

VALUATION REPORT IN RESPECT OF IMMOVEABLE PROPERTY

Registered Valuer: Arvind Kaneri

Reg. No.: 24/2004-2005

State Commissioner of Income Tax)

Particulars

Observation of the Valuer

Date of Visit to the site
Date of making valuation
Name of the owner(s) of the property
Whether necessary enquiries have been made from the concerned
locality with regard to the ownership of the property
If the property is under joint-ownership/co-ownership, share of each
and owner are the shares un-divided?

22.12.2018
23.12.2018
Shri Neeraj Sharma S/o Shri Hariom Sharma.
Yes, enquire by the neighbors.

Short description of the property

Single ownership.

Location, street, ward no.

Latitude:- 30.333090 & Longitude:- 77.935991
The said property is a Vacant plot of land and is properly
demarcated.
Khata no.-1665, Khasra no.-79, Mauza East Hope Town,
Pargana Pachwa Doon, Distt. Dehradun.
Laxmpur-Thakurpur, Prem Nagar, Dehradun.
Residential.

Flat/Plot No.

Is the property situated in residential / commercial / mixed
area/Industrial area

Authorized Colony.
Middle class.

Is the property situated in an un-authorized/authorized colony
Classification of locality High class/middle class/poor class

Is the IP in question is under encroachment

No.
All amenities available at Prem Nagar market about 2 to 3 km
away.

Proximity to civic amenities life schools, hospitals, offices, markets,
cinemas halls etc.

The land area is 88.24 sqm (As detail in Note).

Area supported by documentary proof, shape, dimensions and physical
features

Boundaries of the property are as below:-

North : Property of Smt. Radha Rani.
East : Property of Smt. Hemwanti.
West : Plot of Others.
South : 20 ft wide Road.

13) Attach a dimensional site plan & elevations of all structure standing
on the land alongwith photograph of the build up property N.A.

14) Furnish details of the building on a separate sheet giving number of
floors, plinth area floor-wise year & type of construction, finishing
(floor-wise) N.A.

15) Is the construction/built up property is as per the plan approved by
the Competent Authority No.

16) Is it freehold or leasehold land? Freehold.

17) If leasehold, the name of Lessor / Lessee, nature of lease, dates of
commencement and termination of lease. N.A.

18) Is there any restrictive covenant in regard to use of land? If so,
details be given N.A.

19) Does the land fall in an area included in any Town planning scheme or
any development plan of Govt. or any statutory body? If so, give
particulars No.

20) Is the property notified for acquisition by Govt. or any Statutory
Body? No.

21a) Is the building owner - occupied/tenanted / both? Vacant and in Owner's Possession.

b) If partly owner-occupied, specify portion and extent of area under
owner - occupation N.A.

22a) Names of tenants/lessees/licensees, etc. N.A.

b) Portions in their occupations N.A.

c) Monthly or annual rent/compensation / license fee, etc. paid by each. N.A.

23) Is any dispute between landlord and tenant regarding rent pending in
a court of law N.A.

24) The valuer should give in detail his approach to valuation of the
property and indicate how the value has been arrived at, supported by

As detailed in evaluation



Arvind Kaneri
B.E. (Civil), F.I.V.



Mob: 9927020903

01, Haripuram, GMS Road, Dehradun - 248 001

Approved VALUER
24/2004-2005

necessary calculations in separate sheet / s.
Market Value of the Land
Realizable Value of the Land (80 %)
Circle value of the Land

Rs. 18,99,600.00
Rs. 16,14,686.00
Rs. 4,16,934.00

PART-II EVALUATION

ARTICULARS :

The property pertains for valuation is a Vacant plot of land and is properly demarcated.

VALUATION :

i) Total land area is 88.24 sqm, The market rate of the Land is Rs. 18,000.00 per sq.yard i.e. Rs. 21,528.00 per sqm and
circle rate is Rs. 4,500.00 + 5 % additional for wider road i.e. Rs. 4,725.00 per sqm.

Abstract of Cost		Quantity	Rates	Amount
Sl no.	Items			
Circle rate				
Ai	Land area	88.24 sqm	Rs. 4,725.00	Rs. 4,16,934.00
Total cost of property as per Circle Rate is Rs. 4,16,934.00				
Market rate				
Bi	Land area	88.24 sqm	Rs. 21,528.00	Rs. 18,99,630.00
Total cost of property as per Market Rate is Rs. 18,99,630.00				
Say Rs. 18,99,600.00				

(Rupees Eighteen Lakhs Ninety Nine Thousand and Six Hundred only)

Documents produce for Valuation are as below:-

1. Legal Opinion dated 30.11.2018
2. Photocopy of Sale deed no.-483 dated 03.02.2016

NOTE: - The land area mentioned in Sale deed is 88.24 sqm whereas per side dimension the land area is $(24 + 24.75/2) \times (35 + 44.5/2) = 986.90$ sqft. i.e. 90.01 sqm. Hence for computation the lower area mentioned in Sale deed is considered i.e. 88.24 sqm.

DECLARATION:

I hereby, declare that:

- a) The information furnished above is true and correct to the best of my / our knowledge and belief;
- b) I / we have no direct or indirect interest in the property being valued;
- c) The property was inspected on 22.12.2018.
- d) My / our registration with State Chief Commissioner of Income Tax is valid as on date.
- e) This is a technical report only and legal aspects are not covered in it.

Date: 23rd December 2018
Place: DehraDun.



Govt. Approved Valuer



483

विक्रय पत्र



①

किस्म दस्तावेज	: विक्रय पत्र
विक्रय प्रतिफल	: 3,89,000/- रुपये
सर्किल रेट के अनुसार मूल्यांकन	: 3,89,000/- रुपये
स्टाम्प शुल्क	: 19,500/- रुपये
स्टाम्प सीट सं०	: 06
क्षेत्र	: मौजा ईस्ट होप टाउन, परगना पछवादून, तहसील विकास नगर, जिला देहरादून।
भूमि का प्रकार	: आवासीय भूमि (ग्रामीण)
विवरण भूमि	: भूमि खाता संख्या 1665 (1399-1404 फसली), खसरा संख्या 79 रकबा 105.5 वर्गगज अर्थात् 88.24 वर्गमीटर, स्थित मौजा ईस्ट होप टाउन, परगना पछवादून तहसील विकासनगर, जिला देहरादून।
प्रमुख मार्ग से दूरी	: विक्रीत भूमि नगर पालिका विकासनगर की सीमा से बाहर मुख्य शिमला बाईपास रोड से 4 किलोमीटर से अधिक दूरी पर ग्राम ईस्ट होप टाउन में स्थित है।
विक्रेतागण के नाम व पते :- 1- श्री बी०बी० गुप्ता (भारत भूषण गुप्ता) पुत्र स्व० पी०के० गुप्ता निवासी 71/9, राजपुर रोड, देहरादून स्वयं व बहैसियत मुख्तारआम 2- श्री विनय महेश्वरी पुत्र श्री बी०के० महेश्वरी निवासी 176, डी०एल० रोड, देहरादून। D.L. No. UA-0719930121699	
क्रेता का नाम व पता :- श्री नीरज शर्मा पुत्र श्री हरिओम शर्मा निवासी 40नं० 24, निकट पोस्ट आफिस, प्रेमनगर, देहरादून, उत्तराखण्ड। D.L. No. UA-0720100103532 PAN- AYNPS 9463J	
सर्किल रेट	: 4,900/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर
रखियता	: हरीश चमोला, एडवोकेट

/s/

/s/



विवरण भूमि :- भूमि खाता संख्या 1665 (1399-1404 फसली), खसरा संख्या 79 रकबा 105.5 वर्गगज अर्थात् 88.24 वर्गमीटर, स्थित मौजा ईस्ट होप टाउन, परगना पछवादन तहसील विकासनगर, जिला देहरादून।

03.02.2016



15/1/16



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

266670

4

29 JAN 2016
कोषागार देहरादून

2

विक्रय विलेख

यह विक्रय विलेख आज दिनांक 02-02-2016 को स्थान विकासनगर जिला देहरादून में श्री वी०वी० गुप्ता (भारत भूषण गुप्ता) पुत्र स्व० पी०के० गुप्ता निवासी 71/9, राजपुर रोड, देहरादून स्वयं व बहैसियत मुख्तारआम 2- श्री विनय महेश्वरी पुत्र श्री वी०के० महेश्वरी निवासी 176, डी०एल० रोड, देहरादून (कि जिनको आगे इस विक्रय विलेख में "विक्रेतागण" कहकर सम्बोधित किया गया है)

.....विक्रेतागण

तथा

श्री नीरज शर्मा पुत्र श्री हरिओम शर्मा निवासी म०नं० 24, निकट पोस्ट आफिस, प्रेमनगर, देहरादून, उत्तराखण्ड (कि जिसे आगे इस विक्रय विलेख में "क्रेता" हकर सम्बोधित किया गया है)

.....क्रेता

के मध्य अंकित व निष्पादित किया गया।

जो कि विक्रेतागण विक्रीत भूमि (जिसका पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख के अंत में वर्णित "सूची विक्रीत भूमि" में दिया गया है) के मालिक, स्वामी, काबिज अधिकारी है। विक्रेतागण ने सूची में वर्णित भूमि सहित अन्य भूमि इसकी पूर्व स्वामिनी श्रीमती लीला बती पत्नी बृज लाल से बजरिये पंजीकृत विक्रयपत्र के द्वारा कय की थी, जिसका पंजीकरण उप पत्नी बृज लाल से बजरिये पंजीकृत विक्रयपत्र के द्वारा कय की थी, जिसका पंजीकरण उप निबन्धक कार्यालय विकासनगर में बही नं० 1, जिल्द 633 पृष्ठ 5 ए०डी०फा० बुक नं० 1, जिल्द 664 के पृष्ठ 55 से 66 में नं० 746 पर दिनांक 03.02.06 को विधिवत दर्ज व अंकित है। इस विक्रेतागण का नाम राजस्व अभिलेखों में बतौर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज चला आ रहा है। इस प्रकार विक्रेतागण को निम्न वर्णित भूमि को विक्रय, हस्तान्तरण आदि करने के पूर्ण मालिकाना अधिकार प्राप्त है।

विदित हो कि विक्रेता सं० 2 ने अपनी ओर से अपने सहखातेदार विक्रेता सं० 1 वी०वी० गुप्ता (भारत भूषण गुप्ता) उपरोक्त को सूची में वर्णित सम्पत्ति को विक्रय करने हेतु अपना



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

C 465935

3

29 JAN 2016

निर्गत किया

मुख्य आम नियुक्त किया हुआ है तथा उक्त मुख्तारनामा आम उप निबन्धक कार्यालय विकासनगर में वही नं० 4, जिल्द 265 पृष्ठ 391 से 400 में नं० 1025 पर दिनांक 22.09.2008 में अधिक्ता दर्ज व अंकित है तथा आज भी जीवित एवं प्रभावी है तथा मुख्तारदाता ने उसे जीवित एवं निरस्त नहीं किया हुआ है।

और भी कि विक्रेतागण की निम्न वर्णित भूमि हर प्रकार के भार, बन्धन, रहन, बैय जमानत, कुर्बी, वाद-विवाद न्यायालय, कर्जा सरकारी, गैर सरकारी आदि से पाक व साफ है और पाक व साफ हालत में क्रेता के हक में ही विक्रय पत्र पंजीकृत किया जा रहा है।

अतः निम्न वर्णित भूमि पर विक्रेतागण को जो जो मालिकाना हक व अधिकार, सुखाधिकार, हवा-पानी, रोशनी, सारता, आवागमन आदि के प्राप्त है, प्राप्त होने वाले है या भविष्य में प्राप्त हो सकते है, सहित बदस्त क्रेता उपरोक्त को मु० 3,89,000/- रुपये (तीन लाख अठ्ठावन हजार रुपये) की एवज में बेच दी है यानि हस्तान्तरण कर दी है और विक्रय धनराशि निम्न प्रकार से प्राप्त की है:- **खाते नं० 011625 दि०-03/02/2016**

AXIS Bank Dehradun

जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति विक्रेतागण, समक्ष सब रजिस्ट्रार, विकासनगर के समक्ष ली है। विक्रय धनराशि की वावत कुछ भी लेना शेष नहीं है।

यह कि विक्रेता भूमि पर से विक्रेतागण ने अपना मालिकाना एवं वास्तविक भूमिधरी कब्जा हटा कर एवं उठाकर अपने समस्त क्रेता उपरोक्त को स्थल पर सौंप दिया है। आज से क्रेता उपरोक्त भूमि का एकमात्र स्वामी, कायिज भूमिधर हो गया है और विक्रीत भूमि से विक्रेतागण का कोई सम्बन्ध या वास्ता नहीं रहा है। क्रेता उपरोक्त का अधिकार होगा कि वह विक्रीत भूमि पर कायिज रह कर जिस प्रकार से चाहे उपयोग एवं उपभोग में लावे, निर्माण करे, भवन मानचित्र पास करावे, बिजली पानी का संयोग लेवे या आगे अन्य को विक्रय हस्तान्तरण करे, इसमें विक्रेतागण को कोई आपत्ति नहीं होगी, न है।

भारतीय नैऋत्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये
रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES
Rs.1000

INDIA

C 465933

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

5

विक्रीत भूमि नगर पालिका विकासनगर की सीमा से बाहर मुख्य शिमला बाईपास रोड से 14 किलोमीटर से अधिक दूरी पर व अन्य किसी भी प्रमुख मार्ग से 350 मीटर से अधिक दूरी पर ग्राम ईस्ट होप टाउन में स्थित है, जहां पर भूमि का निर्धारित सर्किल रेट मु0 4,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर है चूंकि विक्रीत भूमि पर 5 मीटर से अधिक व 12 मीटर से कम चौड़ा रास्ता लगता है, जिस कारण 10 प्रतिशत जोड़कर भूमि की कुल कीमत मु0 3,89,000/- रुपये होती है, जिस पर नियमानुसार मु0 19,500/- रुपये का स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है।
यह कि क्रेता उत्तराखण्ड राज्य का स्थाई निवासी है। क्रेता के स्वयं/पिता/माता/दादा/दादी के नाम उत्तराखण्ड राज्य में दिनांक 12-09-2003 से पूर्व अचल सम्पत्ति है, जिससे उत्तरांचल भू-अधिनियम संख्या 29 वर्ष 2003 के प्राविधानों का उल्लंघन नहीं हो रहा है

सूची विक्रीत भूमि

भूमि खाता संख्या 1665 (1399-1404 फराली), खसरा संख्या 79-रकबा 105.5 वर्गगज अर्थात् 88.24 वर्गमीटर, स्थित मौजा ईस्ट होप टाउन, परगना पछवादून तहसील विकासनगर, जिला देहरादून, जिसकी सीमाये व नाप निम्न प्रकार है:-

पूर्व में	:	सम्पत्ति हेमन्ती देवी, सीमा में नाप 35 फीट
पश्चिम में	:	सम्पत्ति श्री आई0पी0 पाण्डेय, सीमा में नाप 44 फीट 6 इंच
उत्तर में	:	सम्पत्ति राधा रानी, सीमा में नाप 24 फीट
दक्षिण में	:	20 फुट चौड़ा ग्राणीण मार्ग, सीमा में नाप 24 फीट 9 इंच



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

C 465934

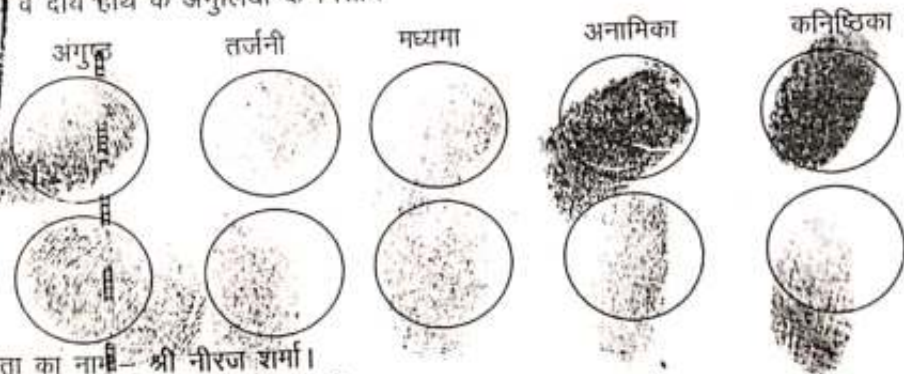
6



रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए, के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंट्स

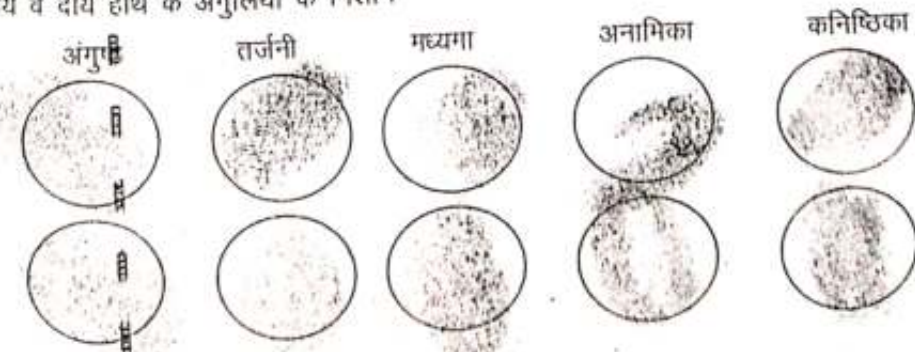
के तागण के नाम:- 1- श्री बीबी0 गुप्ता (भारत भूषण गुप्ता) स्वयं व बहैसियत मुख्तारेआम श्री चिन्मय महेश्वरी।

व दायें हाथ के अंगुलियों के निशान



केता का नाम:- श्री नीरज शर्मा।

बायें व दायें हाथ के अंगुलियों के निशान



13/11

13/11

Arvind Kaneri

Mob.: 9927020903
01, Haripuram, GMS Road, Dehradun - 248 001

Mr. Arvind Kaneri

B.E (Civil), F.I.V.

Mob: 9927020903

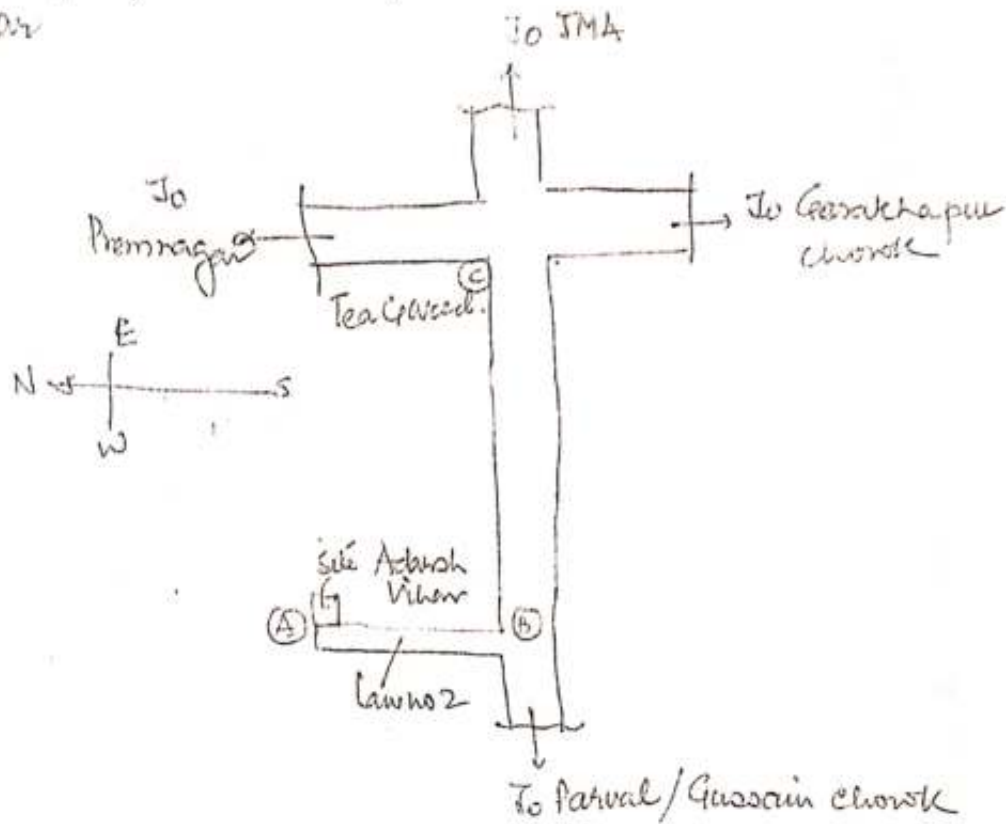
01, Haripuram, GMS Road, Dehradun - 248 001

Approved VALUER
No. 24/2004-2005

KEY PLAN

(Not to Scale)

Property of Shri Pankaj Sharma, Lane no 2, Adarsh Vihar



Distance AB = 100m
AC = 1.80km.

