीताल, उत्तराखण्ड, एवं (5) श्रीमती लीना चौहान पत्नी श्री हरीश चौहान, निवासी 121 जी०एम०एस० रोड़, देहरादून, उत्तराखण्ड। (1) PAN : ALAPP3555C; (2) PAN : AQZPK5549H; (4) PAN : AEKPK8413M (5) PAN : AZKPR5167Q.

12. क्रेता - श्री नरेश कुमार पुत्र श्री रतन सिंह, निवासी 86 सदभाव कुंज, लेन नम्बर 3, पण्डितवाड़ी, देहरादून (उत्तराखण्ड)। PAN No. AJUPK 3127 D

13. रचयिता - श्री बृजपाल अरोरा, एडवोकेट।



UTTARAKHAND



विक्रय-पत्र

(1) श्री विवेक पंवार पुत्र स्व० श्री देवव्रत पंवार, निवासी 699/691, स्ट्रीट नं० 4, लेन नं० 5, राजेन्द्र नगर, देहरादून, उत्तराखण्ड, (2) डॉ० नेम कुमार पुत्र श्री हरदेव सिंह स्वयं व बहैसियत मुख्तारेआम ओर से अपनी पत्नी (3) श्रीमती बबली पत्नी डॉ० नेम कुमार, दोनों निवासीगण 6/37 आशीवाद एनक्लेव, देहरादून, उत्तराखण्ड, (4) श्री लक्ष्मी नारायण कपूर पुत्र श्री राम गोपाल कपूर, निवासी श्याम विहार कालोनी, तल्ली बमौरी, तहसील हल्द्वानी, जिला नैनीताल, उत्तराखण्ड द्वारा मुख्तारेआम श्री अनिल कपूर पुत्र श्री लक्ष्मी नारायण कपूर, निवासी श्याम विहार कालोनी, तल्ली बमौरी, तहसील हल्द्वानी, जिला नैनीताल, उत्तराखण्ड, एवं (5) श्रीमती लीना चौहान पत्नी श्री हरीश चौहान, निवासी 121 जी०एम०एस० रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड, जिन्हें इस विक्रय पत्र में आगे "विक्रेतागण" कहकर सम्बोधित किया गया है।

.....विक्रेतागण

एवम्

श्री नरेश कुमार पुत्र श्री रतन सिंह, निवासी 86 सदभाव कुंज, लेन नम्बर 3, पण्डितवाड़ी, देहरादून (उत्तराखण्ड), जिसे आगे इस विक्रय पत्र में "क्रेता" कहकर सम्बोधित किया गया है।

.....क्रेता

(Handwritten signatures and marks)

(Handwritten signature)



03BB 095484

जैसा कि विक्रेतागण इस विक्रय पत्र के अन्त में वर्णित सम्पत्ति के संयुक्त मालिक, स्वामी व काबिज हैं। विक्रेतागण के अलावा सूची में वर्णित सम्पत्ति में अन्य कोई व्यक्ति साझीदार, भागीदार नहीं है तथा विक्रीत सम्पत्ति इस समय तक हर प्रकार के भार, अधिभार, आझप्ति, कुर्की, वाद विवाद, कर्जा सरकारी, गैर सरकारी आदि-आदि से पूर्णतः मुक्त व पाकसाफ है तथा विक्रेतागण को विक्रीत सम्पत्ति को हर प्रकार से प्रयोग, उपभोग, उपयोग, विक्रीत, अन्तरित तथा हस्तान्तरित आदि-आदि का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। विक्रय किये जाने में कोई विधिक् अड़चन नहीं है।

और जैसा कि विक्रेता संख्या 3 श्रीमती बबली पत्नी डॉ० नेम कुमार ने निम्नलिखित सम्पत्ति को विक्रय करने हेतु एक मुख्तारनामा आम दिनांक 01-12-2011 विक्रेता संख्या 2 यानि अपने पति डॉ० नेम कुमार को नियुक्त किया हुआ है, जो मुख्तारनामा सब रजिस्ट्रार कार्यालय, देहरादून में बही नम्बर 4 जिल्द 376 पृष्ठ 9 से 20 में दस्तावेज संख्या 1097 पर दिनांक 01-12-2011 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है, आज दिनांक तक निरस्त नहीं किया गया है तथा वैध एवं प्रभावी है।

और जैसा कि विक्रेता संख्या 4 श्री लक्ष्मी नारायण कपूर ने निम्नलिखित सम्पत्ति को विक्रय करने हेतु एक मुख्तारनामा आम दिनांक 15-03-2012 के द्वारा श्री अनिल कपूर पुत्र श्री लक्ष्मी नारायण को नियुक्त किया हुआ है, जो मुख्तारनामा सब रजिस्ट्रार कार्यालय-प्रथम, हल्द्वानी में बही नम्बर 4 जिल्द 34 पृष्ठ 303 से 308 में दस्तावेज संख्या 65 पर दिनांक 16-03-2012 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है, आज दिनांक तक निरस्त नहीं किया गया है तथा वैध एवं प्रभावी है।

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



03BB 053008

और जैसा कि विक्रेतागण ने निम्नलिखित सम्पत्ति स्थित भूमि खसरा नम्बर 236/2 मि० रकबा 263.04 वर्गमीटर, मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून, जोकि मुख्य जी०एम०एस० रोड पर चकराता रोड क्रासिंग से बल्लीवाला चौक कांवली रोड क्रासिंग तक के मध्य स्थित है, तीन विक्रय पत्रों के माध्यम से पूर्व स्वामीगण से खरीद की है। उक्त तीनों विक्रय पत्र सब रजिस्ट्रार कार्यालय, देहरादून के यहां निम्न प्रकार से विधिवत् रूप से पंजीकृत हैं। विक्रेता संख्या 1 श्री विवेक पंवार ने सम्पत्ति, स्थित भूमि खसरा नम्बर 236/2 मि० रकबा 165 वर्गमीटर, स्थित मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून, पूर्व विक्रेता/स्वामी श्री राम किशोर यादव पुत्र स्व० श्री राजा राम यादव श्रीमती माया यादव पत्नी श्री राम किशोर यादव, निवासी 48-बी न्यू कालोनी, जनरल महादेव सिंह रोड, देहरादून से खदी की है, जोकि कार्यालय सब रजिस्ट्रार-प्रथम, देहरादून की बही नम्बर 1 की जिल्द 4370 पृष्ठ 229 से 268 में नम्बर 1742 पर दिनांक 29-02-2012 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है। विक्रेता संख्या 2 श्री नेम कुमार एवं विक्रेता संख्या 3 श्रीमती बबली ने सम्पत्ति, स्थित भूमि खसरा नम्बर 236/2 मि० रकबा 35 वर्गमीटर, स्थित मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून, पूर्व विक्रेता/स्वामी श्री राम किशोर यादव पुत्र स्व० श्री राजा राम यादव श्रीमती माया यादव पत्नी श्री राम किशोर यादव, निवासी 48-बी न्यू कालोनी, जनरल महादेव सिंह रोड, देहरादून से खदी की है, जोकि कार्यालय सब रजिस्ट्रार-प्रथम, देहरादून की बही नम्बर 1 की जिल्द 4370 पृष्ठ 159 से 180 में नम्बर 1739 पर दिनांक 29-02-2012 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है। विक्रेता संख्या 4 श्री लक्ष्मी नारायण एवं विक्रेता संख्या 5 श्रीमती लीना चौहान ने सम्पत्ति, स्थित भूमि खसरा नम्बर 236/2 मि० रकबा 63.04 वर्गमीटर, स्थित मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून, पूर्व विक्रेता/स्वामी श्री राम किशोर



03BB 053637

यादव पुत्र स्व० श्री राजा राम यादव श्रीमती माया यादव पत्नी श्री राम किशोर यादव, निवासी 48-बी न्यू कालोनी, जनरल महादेव सिंह रोड़, देहरादून से खदी की है, जोकि कार्यालय सब रजिस्ट्रार-प्रथम, देहरादून की बही नम्बर 1 की जिल्द 4416 पृष्ठ 337 से 356 में नम्बर 2546 पर दिनांक 26-03-2012 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है। उक्त विक्रय पत्रों के आधार पर विक्रेतागण का नाम खाता खतौनी संख्या 1201 फसली वर्ष 1394 से 1399 स्थित मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून में बतौर स्वामी दर्ज चला आ रहा है।

और जैसा कि पूर्व स्वामी श्री राम किशोर यादव आदि उपरोक्त ने निम्नलिखित सम्पत्ति की भूमि विक्रय पत्र दिनांक 11-04-2008 के द्वारा इसके पूर्व स्वामी श्री प्रेम मोहन गुप्ता पुत्र श्री हरचरण लाल गुप्ता, निवासी 7 बैंक कालोनी, मेहमूरगंज, वाराणसी द्वारा मुख्ताराम श्री कुंवरदीप सिंह पुत्र श्री अमरीक सिंह अरोड़ा, निवासी 228 पण्डितवाड़ी, फेज-द्वितीय देहरादून से क्रय की थी, जिसकी रजिस्ट्री सब रजिस्ट्रार-द्वितीय, देहरादून के कार्यालय में बही नम्बर 1 की जिल्द 2210 के पृष्ठ 289 से 346 में नम्बर 1737 पर दिनांक 23-04-2008 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है।

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]



03BB 095647

और जैसा कि पूर्व स्वामी श्री प्रेम मोहन उपरोक्त ने निम्नलिखित सम्पत्ति की भूमि विक्रय पत्र दिनांक 17-12-1984 के द्वारा इसके पूर्व स्वामी श्री सुरेन्द्र सिंह पुत्र श्री तेग सिंह, निवासी कांवली, देहरादून से क्रय की थी, जिसकी रजिस्ट्री सब रजिस्ट्रार, देहरादून के कार्यालय में बही नम्बर 1 की जिल्द 2350 के पृष्ठ 19, ए0डी0फा0 बुक नम्बर 1 की जिल्द 2352 के पृष्ठ 71 से 74 में नम्बर 9723 पर दिनांक 18-12-1984 को विधिवत् रूप से पंजीकृत है।

और जैसा कि विक्रेतागण भूमि को उपरोक्त विक्रय पत्रों के माध्यम से क्रय करने के पश्चात् उस पर संयुक्त रूप से एक व्यवसायिक शॉपिंग काम्प्लेक्स का निर्माण कर रहे हैं, जिसका मानचित्र मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण देहरादून से मानचित्र संख्या C-0043/11-12REI दिनांक 13-06-2012 स्वीकृत है, जिसके स्वामित्व में विक्रेता संख्या 1 का 55 प्रतिशत, विक्रेता संख्या 2 व 3 का 20 प्रतिशत, विक्रेता संख्या 4 का 15 प्रतिशत तथा विक्रेता संख्या 5 का 10 प्रतिशत हिस्सा है, जिस शॉपिंग काम्प्लेक्स के द्वितीय तल पर स्थित एक दुकान को आज इस विक्रय पत्र के माध्यम से क्रेता को विक्रीत किया जा रहा है।

और जैसा कि विक्रेतागण अपनी सूची वर्णित सम्पत्ति, जोकि एक दुकान है, क्रेता को मु0 49,12,000/- रुपये (उनन्वस लाख बारह हजार रुपये) की एवज में विक्रय करने को सहमत हैं तथा क्रेता भी इसी कीमत में सूची में वर्णित सम्पत्ति क्रय करने को सहमत है, अतः यह विक्रय विलेख अंकित किया जा रहा है।

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



03BB 053252

अतः यह विक्रय विलेख निम्न साक्ष्यांकित करता है:-

1. यह कि उपरोक्त वर्णित इकरार के अन्तर्गत विक्रेतागण ने सूची में वर्णित सम्पत्ति तथा उसमें निहित अपने समस्त अधिकार, सुखाधिकार कि जिनमें हवा, पानी, रास्ता, नाली आदि आदि के अधिकार शामिल हैं तथा वे अधिकार जो विक्रेतागण को वर्तमान में प्राप्त हैं तथा वे अधिकार जो विक्रेतागण को भविष्य में प्राप्त हो सकते हैं, को मु0 49,12,000/- रुपये (उनन्वस लाख बारह हजार रुपये) की एवज में आज स्थान देहरादून में स्थाई रूप से सदैव हेतु क्रेता को विक्रीत, अन्तरित एवं हस्तान्तरित कर दी है तथा विक्रीत सम्पत्ति से अपना कब्जा हटाकर व उठाकर अपने समान ही स्थल पर बतौर मालिक, स्वामी क्रेता को सौंप दिया है तथा क्रेता को अपने समान ही सूची में वर्णित सम्पत्ति पर बतौर मालिक, स्वामी, काबिज व अध्यासित करा दिया है।
2. यह कि विक्रेतागण ने समस्त विक्रय धनराशि मु0 49,12,000/- रुपये (उनन्वस लाख बारह हजार रुपये) क्रेता से निम्नानुसार प्राप्त कर लिया है:-
 - क- मु0 5,00,000/- रुपये बजरिये चैक नं0 000151 दिनांक 24-5-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री विवेक पंवार के पक्ष में देय है;
 - ख- मु0 4,00,000/- रुपये बजरिये चैक नं0 000152 दिनांक 24-5-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री नेम कुमार के पक्ष में देय है;
 - ग- मु0 5,00,000/- रुपये बजरिये चैक नं0 000158 दिनांक 24-5-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री विवेक पंवार के पक्ष में देय है;
 - घ- मु0 5,00,000/- रुपये बजरिये चैक नं0 000180 दिनांक 25-8-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री विवेक पंवार के पक्ष में देय है;
 - ड- मु0 2,00,000/- रुपये बजरिये चैक नं0 065184 दिनांक 24-5-2014 पंजाब नेशनल बैंक, कौलागढ़ रोड, देहरादून, जोकि श्रीमती लीना के पक्ष में देय है;



UTTARANCHAL

037923

- च- मु0 4,00,000 /- रुपये बजरिये चैक नं0 065183 दिनांक 24-5-2014 पंजाब नैशनल बैंक, कौलागढ़ रोड़, देहरादून, जोकि श्री लक्ष्मी नारायण के पक्ष में देय है;
- छ- मु0 11,62,000 /- रुपये बजरिये चैक नं0 000186 दिनांक 10-9-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री विवेक पंवार के पक्ष में देय है;
- ज- मु0 1,00,000 /- रुपये बजरिये चैक नं0 000182 दिनांक 10-9-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री नेम कुमार के पक्ष में देय है;
- झ- मु0 5,00,000 /- रुपये बजरिये चैक नं0 000183 दिनांक 10-9-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्रीमती बबली के पक्ष में देय है;
- ञ- मु0 3,50,000 /- रुपये बजरिये चैक नं0 000184 दिनांक 10-9-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्री लक्ष्मी नारायण कपूर के पक्ष में देय है;
- ट- मु0 3,00,000 /- रुपये बजरिये चैक नं0 000185 दिनांक 10-9-2014 बैंक ऑफ बड़ौदा, बल्लूपुर शाखा, देहरादून, जोकि श्रीमती लीना के पक्ष में देय है;
- जिसकी प्राप्ति की पुष्टि विक्रेतागण अपनी पूर्ण सन्तुष्टि में करते हैं तथा विक्रय मूल्य की बाबत कुछ भी लेना-देना शेष नहीं रह गया है।
3. यह कि आज से विक्रेतागण का सूची में वर्णित सम्पत्ति पर कोई हक व अधिकार नहीं रह गया है।
4. यह कि आज से क्रेता सूची में वर्णित सम्पत्ति का एकमात्र मालिक, स्वामी, काबिज अध्यासी हो गयी है तथा क्रेता को अधिकार प्राप्त है कि वह जिस प्रकार चाहे सूची में वर्णित सम्पत्ति का प्रयोग, उपयोग, उपभोग करे या अन्य किसी व्यक्ति को विक्रीत, अन्तरित एवं हस्तान्तरित करे, इसमें विक्रेतागण अथवा उनकी ओर से अन्य कोई व्यक्ति किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकारी नहीं होगा।



ल UTTARANCHAL

037273

कोटा नगर, उत्तरांचल प्रदेश
6

- यह कि विक्रीत सम्पत्ति द्वितीय तल पर स्थित एक दुकान है तथा दुकान बिना छत विक्रीत की जा रही है। छत के ऊपर तृतीय तल पर विक्रेतागण की अन्य दुकानें निर्मित हैं।
- यह कि यदि भविष्य में क्रेता को विक्रेतागण से विक्रीत सम्पत्ति की बाबत किसी प्रकार का कोई दस्तावेज लिखाने अथवा ब्यान आदि दिलाने की आवश्यकता आन पड़ती है तो ऐसी कार्यवाही विक्रेतागण के साझीदार, क्रेता के व्यय व अनुरोध पर अंकित करने के लिए बाध्य होंगे।
7. यह कि यदि भविष्य में विक्रीत भूमि या उसका कोई भाग विक्रेतागण के किसी स्वामित्व दोष के कारण क्रेता के स्वामित्व व अध्यासन से निकल जाता है अथवा क्रेता को कोई हानि होती है तो ऐसी हानि की क्षतिपूर्ति क्रेता, विक्रेतागण से अथवा उसकी अन्य चल-अचल सम्पत्ति से प्राप्त करने का अधिकारी होगा।
 8. यह कि विक्रीत सम्पत्ति की बाबत आज तक जो भी टैक्स, लगान आदि वाजिब होंगे उनको अदा करने की पूर्ण जिम्मेदारी विक्रेतागण की होगी, आज के बाद की क्रेता की होगी।
 9. यह कि विक्रीत सम्पत्ति उत्तरी दीवारे अन्य दुकानों के साथ कॉमन है तथा कॉमन ही रहेंगी तथा क्रेता कॉमन दीवारों में किसी प्रकार की कोई ऐसी तोड़-फोड़ नहीं करेगा, जिससे कॉमन दीवारों को कोई नुकसान पहुँचे।
 10. यह कि विक्रीत सम्पत्ति में विद्यमान कॉमन पैसेज/गैलरी/सीढ़ियों/कोरिडोर एवं अन्य समस्त सुखाधिकार भी प्रदान किये जा रहे हैं। यह स्पष्ट किया जाता है कि सम्पत्ति की पश्चिम दिशा में जो खुला कोरिडोर/स्थान है, उसको प्रयोग करने का अधिकार क्रेता को होगा, किन्तु इस कोरिडोर, कॉमन पैसेज एवं पार्किंग स्थल में क्रेता एवं विक्रेतागण को कोई भी स्थाई/अस्थायी निर्माण, अवरोध अथवा रुकावट करने अधिकार प्राप्त नहीं होगा। संयुक्त सुविधाओं व सुरक्षा व्यवस्था आदि के उचित रख-रखाव, संचालन परिचालन आदि में किसी कोताही के कारण



ल UTTARANCHAL

021090 6

2014
007

- यदि कोई दुर्घटना घटित होती है या कोई क्षति होती है तो विक्रेतागण उसके लिए उत्तरदायी नहीं होंगे।
41. यह कि उक्त कॉमन पैसेज एवं पार्किंग स्थल में क्रेता इस प्रकार का कोई अवरोध या रूकावट नहीं करेगा, जिससे पार्किंग के रूप में उक्त सम्पत्ति के प्रयोग में अन्य स्वामियों को किसी प्रकार की कोई असुविधा या कठिनाई पहुंचे अथवा पहुंचने की सम्भावना रहे।
12. यह कि क्रेता शॉपिंग कॉम्प्लैक्स की विक्रीत सम्पत्ति में ऐसा कोई कार्य, मीटर, मांस, मछली, मदिरा व ज्वलनशील पदार्थों का विक्रय/भण्डारण नहीं करेगा और ना ही करायेगा, कि जिससे वायु प्रदूषण, ध्वनि प्रदूषण अथवा जल प्रदूषण उत्पन्न होता हो अथवा वातावरण में दुर्गन्ध, घुटन आदि उत्पन्न हों तथा जो जन-जीवन के विरुद्ध हों।
13. यह कि क्रेता विक्रीत सम्पत्ति में अथवा शॉपिंग कॉम्प्लैक्स के किसी भाग में ऐसी कोई कारोबारिक गतिविधि नहीं करेगा और ना ही करने देगा कि जो विधि विरुद्ध हों और ना ही ऐसा कोई सामान रखेगा और ना ही रखने देगा कि जो ज्वलनशील प्रवृत्ति का हो।
14. यह कि क्रेता विक्रीत सम्पत्ति पर अपनी दुकान का साईन-बोर्ड इस प्रकार से नहीं लगायेगा कि जिससे अन्य दुकानों के साईन-बोर्ड ढक जायें तथा क्रेता साईन-बोर्ड पार्किंग स्थल या कॉमन पैसेज में नहीं लगायेगी और न ही क्रेता किसी प्रकार का कोई विज्ञापन पट्ट कॉमन पैसेज या पार्किंग स्थल में लगायेगी।
15. यह कि विक्रीत सम्पत्ति में क्रेता अपनी सुविधानुसार खिड़की, दरवाजे, रोशनदान, साज-सज्जा आदि लगा सकेंगे।
16. यह कि यह विक्रय विलेख "विक्रेतागण", "क्रेता" के वारिसान, उत्तराधिकारी, हित प्रतिनिधि आदि-आदि पर लागू व प्रभावी रहेगा।

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



UTTARANCHAL

033783

- (8) यह कि विक्रीत की जा रही सम्पत्ति दुकान का मूल्य क्लेक्टर देहरादून द्वारा भूमि का निर्धारित सर्किल रेट की दर मु० रुपये 16,000/- प्रति वर्गमीटर है तथा विक्रीत दुकान का कुल क्षेत्रफल 80.30 वर्गमीटर है जिसके हिसाब से भूमि का मूल्य मु० रु० 12,85,000/- रुपये आता है। विक्रीत सम्पत्ति प्रथमतः पर स्थित एक दुकान है, जिसका कुल निर्मित क्षेत्रफल 80.30 वर्गमीटर है, इसलिए निर्मित दुकान का मूल्यांकन किराया 190/- रुपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से $80.30 \times 190 \times 300 = 45,78,000/-$ रुपये होता है। काम्पलेक्स में कुल 259.66 वर्गमीटर भूमि है, जिसमें 103.87 वर्गमीटर कॉमन क्षेत्र है। उक्त काम्पलेक्स में 06 दुकानें निर्मित हैं, जिसके हिसाब से अनुपातिक रूप में क्रेतागण का 17.31 वर्गमीटर अनुपातिक क्षेत्रफल बनता है, जिसका मूल्य 16,000/- रुपये वर्गमीटर की दर से मु० 2,77,000/- रुपये होता है। इस प्रकार विक्रीत दुकान की कीमत तथा अनुपातिक क्षेत्रफल की कुल कीमत मु० 61,40,000/- रुपये होती है। विक्रीत दुकान द्वितीय तल पर स्थित है, इसलिए सम्पूर्ण आंगणिक मूल्यांकन पर 20 प्रतिशत हास घटाते हुए दुकान की कीमत मु० 49,12,000/- रुपये होती है तथा इसी कीमत पर 5 प्रतिशत की दर से मु० 2,46,000/- रुपये स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है।

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



UTTARANCHAL

021987

सूची सम्पत्ति (दुकान)

एक व्यवसायिक दुकान (सम्पत्ति) जोकि भूमि खाता खतौनी संख्या 1201 फिसली वर्ष 1394 से 1399) के खसरा नम्बर 236/2 क्षेत्रफल 80.30 वर्गमीटर, स्थित मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून पर निर्मित शॉपिंग काम्प्लेक्स के द्वितीय तल पर स्थित एक दुकान, जोकि सम्पूर्ण निर्मित है, जिसे संलग्न मानचित्र में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है तथा जिसकी सीमाएं व नाप निम्न प्रकार हैं:-

- पूरब में - सम्पत्ति श्री विनोद रावत, सीमा में नाप 16 फीट।
- पश्चिम में - भूतल पर जी०एम०एस० रोड, द्वितीय तल पर कॉमन ओपन स्पेस/कोरिडोर, सीमा में नाप 16 फीट।
- उत्तर में - दुकान श्री मंजीत सिंह ओबराय, सीमा में नाप 51 फुट।
- दक्षिण में - सम्पत्ति श्रीमती पूनम आहूजा (एलोरा बेकरी), सीमा में नाप 57 फीट।

अतः यह विक्रय विलेख विक्रेतागण एवं क्रेता ने आज दिनांक 03-09-2014 को अपने पूर्ण होशोहवास में बिना किसी के बहकावे में आये व स्वस्थ दशा में स्थान देहरादून में साक्षीगण के समक्ष अंकित व निष्पादित किया ताकि समयानुसार काम आवे व सनद रहे।

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



बल UTTARANCHAL

033899

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंट्स
विक्रेता सं०-1 का नाम एवं पता:- (1) श्री विवेक पंवार पुत्र स्व० श्री देवव्रत पंवार,
निवासी 699/691, स्ट्रीट नं० 4, लेन नं० 5, राजेन्द्र नगर, देहरादून, उत्तराखण्ड।
बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



ह० विक्रेता सं०-1

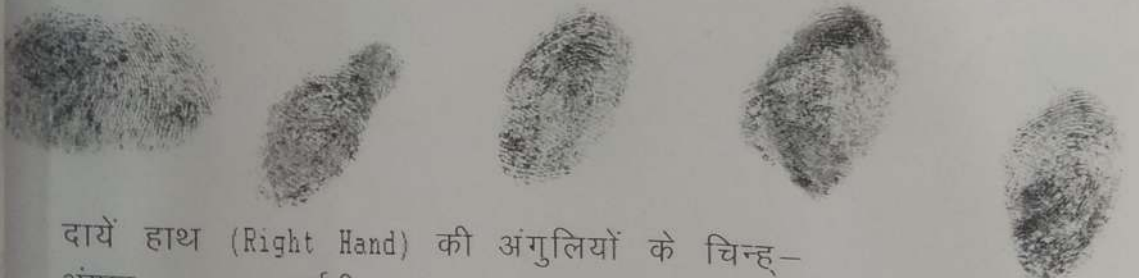


UTTARANCHAL

037608

विक्रेता सं०-२ व ३ का नाम एवं पता:- (२) डॉ० नेम कुमार पुत्र श्री हरदेव सिंह
स्वयं व बहैसियत मुख्तारआम ओर से अपनी पत्नी (३) श्रीमती बबली पत्नी डॉ० नेम
कुमार, दोनों निवासीगण ६/३७ आशीवाद एनक्लेव, देहरादून, उत्तराखण्ड।
बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



Handwritten signature

ह० विक्रेता सं०-२ स्वयं
एवं बहैसियत मुख्तारआम विक्रेता सं०-३



UTTARANCHAL

021955

मुख्य कोषाधिकारी
कांचनार, देहरादून

विक्रेता का नाम एवं पता:- (4) श्री लक्ष्मी नारायण कपूर पुत्र श्री राम गोपाल कपूर, निवासी श्याम विहार कालोनी, तल्ली बमौरी, तहसील हल्द्वानी, जिला नैनीताल, उत्तराखण्ड द्वारा मुख्तारेआम श्री अनिल कपूर पुत्र श्री लक्ष्मी नारायण कपूर, निवासी श्याम विहार कालोनी, तल्ली बमौरी, तहसील हल्द्वानी, जिला नैनीताल, उत्तराखण्ड। बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठिका

दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ

तर्जनी

मध्यमा

अनामिका

कनिष्ठिका

ह0 विक्रेता सं0-4 द्वारा मुख्तारेआम



ARAKHAND

A 325842 6

विक्रेता का नाम एवं पता:- (5) श्रीमती लीना चौहान पत्नी श्री हरीश चौहान,
निवासी 121 जी0एम0एस0 रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड।

बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



Leena Choudhary

ह0 विक्रेता सं0-5

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

A 501168

UTTARANCHAL

क्रेता का नाम एवं पता:- श्री नरेश कुमार पुत्र श्री रतन सिंह, निवासी 86
सदभाव कुंज, लेन नम्बर 3, पण्डितवाड़ी, देहरादून (उत्तराखण्ड)।

बायें हाथ (Left Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



दायें हाथ (Right Hand) की अंगुलियों के चिन्ह-

अंगुष्ठ तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



हO क्रेता

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

UTTARANCHAL

A 501167

गवाह:-

A. Lal

Brij Pal Singh Arora
25/01/2004

श्री. 20 श्री. 20 श्री. 20
श्री. 20 श्री. 20 श्री. 20
श्री. 20 श्री. 20 श्री. 20
श्री. 20 श्री. 20 श्री. 20

2. बृजपाल अरोरा
एडवोकेट
कचहरी कम्पाउण्ड
देहरादून।

I.D. No. : F NX 1964642

I.D. No. : UA-1872/2004

विक्रेता एवं क्रेता के निर्देशानुसार एवं उपलब्ध कराये गये कागजातों के आधार पर उक्त विक्रय पत्र की रचना श्री बृजपाल अरोरा, एडवोकेट द्वारा की गयी तथा स्वयं के चैम्बर में टाईप किया गया।

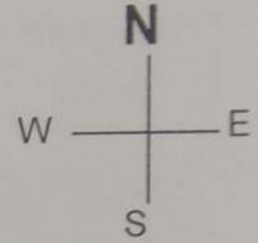
Brij Pal Singh Arora
25/01/2004

Reg. No - U.P. - 8842/88

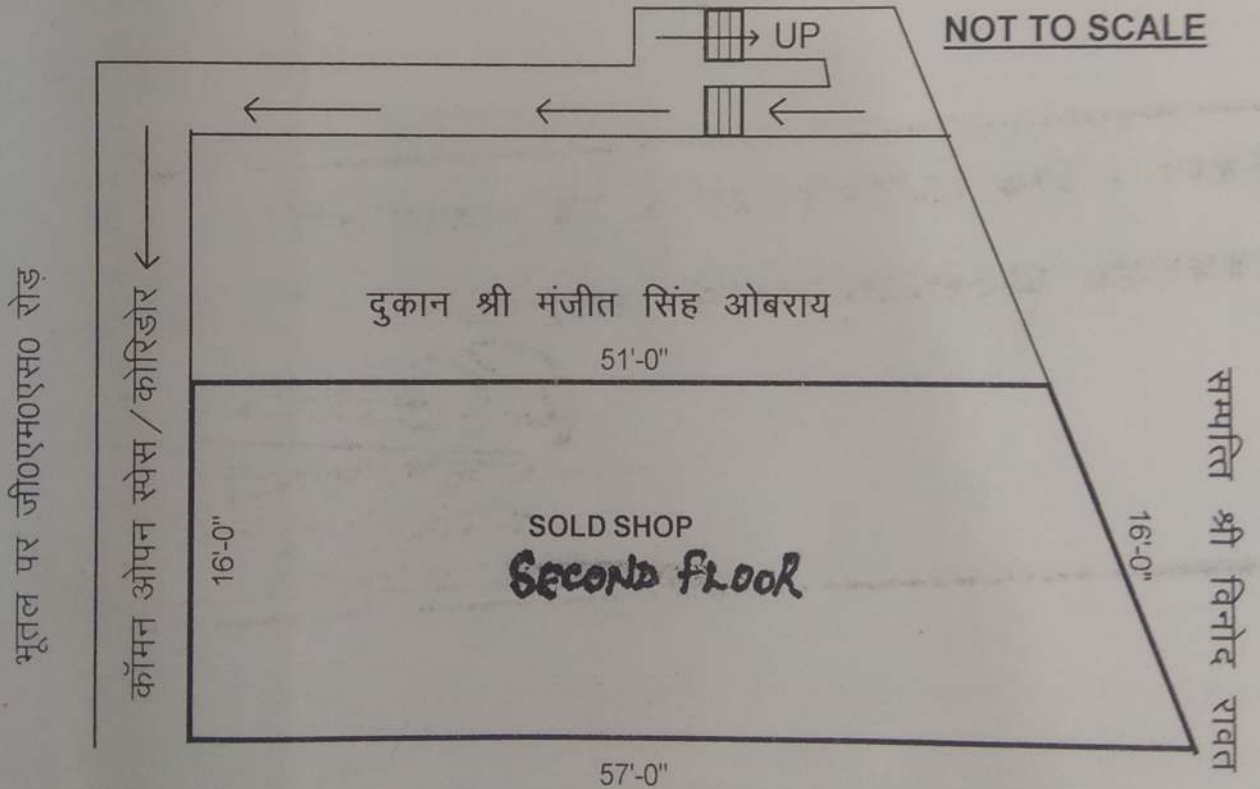
नक्शा नजरी

एक व्यवसायिक दुकान (सम्पत्ति) जोकि भूमि खाता खतौनी संख्या 1201 (फसली वर्ष 1394 से 1399) के खसरा नम्बर 236/2 क्षेत्रफल 80.30 वर्गमीटर, स्थित मौजा कांवली, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून पर निर्मित शॉपिंग काम्प्लैक्स के द्वितीय तल पर स्थित एक दुकान, जोकि सम्पूर्ण निर्मित है।

- विक्रेतागण - (1) श्री विवेक पंवार पुत्र स्व० श्री देवव्रत पंवार, (2) डॉ० नेम कुमार पुत्र श्री हरदेव सिंह स्वयं व बहैसियत मुख्तारैआम ओर से अपनी पत्नी (3) श्रीमती बबली पत्नी डॉ० नेम कुमार, (4) श्री लक्ष्मी नारायण कपूर पुत्र श्री राम गोपाल कपूर द्वारा मुख्तारैआम श्री अनिल कपूर पुत्र श्री लक्ष्मी नारायण कपूर, एवं (5) श्रीमती लीना चौहान पत्नी श्री हरीश चौहान।
- क्रेता - श्री नरेश कुमार पुत्र श्री रतन सिंह।



NOT TO SCALE



सम्पत्ति श्रीमती पूनम आहूजा (एलोरा बेकर्स)

Handwritten signature and stamp in the bottom left corner.

Handwritten signature in the bottom right corner.

बही संख्या 1 जिल्द 6,038 के पृष्ठ 267 से 306 पर क्रमांक 7826

पर आज दिनांक 03 Sep 2014 को रजिस्ट्रीकरण किया गया।

R. P. Mishra

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी /
उप-निबंधक, देहरादून, प्रथम
03 Sep 2014

300.17 01/09/2014



एक सं
रु

खण्ड UTTA



तल्ली बमौरी,
भी चल व अ
सम्पत्ति खरी
उपनिबन्धक व
नारायण कपूर
मुख्तार आम नि
भी स्थान पर मे
में लानी हो उसे

006

04/3405

ठलीबल. रूपोदश

४५