

SHUNYA ABHIVYAKTI

ARCHITECTS, GOVT. REGISTERED VALUERS, URBAN DESIGNERS, INTERIOR DESIGNERS

VALUATION REPORT

Name & Address of Branch:

: Punjab National Bank,
: Sastra Circle Office, Dehradun

Name of Customer (s)/ Borrowal unit:

: Sh. Pradeep Kumar Gupta
: S/o Late Sh. Santram Gupta

Prapti Computers

I. Introduction	
1	Name of Valuer : Vr. BHAVUK JAIN
2	Date of Inspection : 09-09-2022
	Date of Valuation Report : 10-09-2022
	Title Deed Number and Date : Copy of Gift Deed No. 2107 / 22-12-2011 : Copy of Old Valuation Report dated 05-01-2020 by Jitendra Kumar Gupta
3	Purpose of Valuation : To assess market value for Recovery of Bank Loan
4	Name of Property Owner's (Details of share of each owner in case of joint & Co-ownership) : Sh. Pradeep Kumar Gupta S/o Late Sh. Santram Gupta
5	Name of Bank/Fl as applicable : Punjab National Bank, Sastra Circle Office, Dehradun
6	Name of the Developer of Property (in case of developer built properties), Contact No. : Sh. Pradeep Kumar Gupta : Contact No. 9528563773
7	Whether occupied by the owner / tenant? : Owner If occupied by tenant, since how long?
II. Physical Characteristics of the Asset	
1	Location of the Property in the city : Indra Colony, Nai Basti, Village Chukkhawala-III, Dehradun Plot No. / Survey no. : Property No. 278 Door No. : NA T.S. No. / Village : Indra Colony, Nai Basti, Village Chukkhawala-III, Dehradun Ward / Taluka : Dehradun Mandal / District : Dehradun
2	Nearby Landmark : Near Joshi Provision store Indra Colony
3	Municipal Ward No. : 278
4	City / Town : Indra Colony, Nai Basti, Village Chukkhawala-III, Dehradun Residential Area : -- Commercial Area : Commercial Area Industrial Area : --
5	Classification of the area : i) High/Middle/Poor : Middle Class ii) Urban/Semi-urban/Rural : Urban
6	Coming under Corporation limit/Village : Nagar Nigam Panchayat/Municipality
7	Postal Address of the Property : Indra Colony, Nai Basti, Village Chukkhawala-III, Dehradun Distt. Dehradun
8	Latitude, Longitude and Coordinates of the site : 30° 19' 55" 78° 02' 07"
9 (i)	Area of the Land As per deed : 22.15 Sqm (As per Site) : 22.15 Sqm
(iii)	Extent of the site considered for valuation : 22.15 Sqm
10	Layout plan of the area in which the property is located
11	Development of surrounding areas : Sufficient

D:\SA\PNB\Pradeep Kumar Gupta



Valuer Approved By: UCO Bank, Punjab National Bank, Union Bank of India, Uttarakhand State Co-operative Bank

OFFICE: ANUKOOL, 46 NAYA HARIDWAR COLONY, TEL: 9411100397, E-mail: bhavukud09@gmail.com

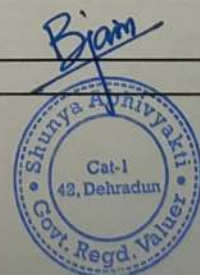
12	Details of roads abutting the property.	:	Road 6.09 M Wd above
13	Whether covered under any State / Central Govt. enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area / scheduled area / cantonment area	:	Mussoorie Dehradun Development Authority
14	In case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated	:	Refer TIR
15	Boundaries of the Property		
i)			
	As Per Deed		As per Site
	North : Property of Donor	:	Shop of Sh. Praveen Gupta
	South : Property of Sh. Sehdev	:	Shop of Sh. Surendra Sehdev
	East : Road 6.09 M Wd	:	Road 6.09 m Wd
	West : Property of Sh. Ram Gopal	:	House of Sh. Ram Gopal
ii)	Dimension of the Property		
	As Per Deed		As per Site
	North : 7.26 M	:	7.26 M
	South : 7.26 M	:	7.26 M
	East : 3.04 M	:	3.04 M
	West : 3.04 M	:	3.04 M
16	Description of adjoining property.	:	Commercial
17	Plot No. Survey No.	:	Property No. 278
	Ward/Village/Taluka	:	Indra Colony, Nai Basti, Village Chukkuwala-III, Deh
	Sub-Registry/Block	:	Dehradun
	District	:	Dehradun
	Type of Building (Residential / Commercial / Industrial)	:	Commercial
18	Details of the building / buildings and other improvements in terms of area, height, no. of floors, plinth area floor wise, year of construction, year of making alterations/additional constructions with details full details of specifications to be appended along with building plans and elevations	:	Enclosed
19	Plinth Area, Carpet Area, and saleable are to be mentioned separately and clarified	:	Plinth Area = 44.00 Sqm Carpet Area = 37.40 Sqm Saleable Area = 44.00 Sqm
20	Any Other aspect		
III.	Town Planning parameters		
1	Master Plan provision related to property in terms of land use.	:	Commercial
2	Date of issue and validity of layout of approved map / plan	:	Map No. C-1951/2011-12, dated 08-02-2012
3	Approved map / plan issuing authority	:	Mussoorie Dehradun Development Authority
4	Whether genuineness or authenticity of approved map / plan is verified	:	Seems to be genuine
5	Any other comments by our empanelled valuers on authentic of approved plan	:	NIL
6	Planning area/zone	:	Commercial
7	Developmental controls	:	NIL
8	Zoning regulations	:	Not applicable
9	FAR-FLOOR Area Ratio/FSI-Floor Space Index permitted & consumed.	:	198, Consumed full
10	Ground coverage	:	100%
11	Transferability of development rights in any building by-laws provision as applicable to the property viz. setbacks, height restriction etc.	:	Permitted as per rule

D:\SA\PNB\Pradeep Kumar Gupta



5	Comment on the surrounding land uses and adjoining properties in terms of uses	:	Commercial
6	Comment on unauthorized construction, If any	:	Details not available
7	Comment on demolition proceedings if any	:	--do--
	Comment on compounding/regularization proceedings	:	--do--
6	Comment of whether OC-Occupancy Certificate has been issued or not	:	Not available
7	Any other Aspect	:	NIL
V. Legal Aspects and Document Details of the Property			
1	Ownership Documents	:	Copy of Gift Deed No. 2107 / 22-12-2011
i)	Sale Deed, Gift Deed, Lease Deed	:	Copy of Old Valuation Report dated 05-01-2020 by Jitendra Kumar Gupta
ii)	TIR of the Property	:	NA
2	Name of the Owner's (In case of Joint or Co-ownership, whether the shares are undivided or not?)	:	Sh. Pradeep Kumar Gupta S/o Late Sh. Santram Gupta
3	Comment on dispute/issues of landlord with tenant/statutory body/any other agencies, if any in regard to immovable property.	:	Not known
4	Comment on whether the IP is independently accessible?	:	Yes
5	Title verification,	:	Not Available
6	Details of leases if any,	:	Not available
7	Ordinary status of freehold or leasehold including restriction on transfer,	:	Freehold
8	Agreements of easements if any,	:	NIL
9	Notification for acquisition if any,	:	NIL
10	Notification for road widening if any,	:	No
11	Possibility of frequent flooding / sub-merging	:	No
12	Special 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)	:	No
13	Heritage restrictions if any, All legal documents, receipts related to electricity, water tax, property tax and any other building taxes to be verified and copies as applicable to be enclosed with the report.	:	No
14	Comment on transferability of the property ownership,	:	Permitted with in rule
15	Comment on existing mortgages/ charges/ encumbrances on the property if any	:	Punjab National Bank
16	Comment on whether the owners of the property have issued any guarantee (personal or corporate) as the case may be	:	Details not available
17	Building plan sanction, illegal constructions if any done without plan sanction / violations. sanction/violations	:	Not available
18	Any Other aspect	:	NIL
19	Whether Property is Agricultural Land if yes, any conversion is contemplated	:	Refer TIR
20	Whether the property is SARFAESI Act Compliant	:	Refer TIR

D:\SA\PNB\Pradeep Kumar Gupta



V. Economic Aspect			
1	Details of ground rent payable,	:	NIL
2	Details of monthly rents being received if any,	:	- do -
3	Taxes and other outgoings,	:	- do -
4	Property insurance,	:	- do -
5	Monthly maintenance charges,	:	- do -
6	Security charges, etc	:	- do -
7	Any other aspect	:	- do -
VI. Socio-Cultural aspects			
1	Description of the location of property in terms of the social structure of the area, population, social stratification, regional origin, age groups, economic levels, location of slums / squatter settlements nearby, etc. slums / squatter settlements nearby, etc.	:	Commercial
VII. Functional and Utilitarian Aspects of the Property			
1	Description of the functionality and utility of the assets (property) in terms of :	:	
	a) Space allocation	:	Sufficient
	b) Storage Spaces	:	Sufficient
	c) Utility spaces provided with in the building	:	Yes
	d) Car Parking facility	:	Not Available
	e) Balconies, etc.	:	Not Available
	f) Any other Aspects	:	Not Available
VIII. Infrastructure Availability			
1	Description of aqua infrastructure availability in terms of	:	
	a) Water supply	:	Yes
	b) Sewerage/sanitation System Underground or Open	:	No
	c) Storm water drainage	:	Not available
2	Description of other physical infrastructure facilities viz.	:	
	a) Solid waste management	:	Yes
	b) Electricity	:	Yes
	c) Road & Public Transport Connectivity	:	Yes
	d) Availability facility in terms of parks and open space	:	No
3	Social infrastructure in terms of	:	
	a) School	:	2 Km
	b) Medical Facilities	:	3 Km
	c) Recreational facility in terms of parks and open space	:	No
IX. Marketability of the Property			
1	Analysis of the market for the property in terms of	:	

a)	Locational attribute	:	30° 19' 55" N, 78° 02' 07" E
b)	Scarcity	:	Land is available
c)	Demand and supply of the kind of subject property	:	Average
d)	Comparable sale prices of Land in the locality,	:	Rs. 90000 - 100000 /- per Sqm.

X. Engineering and Technology Aspects

1	Type of Construction	:	B Class
2	Material & technology used	:	Load Bearing
3	Specifications, Year of Construction Maintenance issues,	:	1996
4	Age of the buildings	:	26 Year
5	Total life of the building,	:	34 Year
6	Extent of deterioration	:	NIL
7	Structural safety	:	Sound
8	Protection against natural disaster viz. earthquakes,	:	NA
9	Common facilities viz. lift, water pump, lights, security systems, etc.,	:	NA
10	Visible damages in the building	:	NIL
11	System of air-conditioning	:	No
12	Provision of firefighting	:	NIL
13	Copies of the plan and elevation of the building to be included	:	Not available

XI. Environmental Friendly (Factors)

1	Use of environment friendly building materials, Green Building techniques if any	:	No
2	Provision of rain water harvesting	:	No
3	Use of solar heating and lightening systems, etc.	:	No
4	Presence of environmental pollution in the vicinity of the property in terms of industry, heavy traffic etc.	:	NIL

XII. Architectural and Aesthetic Quality of the Property

a)	Descriptive account on whether the building is modern, old fashioned. Etc, Plain looking or with decorative elements, Heritage value if applicable, presence of landscape elements etc.	:	Conventional
----	---	---	--------------

XIII. In case of valuation of industrial property

1	Proximity to residential areas	:	NA
2	Availability of public transport facilities	:	NA

XIV. Valuation

1	Here, the procedure adopted for arriving at the valuation has to be highlighted. The valuer should consider all the three generic approaches of property valuation and state explicitly the reasons for adoption of / rejection	:	Since comparable sales are not available cost of reproduction of similar property has been considered.
---	---	---	--

	of a particular approach and the basis on which the final valuation judgement is arrived at. A detailed analysis and descriptive account of the approaches, assumptions made, basis adopted, supporting data (in terms of comparable sales), reconciliation of various factors, departures, final valuation arrived at has to be presented here.	
2	Prevailing Composite Market Rate / Price trend of the Property in the locality/city.	: Rs. 90000 - 100000 /- per Sqm. Rs. 100000.00 Per Sqm
3	Guideline Rate obtained from Registrar's office/State Govt. Gazette/Income Tax Notification.	: Circle Rate of Commercial : Rs. 65100.00 Per Sqm for Commercial Rs. 62000/- + Add 5% extra for 5 M to 12 M wd Road : (Page No. 21, S.No. 02/B/42/07 Dated- 13-01-2020)
4	Summary of Valuation Guideline Value Guideline Value of Property Market Value of Property Hence, Market Value of Property a) Realizable Value b) Forced/Distress Sale value.	: Rs. 2864400.00 : Rs. 2450000.00 : Rs. 2450000.00 : Rs. 2082500.00 : Rs. 1837500.00
5	a). In case of variation of 20% or more in the valuation proposed by the valuer and the Guideline value provided in the State Govt. notification or Income Tax Gazette justification on variation has to be given. b). Details of last two transactions in the locality/area to be provided, if available.	: Demand is more : Not Available

As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the present market value of the above property in prevailing condition with aforesaid specifications is **Rs. 2450000.00 (Rupees Twenty Four Lakh Fifty Thousand Only)**. (Prevailing market rate along with details /reference of at least two latest deals / transactions with respect to adjacent properties in the areas. The reference should be of properties/ plots of similar size/area and same use as the land being valued). The other details are as under :

- | | |
|---|-------------------------|
| i. Date of purchase of immovable property | : 22-12-2011 |
| ii. Purchase Price of immovable property | : Details not available |
| iii. Book value of immovable property | : Rs. 2864400.00 |
| iv. Realizable Value of immovable property | : Rs. 2082500.00 |
| v. Distress Sale Value of immovable property | : Rs. 1837500.00 |
| vi. Guideline Value (value as per Circle Rates), if applicable, in the area where Immovable property is situated. | : Rs. 2864400.00 |

Place :- Haridwar

Date :- 10-09-2022

Bjain
Signature

(Name of the Approved Valuer and
Seal of the Firm / Company)



1	Declaration from the valuer	:	Appendix IV
2	Model code of conduct for valuer	:	Appendix V
3	Photograph of owner with the property in the background :	:	Enclosed
4	Screen shot (in hard copy) of Global Positioning System (GPS)/Various Applications (Apps)/Internet sites (eg Google earth)/etc	:	Yes
5	Layout plan of the area in which the property is	:	Enclosed
6	Building plan	:	NA
7	Floor plan	:	NA
8	Any other relevant documents/extracts	:	Copy of Circle Rate

DECLARATION FROM VALUERS

I hereby declare that :-

- The information furnished in my valuation report dated **10-09-2022** is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property.
- I have no direct or indirect interest in the property valued;
- I have personally inspected the property on **09-09-2022** The work is not sub-contracted to any other valuer and carried out by myself.
- I have not been convicted of any offence and sentenced to a term of Imprisonment;
- I have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.
- I have read the Handbook on Policy, Standards and procedure for Real Estate Valuation, 2011 of the IBA and this report is in conformity to the "Standards" enshrined for valuation in the Part-B of the above handbook to the best of my ability.
- I have read the International Valuation Standards (IVS) and the report submitted to the Bank for the respective asset class is in conformity to the "Standards" as enshrined for valuation in the IVS in "General Standards" and "Asset Standards" as applicable.
- I abide by the Model Code of Conduct for empanelment of valuer in the Bank. (Annexure III- A signed copy of same to be taken and kept along with this declaration).
- I am registered under Section 34 AB of the Wealth Tax Act, 1957.
- I am the proprietor of the firm, who is competent to sign this valuation report.

Bipin
Signature

Place :- Haridwar

Date :- 10-09-2022

(Name of the Approved Valuer and
Seal of the Firm / Company)



k. Further, I hereby provide the following information.

Sl. No.	Particulars	Valuer Comment
1	Background information of the asset being valued	Not available
2	Purpose of valuation and appointing authority.	Recovery of Bank Loan, Punjab National Bank, Sastra Circle Office, Dehradun
3	Identity of the valuer and any other experts involved in the valuation	Only valuer
4	Disclosure of valuer interest or conflict, if any	NIL
5	Date of appointment, valuation date and date of report	08-09-2022, 10-09-2022
6	Inspections and/or investigations undertaken.	09-09-2022
7	Nature and sources of the information used or relied upon	Local survey
8	Procedures adopted in carrying out the valuation and valuation standards followed.	Local survey
9	Restrictions on use of the report, if any.	Other than Bank loan from Punjab National Bank
10	Major factors that were taken into account during the valuation.	Market value
11	Caveats, limitations and disclaimers to the extent they explain or elucidate the limitations faced by valuer, which shall not be for the purpose of limiting his responsibility for the valuation report.	Valuation has been carried out for Bank Loan
12	I have inspected the subjected property on 09-09-2022 in presence of Sh. Akhil Gupta Aadhar No. 6563 0751 3575	
13	Quarries if any will be entertain within ten days of sanctioned of loan.	

Place :- Haridwar

Date :- 10-09-2022

Bian
Signature

(Name of the Approved Valuer and
Seal of the Firm / Company)



MODEL CODE OF CONDUCT FOR VALUERS

{Adopted in line with Companies (Registered Valuers and Valuation Rules, 2017)}

All valuers empanelled with bank shall strictly adhere to the following code of conduct:

Integrity and Fairness

- 1 A valuer shall, in the conduct of his/its business, follow high standards of integrity and fairness in all his/its dealings with his/its clients and other valuers.
- 2 A valuer shall maintain integrity by being honest, straightforward, and forthright in all professional relationships.
- 3 A valuer shall endeavour to ensure that he/it provides true and adequate information and shall not misrepresent any facts or situations.
- 4 A valuer shall refrain from being involved in any action that would bring disrepute to the profession.
- 5 A valuer shall keep public interest foremost while delivering his services.

Professional Competence and Due Care

- 6 A valuer shall render at all times high standards of service, exercise due diligence, ensure proper care and exercise independent professional judgment.
- 7 A valuer shall carry out professional services in accordance with the relevant technical and professional standards that may be specified from time to time.
- 8 A valuer shall continuously maintain professional knowledge and skill to provide competent professional service based on up-to-date developments in practice, prevailing regulations/ guidelines and techniques.
- 9 In the preparation of a valuation report, the valuer shall not disclaim liability for his/its expertise or deny his/its duty of care, except to the extent that the assumptions are based on statements of fact provided by the company or its auditors or consultants or information available in public domain and not generated by the valuer.
- 10 A valuer shall not carry out any instruction of the client insofar as they are incompatible with the requirements of integrity, objectivity and independence.
- 11 A valuer shall clearly state to his client the services that he would be competent to provide and the services for which he would be relying on other valuers or professionals or for which the client can have a separate arrangement with other valuers.

Independence and Disclosure of Interest

- 12 A valuer shall act with objectivity in his/its professional dealings by ensuring that his/its decisions are made without the presence of any bias, conflict of interest, coercion, or undue influence of any party, whether directly connected to the valuation assignment or not.
- 13 A valuer shall not take up an assignment if he/it or any of his/its relatives or associates is not independent in terms of association to the company.
- 14 A valuer shall maintain complete independence in his/its professional relationships and shall conduct the valuation independent of external influences.
- 15 A valuer shall wherever necessary disclose to the clients, possible sources of conflicts of duties and interests, while providing unbiased services.
- 16 A valuer shall not deal in securities of any subject company after any time when he/it first becomes aware of the possibility of his/its association with the valuation, and in accordance with the Securities and Exchange Board of India (Prohibition of Insider Trading) Regulations, 2015 or till the time the valuation report becomes public, whichever is earlier.



- 17 A valuer shall not indulge in "mandate snatching" or offering "convenience valuations" in order to cater to a company or client's needs.
- 18 As an independent valuer, the valuer shall not charge success fee (Success fees may be defined as a compensation / incentive paid to any third party for successful closure of transaction. In this case, approval of credit proposals).
- 19 In any fairness opinion or independent expert opinion submitted by a valuer, if there has been a prior engagement in an unconnected transaction, the valuer shall declare the association with the company during the last five years.

Confidentiality

- 20 A valuer shall not use or divulge to other clients or any other party any confidential information about the subject company, which has come to his/its knowledge without proper and specific authority or unless there is a legal or professional right or duty to disclose.

Information Management

- 21 A valuer shall ensure that he/ it maintains written contemporaneous records for any decision taken, the reasons for taking the decision, and the information and evidence in support of such decision. This shall be maintained so as to sufficiently enable a reasonable person to take a view on the appropriateness of his/its decisions and actions.
- 22 A valuer shall appear, co-operate and be available for inspections and investigations carried out by the authority, any person authorised by the authority, the registered valuers organisation with which he/it is registered or any other statutory regulatory body.
- 23 A valuer shall provide all information and records as may be required by the authority, the Tribunal, Appellate Tribunal, the registered valuers organisation with which he/it is registered, or any other statutory regulatory body.
- 24 A valuer while respecting the confidentiality of information acquired during the course of performing professional services, shall maintain proper working papers for a period of three years or such longer period as required in its contract for a specific valuation, for production before a regulatory authority or for a peer review. In the event of a pending case before the Tribunal or Appellate Tribunal, the record shall be maintained till the disposal of the case.

Gifts and hospitality.

- 25 A valuer or his/its relative shall not accept gifts or hospitality which undermines or affects his independence as a valuer.
Explanation: For the purposes of this code the term 'relative' shall have the same meaning as defined in clause (77) of Section 2 of the Companies Act, 2013 (18 of 2013).
- 26 A valuer shall not offer gifts or hospitality or a financial or any other advantage to a public servant or any other person with a view to obtain or retain work for himself/ itself, or to obtain or retain an advantage in the conduct of profession for himself/ itself.

Remuneration and Costs.

- 27 A valuer shall provide services for remuneration which is charged in a transparent manner, is a reasonable reflection of the work necessarily and properly undertaken, and is not inconsistent with the applicable rules.
- 28 A valuer shall not accept any fees or charges other than those which are disclosed in a written contract with the person to whom he would be rendering service.

Occupation, employability and restrictions.

- 29 A valuer shall refrain from accepting too many assignments, if he/it is unlikely to be able to devote adequate time to each of his/ its assignments.
- 30 A valuer shall not conduct business which in the opinion of the authority or the registered valuer organisation discredits the profession.

D/SA/PNB/Pradeep Kumar Gupta



Miscellaneous

- 31 A valuer shall refrain from undertaking to review the work of another valuer of the same client except under written orders from the bank or housing finance institutions and with knowledge of the concerned valuer.
- 32 A valuer shall follow this code as amended or revised from time to time.

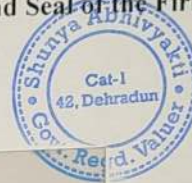
Place :- Haridwar

Date :- 10-09-2022

Photographs & Location Map:-

Bjam
Signature

Name of the Approved Valuer and Seal of the Firm / Company)



D/BA/PNB/Pradeep Kumar Gupta

Annexure-I

Valuation (mention the Valuation as per Government Approved Rates also)							
Land Area (In Sqm)		Government Approved Rates (In Sqm)			Total Value		
22.15		0.00	Per Sqm for Commercial		0.00		
Rs. 62000/- + Add 5% extra for 5 M to 12 M wd Road		(Page No. 21, S.No. 02/B/42/07 Dated- 13-01-2020)				0.00	
Covered Area (In Sqm)	Roof . Ht M.	Age of Building Years	Government Approved Rates (In Sqm)	Replacement cost	Total Value		
					Dep 1.5%	Net Value	
Ground Floor	22.00	3.0	26	65100.00	1432200.00	0.00	
First Floor	22.00	3.0	26	65100.00	1432200.00	0.00	
Guideline Value of Building Total					2864400.00		
Guideline Value (Land + Building) Grand Total					2864400.00		
Valuation of Land (Market Rates)			Market Rate (In Sqm)		Total Value		
Land Area (In Sqm)			100000.00		2215000.00		
22.15			Total		2215000.00		
Valuation of Covered Area (Market Rates)				Replacement cost		Total Value	
Covered Area (In Sqm)	Roof . Ht M.	Age of Building Years	Estimated Replacement Rates (In Sqm)	Replacement cost	Dep 2%	Net Value	
Ground Floor	22.00	3.0	26	13000.00	286000.00	137280.00	
First Floor	22.00	3.0	26	13000.00	286000.00	137280.00	
Total					44.00	274560.00	
						0.00	
						0.00	
						2489560.00	
						2450000.00	
					Say Rs.	2082500.00	
Fair Market Value					In Words :- (Rupees Twenty Four Lakh Fifty Thousand Only)		
						1837500.00	
Realizable Value							
Forced/Distress Sale value.							

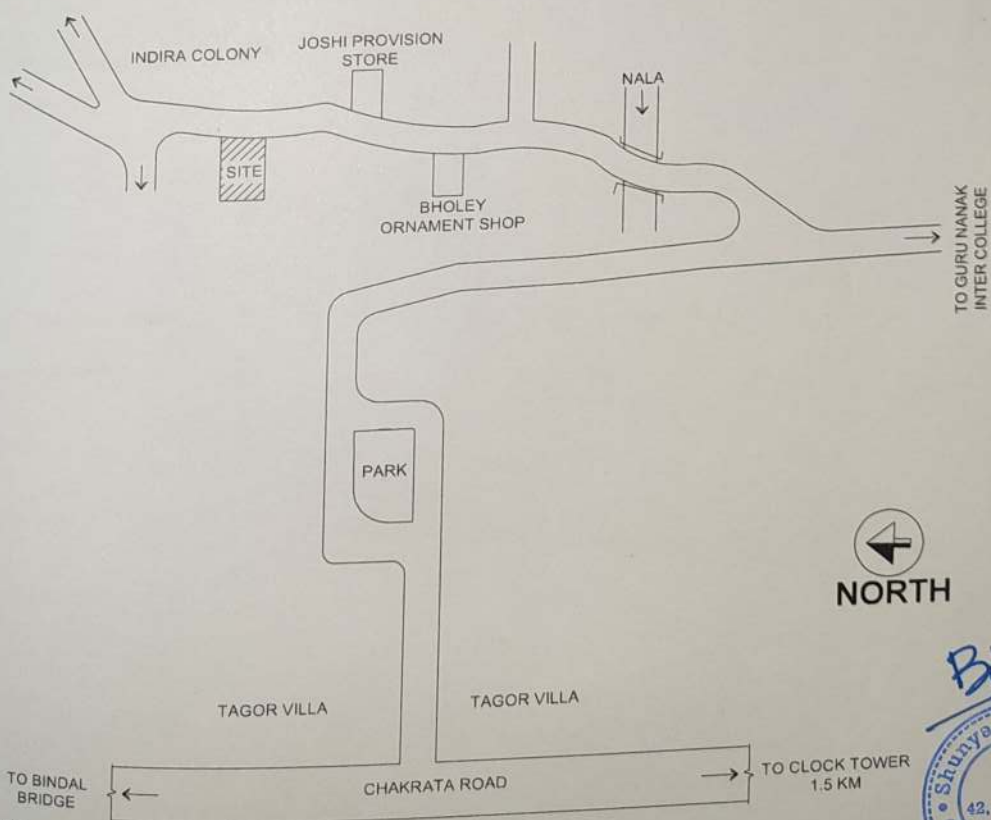
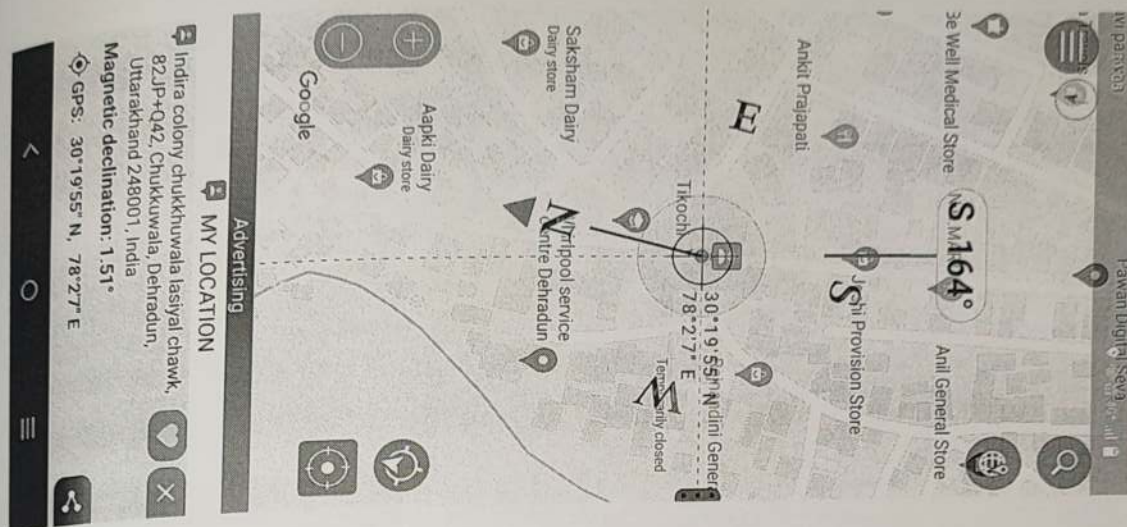
Say Rs.
 In Words :- (Rupees Twenty Four Lakh Fifty Thousand Only)



Haridwar

10-09-2022

Photographs & Location Map:-



KEY PLAN

Pradeep Kumar Gupta



2107



क्र. A 16859

वांछित विवरण (उपहार विलेख)

1. बाजारी मूल्य ₹ 6,98,000/-
2. कुल स्टाम्प का योग (2 प्रतिशत की दर से) ₹ 14,000/-
3. प्रमुख क्षेत्र - चुकखुवाला देहरादून।
4. क्षेत्र - शहरी क्षेत्र
5. स्थान - चुकखुवाला-तृतीय, देहरादून।
6. सम्पत्ति का प्रकार - व्यवसायिक दुकान
7. सर्किल रेट - भूमि : 6000/- रुपये प्रति वर्गमीटर।
किराया : 85/- रुपये प्रति वर्गमीटर
8. प्रमुख मार्ग से दूरी - उपहार में दी जा रही सम्पत्ति मुख्य चकराता रोड़ से 500 मीटर से अधिक दूरी पर मौहल्ला नई बस्ती चुकखुवाला में स्थित है।
9. सम्पत्ति नम्बर - सम्पत्ति संख्या 278 नई बस्ती चुकखुवाला-तृतीय, देहरादून के एक भाग में स्थित मय छत अधिकार के एक दुकान, जिसका कुल क्षेत्रफल 238.30 वर्गफीट अर्थात् 22.15 वर्गमीटर है, जोकि सम्पूर्ण निर्मित है।
10. उपहारदाता - श्रीमती चन्द्रकला गुप्ता पत्नी स्व० श्री सन्तराम गुप्ता, निवासी 264, नई बस्ती चुकखुवाला-तृतीय, देहरादून।
ID No. MYC2222602
11. उपहारगृहिता - श्री प्रदीप कुमार गुप्ता पुत्र स्व० श्री सन्तराम गुप्ता, निवासी 264, नई बस्ती चुकखुवाला-तृतीय, देहरादून।
ID (PAN) No. AISPG3648Q
12. रचयिता - श्री राम कुमार, एडवोकेट।

P. Kumar

चुखुवाला

130



उत्तरांचल UTTARANCHAL
कोटागार, देहरादून
19 DEC 2011
निर्गत किया
कोड सं. 001



उपहार विलेख

श्रीमती चन्द्रकला गुप्ता पत्नी स्व० श्री सन्तराम गुप्ता, निवासी 284, नई बस्ती
चुक्खुवाला-तृतीय, देहरादून।

.....उपहारदाता

एवं

श्री प्रदीप कुमार गुप्ता पुत्र स्व० श्री सन्तराम गुप्ता, निवासी 284, नई बस्ती
चुक्खुवाला-तृतीय, देहरादून।

.....उपहारगृहिता

जैसा कि उपहारदाता सम्पत्ति संख्या 278, नई बस्ती चुक्खुवाला-तृतीय, देहरादून की
मालिक स्वामी काबिज व अध्यासी है। उपहारदाता को उक्त सम्पत्ति अपने पति के

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

भारत

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A.176545

सोनामर्ग, देहरादून

12 DEC 2011

निर्गत रिजिस्ट्रार
कोर्ट

स्वर्गदास के पश्चात् उनके द्वारा छोड़ी गयी वसीयत दिनांकित 27-8-2011 के माध्यम से प्राप्त हुई है। उपहारदाता ने उक्त वसीयत के आधार पर अन्य सम्पत्ति सहित उक्त सम्पत्ति का नामान्तरण नगर निगम देहरादून के अभिलेखों में दर्ज व अंकित कराने हेतु आवेदन किया हुआ है। उक्त आवेदन करते समय भी अन्य सभी उत्तराधिकारियों ने उक्त वसीयत को स्वीकार किया है तथा अपने-अपने अनापत्ति पत्र एवं शपथपत्र उक्त नामान्तरण प्रार्थना पत्र के साथ मूल रूप से प्रस्तुत किये हैं। इस प्रकार उपहारदाता उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति की मालिक स्वामी हुई। उपहारदाता की उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति इस समय तक हर प्रकार के भार, बन्धन, रहन, कुर्की, जमानत, विक्रय, इकरार, कर्जों सरकारी आदि से मुक्त स्वच्छ स्वामित्व की है और निम्न वर्णित सम्पत्ति में उपहारदाता के अलावा अन्य कोई साझीदार नहीं है और उपहारदाता को उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति को अपनी इच्छापूर्वक प्रत्येक प्रकार से विक्रय, हस्तान्तरित एवं उपहार आदि करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

और जैसा कि उपहारदाता एवं उपहारगृहिता आपस में माता-पुत्र हैं। उपहारदाता अपनी स्वतन्त्र इच्छा से उक्त सम्पत्ति को उपहारगृहिता को उपहार में देने की इच्छुक है, जिस कारण उपहारदाता ने अपनी इस विलेख की सूची में वर्णित सम्पत्ति को उपहारगृहिता को उपहार स्वरूप दे रही हैं।

(3)

च-प्र का.म।

P. Kumar

132

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये
रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES
Rs.1000



A 176546

इच्छाखण्ड UTTARAKHAND

बाधगढ़, इतरादर

12 DEC 2011

निराल मिश्रा
कोड २०११

और जोकि उपहारदाता ने उपहारगृहिता को उपरोक्तानुसार सूची में वर्णित सम्पत्ति उपहार में देनी तथा उपहारगृहिता ने सूची में वर्णित सम्पत्ति उपहारदाता से उपहार में लेनी स्वीकार कर ली है, जिस कारण यह विलेख अंकित किया जा रहा है।

अतः यह विलेख निम्न दर्शाता है:-

1. यह कि मुझ उपहारदाता ने अपने स्थित मन, बुद्धि व इन्द्रियों की स्वच्छ दशा में बिना किसी के सिखलाये, बहकाये व बिना किसी दबाव के वरन् अपनी स्वतंत्र इच्छा से सूची में वर्णित सम्पत्ति उपहारगृहिता को उपहार स्वरूप दे दी है तथा उपहारगृहिता ने दास्वरूप ग्रहित कर ली है। उपहारदाता ने सूची में वर्णित सम्पत्ति का रिक्त एवं वास्तविक अध्यासन तथा उसमें निहित अपने समस्त अधिकार एवं सुखाधिकार कि जो उपहारदाता को वर्तमान में प्राप्त हैं तथा भविष्य में प्राप्त हो सकते हैं, सहित स्थाई रूप से सदैव हेतु उपहारगृहिता को आज दिनांक 22-12-2011 को स्थल पर सौंप दिया है तथा आज से उपहारगृहिता इस विलेख की सूची में वर्णित सम्पत्ति का उपहारदाता के समान ही एकमात्र मालिक, स्वामी एवं अध्यासित हो गया है तथा उपहारगृहिता को अधिकार होगा कि वह जिस प्रकार से चाहे सूची में वर्णित सम्पत्ति को प्रयोग, उपयोग एवं उपयोग करे, सम्पत्ति को विक्रीत, अन्तरित, हस्तान्तरित करे, इसमें उपहारदाता या उसके वारिस या उसकी ओर से अन्य कोई व्यक्ति किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकारी नहीं होगा।

133

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

INDIA

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 176547

12 DEC 2011

निर्यात किया
कोड: 46101

2. यह कि जो-जो अधिकार मुझ उपहारदाता को सूची में वर्णित सम्पत्ति में वास्ते सम्पत्ति में स्वामी, मालिकाना, हवा, पानी, रास्ता, आवागमन, नाली आदि-आदि की बाबत प्राप्त हैं अथवा भविष्य में प्राप्त होने सम्भव हों, उन सबका मालिक आज से उपहारगृहिता हो गया है। उपहारगृहिता को अधिकार प्राप्त होगा कि वह सूची में वर्णित सम्पत्ति को जिस प्रकार चाहे अपने उपयोग व उपभोग में लावे, सम्पत्ति में परिवर्तन व परिवर्धन करे, निर्माण करे, काशत करे तथा किसी अन्य को विक्रय, उपहार, रहन आदि करके लाभ अर्जित करे, इसमें मुझ उपहारदाता व मेरे अन्य किसी वारिसान एवं उत्तराधिकारी आदि को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी।
3. यह कि उपहारगृहिता को अधिकार प्राप्त होगा कि वह नगर निगम, देहरादून के अभिलेखों से मुझ उपहारदाता का नाम खारिज कराकर अपना नाम बतौर सम्पत्ति स्वामी अंकित व दर्ज करा ले।
4. यह कि यदि उपहारगृहिता को अपने स्वामित्व, अधिकार की पुष्टि के लिए उपहारदाता से कोई अन्य लेख, शपथपत्र आदि देने की आवश्यकता होगी, तो मुझ उपहारदाता, उपहारगृहिता की पूर्व सूचना पर उक्त कार्यवाही करने हेतु सदैव तैयार रहूँगी। भविष्य में उपहार में दी गयी सम्पत्ति की बाबत मेरी कोई वारिस या उत्तराधिकारी या अन्य कोई व्यक्ति किसी बाबत कोई दावेदारी करे या अपना हक बतलावे, तो वह निर्मूल व निराधार होगी।

(5)

च - ११ का १९१

P/Kur

184



उत्तराखण्ड-UTTARAKHAND

A 176548

12 DEC 2011
निरांकित किया
कोड सं. 001

5. यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति की बाबत आज तक के समस्त देय कर, लगान, टैक्स आदि जो भी देय होंगे, को अदा करने का उत्तरदायित्व मुझ उपहारदाता का होगा और आज के उपरान्त उपहारगृहिता का होगा।
6. यह कि विक्रीत दुकान की उत्तरी दीवार संयुक्त प्रयोग की हैं एवं संयुक्त प्रयोग की ही रहेगी।
7. इस उपहार विलेख में वर्णित जहां-जहां शब्द "उपहारदाता" एवं "उपहारगृहिता" प्रयुक्त हुए हैं वहां-वहां संदर्भानुसार दोनों के अपने-अपने स्थानापन्न, हितप्रतिनिधि व उत्तराधिकारी आदि का समावेश शामिल है व सदैव समझा जायेगा।

वांछित विवरण

- (1) यह कि पक्षकार अनुसूचित एवं अनुसूचित जनजाति के सदस्य नहीं हैं।
- (2) यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति में कोई पेड़ नहीं है।
- (3) यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति औद्योगिक क्षेत्र में स्थित नहीं है। परन्तु सूची में वर्णित सम्पत्ति व्यवसायिक है।
- (4) यह कि उपहार में दी जा रही सम्पत्ति नगर सम्पत्ति सीमारोपण के प्राविधानों से मुक्त है तथा इस अन्तरण से नगर सम्पत्ति सीमारोपण की धारा 5(3), 10(3) व 20(1) का उल्लंघन नहीं किया गया है।
- (5) यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति नगर निगम देहरादून की सीमा में स्थित है।

(6)
- २०११/११/११

P. Kumar

185



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 176549

12 DEC 2011

निरासित सिद्धांत
कोड P-104

- (6) यह कि उपहारदाता एवं उपहारगृहिता आपस में माता-पुत्र हैं, जिस कारण इस विलेख की सूची में वर्णित सम्पत्ति को उपहार करने से उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं सम्पत्ति व्यवस्था अधिनियम 1950 (अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश 2001) (संशोधन) अध्यादेश-2003 माननीय महामहिम राज्यपाल द्वारा पारित अध्यादेश (अध्यादेश संख्या-6 वर्ष 2003) दिनांक 12-9-2003 तथा यह अध्यादेश कि जो उत्तरांचल प्रदेश (उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं सम्पत्ति व्यवस्था अधिनियम 1950) (अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश 2001) (संशोधन) विधेयक-2003 (उत्तरांचल अधिनियम संख्या-29 वर्ष 2003) में प्रवेशित हो गया है, का किसी प्रकार से उल्लंघन नहीं हो रहा है और वर्तमान उपहार पत्र के माध्यम से सूची में वर्णित सम्पत्ति को उपहार करने में कोई विधिक अड़चन नहीं है।
- (7) यह कि उपहार में दी जा रही सम्पत्ति मुख्य चकराता रोड़ से 500 मीटर से अधिक दूरी पर मौहल्ला नई बस्ती चुक्खुवाला में स्थित है।
- (8) यह कि उपहार में दी जा रही सम्पत्ति एक दुकान है, जिसका मूल्य क्लेक्टर देहरादून द्वारा भूमि का निर्धारित सर्किल रेट की दर मु० रुपये 6000/- प्रति वर्गमीटर है तथा दुकान का कुल क्षेत्रफल 22.15 वर्गमीटर है जिसके हिसाब से भूमि का मूल्य मु० रू० 1,32,900/- रुपये अर्थात् 1,33,000/- रुपये आता है। उपहार में दी जा रही सम्पत्ति एक दुकान है, जिसका क्षेत्रफल 22.15 वर्गमीटर है, इसलिए दुकान का निर्धारित सर्किल रेट (किराये) की दर से 85/-

(7)

21/05/11

P. Kumar



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 176550

12 DEC 2011

रुपये है, जिसके हिसाब से निर्माण की कीमत 22.15 x 85 x 300 = 5,64,825/- रुपये होता है। इस प्रकार सम्पत्ति का कुल बाजारी मूल्य मु0 6,97,825/- रुपये अर्थात् 6,98,000/-रुपये होता है, जिस पर नियमानुसार 2 प्रतिशत की दर से मु0 14,000/- रुपये का स्टाम्प शुल्क अदा किया जा रहा है।

विवरण सम्पत्ति

सम्पत्ति संख्या 278 नई बस्ती चुक्खुवाला-तृतीय, देहरादून के एक भाग में स्थित मय छत अधिकार के एक दुकान, जिसका कुल क्षेत्रफल 238.30 वर्गफीट अर्थात् 22.15 वर्गमीटर है, जोकि सम्पूर्ण निर्मित है, जिसे संलग्न मानचित्र में लाल रंग की रेखाओं से स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है तथा जिसकी सीमाएं व नाप निम्न प्रकार हैं:-

- पूरब में - 20 फीट चौड़ी सड़क, सीमा पर नाप 10 फीट।
- पश्चिम में - सम्पत्ति श्री रामगोपाल, सीमा पर नाप 10 फीट।
- उत्तर में - सम्पत्ति उपहारदाता, सीमा पर नाप 23 फीट 10 इंच।
- दक्षिण में - सम्पत्ति श्री सहदेव, सीमा पर नाप 23 फीट 10 इंच।

अतः यह उपहार विलेख आज दिनांक 22-12-2011 को स्थान देहरादून में निम्न साक्षीयों के समक्ष लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आयें।

च-ह काम (8)

P. Kumar

137

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000



A 176551

उत्तराखण्ड PATTARAKHAND

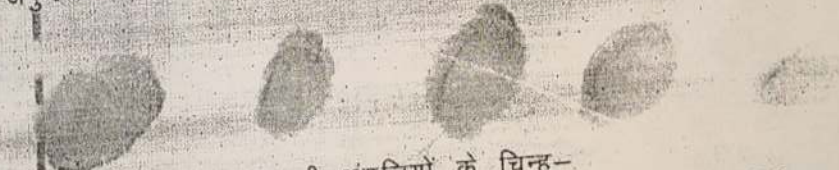
पौडाधार, देहरादून

12 DEC 2011

निर्माण क्रिया
001

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32-ए के अनुपालन हेतु फिंगर प्रिंट्स
उपहारदाता का नाम एवं पता:- श्रीमती चन्द्रकला गुप्ता पत्नी स्व० श्री सन्तराम
गुप्ता, निवासी 264, नई बस्ती चुकखुवाला-तृतीय, देहरादून।

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

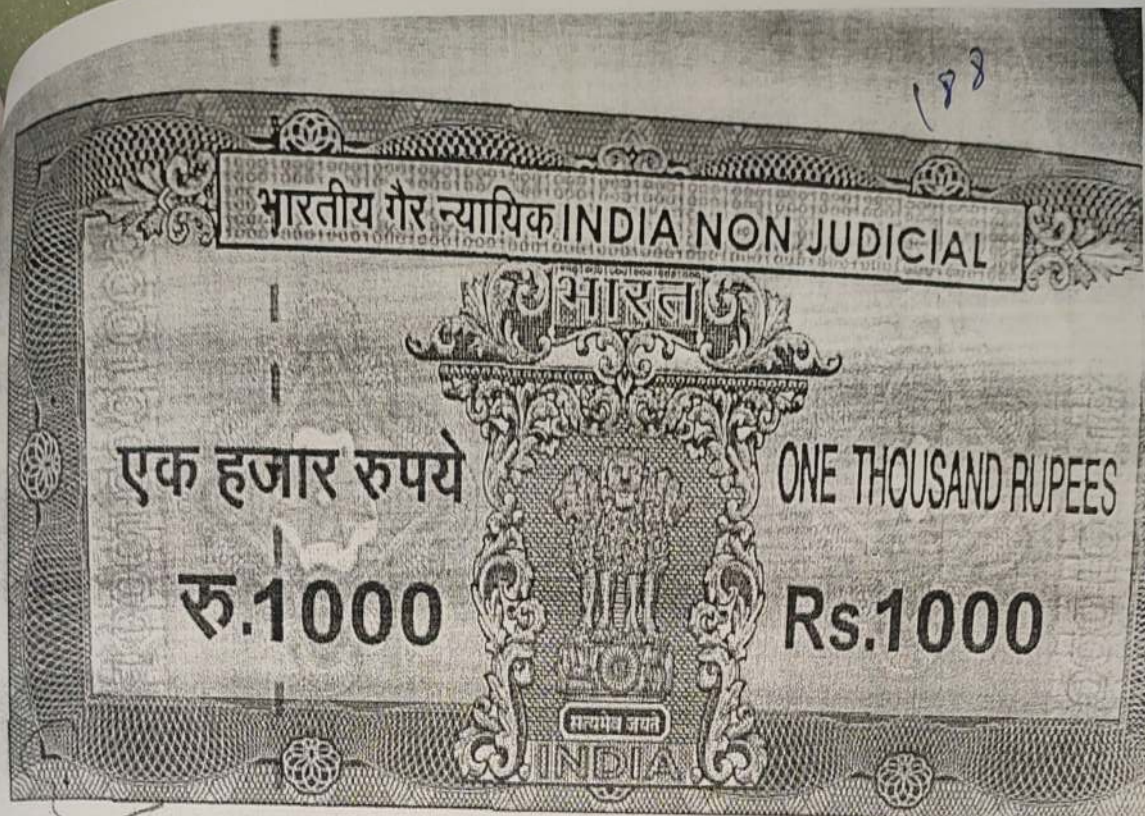


हस्ताक्षर उपहारदाता

चन्द्रकला

P.Kumar

178



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 176552

सहायक कोशटिथि रोकड
श्री प्रदीप कुमार गुप्ता
1.2 DEC 2011
सिर्जन किया
कॉड नं. 001

उपहारगृहिता का नाम एवं पता:- श्री प्रदीप कुमार गुप्ता पुत्र स्व० श्री सन्तराम गुप्ता, निवासी 284, नई बस्ती चुक्खुवाला-तृतीय, देहरादून।

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



P. Kumar

उपहारगृहिता के हस्ताक्षर

संकेत नं. 1

P. Kumar

189

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 176553

12 DEC 2011
विपति निष्ठा
कोड सं. 101

गवाह - P.K. Guly

रमेश कुमार

1. प्रवीन कुमार गुप्ता
पुत्र स्व० सन्तराम गुप्ता
नि० 49 इन्द्रा कालोनी, दे०दून।
ID No. WWZ0069633

2. रमेश कुमार
पुत्र श्री राम खिलावन
नि० 230 इन्द्रा कालोनी, दे०दून।
ID No. MYC2213635

उपहारदाता के निर्देशानुसार एवं उपलब्ध कराये गये कागजातों के आधार पर उक्त उपहार पत्र की रचना श्री राम कुमार, एडवोकेट द्वारा की गयी तथा स्वयं के चैम्बर में टाईप किया गया।

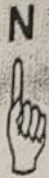
चन्द्र कान्त

P. Kumar

नक्शा नजरी

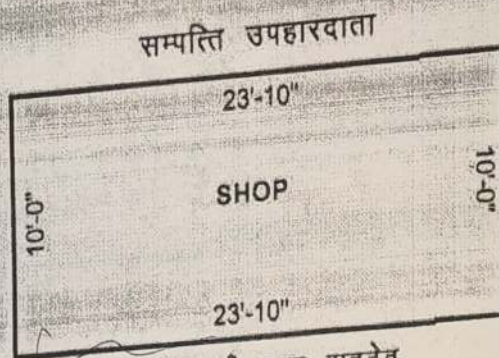
सम्पत्ति संख्या 278 नई बस्ती चुक्युवाला-तृतीय, देहरादून के एक भाग में स्थित मय छत अधिकार के एक दुकान, जिसका कुल क्षेत्रफल 238.30 वर्गफीट अर्थात् 22.15 वर्गमीटर है, जोकि सम्पूर्ण निर्मित है।

उपहारदाता - श्रीमती चन्द्रकला गुप्ता पत्नी स्व० श्री सन्तराम गुप्ता।
उपहारगृहिता - श्री प्रदीप कुमार गुप्ता पुत्र स्व० श्री सन्तराम गुप्ता।



NOT TO SCALE

सम्पत्ति श्री रामगोपाल वर्मा



20 फीट चौड़ी सड़क

चक्र कला

ह० उपहारदाता

ह० उपहारगृहिता

12/11
आतुल शर्मा

191

प्रलेख सं 2.107 घड़ी 1

प्रतिफल रु 0.00

मालियत रु 698,000.00

Gift Immovable

Gift(Immovable)

रजिस्ट्रेशन शुल्क 10,000.00

प्रतिलिपि शुल्क 10.00

इलेक्ट्रॉनिक प्रोसेसिंग शुल्क 240.00

कुल योग

10,250.00

शब्द लगभग 1000

श्रीमती चन्द्रकला गुप्ता
पत्नी श्री स्व संतराम गुप्ता
पेशा अन्य
निवासी 264नई बस्ती चुक्खुवाला तृतीय देहरादून

ने आज दिनांक 22/12/2011 समय 12:43 pm
को कार्यालय उपनिबन्धक तृतीय, देहरादून में प्रस्तुत किया
अप्रतिबन्धक तृतीय, देहरादून
22/12/2011

चन्द्रकला गुप्ता

इस लेख पत्र का निष्पादन विलेख में लिखित तथ्यों को सुन व समझ श्री
चन्द्रकला गुप्ता w/o स्व संतराम गुप्ता, 264नई बस्ती चुक्खुवाला तृतीय
देहरादून।

ने स्वीकार किया। इस लेख पत्र का निष्पादन श्री
प्रदीप कुमार गुप्ता s/o स्व संतराम गुप्ता, 264नई बस्ती चुक्खुवाला तृतीय
देहरादून।

ने भी स्वीकार किया। जिनकी पहचान
श्री प्रवीण कुमार गुप्ता
पुत्र श्री स्व संतराम गुप्ता
निवासी 49 इन्द्राकालोनी देहरादून
श्री रमेश कुमार
पुत्र श्री राम खिलवान
निवासी 230 इन्द्रा कालोनी देहरादून
ने की।

उपनिबन्धक तृतीय, देहरादून
22/12/2011



193

बही नम्बर 1 जिल्द 161 पृष्ठ 151 से 174

में नम्बर 2,107 पर आज दिनांक 22-December-2011

में रजिस्ट्री की गयी।

उप निबन्धक तृतीय, देहरादून

22/12/11

