

आरखण्ड खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद।

पत्रांक-न0वि0पि0 68/2017-145

नास दिनांक-03/11/2017

सेवा में,  
श्री/श्रीमती-सर्वेश्वर कुमार, श्री संजय कुमार एवं श्री संदीप कुमार, पिता-श्री कालीपद कुम्हार के तरफ से आम मोडार  
श्री आदित्य राज सेंगर, पिता-श्री कामेश्वर कुमारा सेंगर, श्री मनमरण पंडित, पिता-फकिर पंडित एवं श्री सुनीर रंजन  
लाला, पिता-कनन बिहारी लाल।  
पता-जे0सी0 मल्लीक रोड, पी0+धाना-धनबाद, जिला-धनबाद।

विषय-  
आवासीय/व्यवसायिक/व्यवसायिक सह आवासिय/औद्योगिक/संस्थानगत भवन निर्माण हेतु गृह प्लान केस न0 110डी0  
न0-01/17-18 संबंधी आपके आवेदन दिनांक-04.04.2017 के संबंध में।

महोदय,  
आपके आवेदन, दलील संख्या-3244, दि0-27.07.16 दाखिल खरिज अभिलेख संख्या-2454 W/16-17 जमावंदी संख्या-4277 से निर्मित  
लमान रसीद वर्ष 16-17 की अभिप्रेमाणित प्रति, शपथ पत्र एवं Indemnity Bond एवं तकनीकी सदस्य द्वारा किए गए अनुशासक के आदेशों  
में आपके द्वारा प्रस्तुत आवासीय/व्यवसायिक/व्यवसायिक सह आवासिय/औद्योगिक/संस्थानगत भवन संकस पी0डी0 केस न0-01/17-18  
के नक्शों की स्वीकृति प्रबंध निदेशक, खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद द्वारा प्रदान की गई है।

निदेशानुसार सूचित करना है कि-सनी पोखर-20 मीजा अन्तर्गत खाता न0-123, प्लॉट न0-2812, 2905, 2906, रकबा-45  
डिसमोल/एकड़ भूमि पर स्वीकृत नक्शों के अनुसार लाईसेंसी अनियन्ता श्री ए0के0 केशरी की देख-रेख में कार्यारम्भ के पूर्व निर्धारित प्रपत्र में  
अधोहस्ताक्षरी को कार्यारम्भ की जानकारी उपलब्ध करायेंगे।

स्वीकृत नक्शों के अनुसार अधिकतम 3 वर्षों में कार्य पूर्ण कर अधिनियम के तहत निर्माण पूरा होने की लिखित जानकारी  
अधोहस्ताक्षरी को उपलब्ध करायेंगे।

प्रबंध निदेशक के लिखित पूर्वानुमति के बगैर किये गये किसी भी विचलन निर्माण का नियमित नहीं किया जा सकेगा, बल्कि उसे  
तोड़ना ही एकमात्र विकल्प होगा।

आरखण्ड खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार के संबंधित पदाधिकारी से निर्माण कार्य का विशेषण समय-समय पर करना सुनिश्चित  
करेंगे।

आप स्वीकृत नक्शों में दर्शाये वाली से हटकर अन्य नाली का निर्माण नहीं करेंगे।

जमावत भवन विनियम के दायरे में आवासीय/व्यवसायिक/व्यवसायिक सह आवासिय/औद्योगिक/संस्थानगत भवन निर्माण हेतु  
स्वीकृत नक्शा, स्वत्व, अधिकार एवं वसूली का प्रमाण नहीं है।

जिस प्रयोजन के लिये भवन निर्माण का नक्शा स्वीकृत किया गया है निर्मित भवन को व्यवहार उसी प्रयोजनके लिये किया जा  
सकना। भवन प्लान की स्वीकृति से आवेदक का प्रश्नगत भूमि पर भूस्वामित्व का प्रमाण स्थापित नहीं होगा।

जल संरक्षण एवं पर्यावरण सुरक्षा हेतु आवश्यक प्रबंधों के लिये आप स्वयं जिम्मेदार रहेंगे तथा स्वीकृत आदेश राज्य सरकार/नगरीय  
विश्विदन कोड के अद्यतन आदेशों, निर्देशों एवं प्रावधानों से सतत उभावित होंगे।

स्ट्रक्चर डिजाइन, सोवायल टेस्ट एवं प्लानिंग रिपोर्ट काम शुरू करने के पहले या 60 दिनों के अन्दर जमा नहीं करने पर निर्माण  
कार्य स्थगित करना पड़ेगा।

Plinth के निर्माण के बाद आवेदक/आवेदिका सूचित करेंगे और अभियंता स्थल जाँच कर प्रतिवेदन देंगे, तत्परवात् ही आगे की  
निर्माण कार्य जारी रहेंगे।

भविष्य में भूमि संबंधी विवाद अथवा कामजातों में कोई गलत साबित होने पर या जिले के राजस्व शाखा एवं न्यायालय द्वारा कोई  
अन्यथा आदेश पारित रहने/हानि पर यह आदेश स्वतः रद्द समझा जायेगा एवं तदनुसार नक्शों की स्वीकृति भी स्वतः प्रभावित होगी।

आवेदक/आवेदिका द्वारा श्रम उपकर के मद में 1% कुल ₹0-3,67,510/- का 1/3 भाग का बैंक ड्राफ्ट जिसकी सांश  
₹0-1,22,500/- एवं दो पोस्ट डेटेड चेक जमा किया गया है।

आवेदक/आवेदिका  
नगर निवेशक/उपनिवेशक  
धनबाद, धनबाद।

आवेदक/आवेदिका

**RAHUL S KUMAR & ASSOCIATES**  
**CHARTERED ACCOUNTANTS**



At G.T.Road, Kawabandh,  
Govindpur, Dhanbad 828109  
Mobile No-6201105900  
Email Id: carahulkumar121@gmail.com

**TO WHOM IT MAY CONCERN**

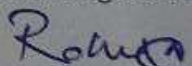
This is to certify that the approximated market value of land of Mr. Sarbeshwar Kumar, S/o-Kalipad Kumar, vide Deed no.4916, Plot no.2984, Khata no. 128, Mouza no.20 for 17 decmil area situated at Ranipokhar,Chas,Dist: Bokaro is Rs. 72,25,000/- (Seventy two lakh twenty five thousand only) .

The above certificate has been issued on the basis of Valuation certificate issued by chartered engineer Partha Pal, Navakarmika,Hirapur, Dhanbad, copies of valuation report attached herewith.

For Rahul S Kumar & Associates

CHARTERED ACCOUNTANTS

Firm Reg. No. 029173C

  
CA. Rahul Kumar(ACA)

M. No. 449016



Date : 19.01.2021

Place : Dhanbad

# NAVAKARMIKA

SHOP NO. 08, GOLF GROUND ROAD OPP. DMC  
DHANBAD, HIRAPUR, DHANBAD  
CONTACT NO. : 8202352598, 7761072865  
8092678015

## Er. Partha Pal

B.Tech (Civil), Chartered Engineer AM/184847-2  
LICENSE: MADA/ENG/0002/2019  
DMC/ENG/0021/2016

- Mada Building Plan • Estimate • Valuation • Residential (Vastu Kala) & Commercial Bldg. Lay Out
- Structural Design Lay Out (3D view) • Dealings in 'Land Property'

Ref. No.- NAV/V/ 31 / 2021

Date- 19.01.2021

VALUATION REPORT					
GENERAL INFORMATION					
Date of visit	19.01.2021	Contact No	9931154788		
Name	Sarbeahwar Kumar s/o Sri Kalipar Kumhar				
Purpose	MADA Declaration				
Document Received	Sale Deed, Mutation and land rent receipt				
PROPERTY INFORMATION					
Property Address	Ranipokhar, Mouza No. - 20, Plot No- 2984, Khata No. -128, Dist- Bokaro				
City	Bokaro	State	Jharkhand		
District	Bokaro	Pin Code	827001		
PROPERTY AREA DETAILS					
LAND AREA			BUILT-UP AREA		
Estimated	Actual	Estimated	Actual		
17dec.	17dec dec.	Ground Floor	X	First Floor	x
If Extension, Existing Unit Build Up Area is sqft			Land only		
PLINTH AREA DETAILS			CARPET AREA		
Sq. Mts	0	Sq. smt.	0		
Sq. Fts	0	Sq. sft	0		
SALEABLE AREA DETAILS (Builder Purchased Only)					
Sq. Mts	0				
Sq. Fts	0				
As Per Technical (Visiting Engineer)					
Ownership	Sale Deed No. -4916	Approved By	x		
Mortgage Type	none	Location Type	Residential Area		
Land Type	Residential	Survey No.	Plot No- 2984, khata no. 128		
Construction Type	x	Age of the Property	x		
Whether Property is leased or rented	Owner Ship	Approval Received	x.		
Remarks on Property	Plot is demarcated by trench.				
BUILDER DETAILS ( Builder Purchased Case Only)					
Name Of Builder	x				
Remarks On Builder	NA				
PROPERTY COST DETAILS					
Construction Type	x				
LAND COST					
Sale Deed Date	4916 dated 10.12.2019				
Govt. Value	2,31,370/-				
Market Valuation	72,25,000/-				
Area of the plot in sqft.	7405.20sft				
Current Cost Per dec.. Of plot	4,25,000/- per dec				

## NAVKARMIKA

ER PARTHA PAL

DMC / ENG / 0021 / 2016  
MADA / ENG / 0002 / 2019  
CHNPC / ENG / 0002 / 2019

COST / sqft for construction	Not Applicable	Not Applicable
Justified Rate Construction per sqft	Not Applicable	
Valuation of Construction after completion	Not Applicable	

**LAND + BUILDING OR COMPLETE PROPERTY COST**

Sale Deed	
Govt. Value	Rs. 3,00,000/-
Market Value of the Property	2,31,370/-
Total Saleable area	72,25,000/-
Current Rate per Sqft	NA
OTHER COST	x
Stamp Duty + Registration	x
Other's (Advocate Fees)	x

**TECHNICAL INFORMATION**

Foundation	x
Wall	x
Roof	x
Floor	x
Surrounding	x
Electric Installation	x
Water Supply	x
Sewerage	x
Boundaries Physically Checked	x

**Property Bounded By**

	Dimension		As per Document	As Per Actual
	As per Document	Actual		
North	X	50'0"	Plot no. 2979	Do
South	X	50'0"	Plot no. 2985	Do
East	X	142'0"	Plot no. 2979	Do
West	x	150'0"	Vendor's own and 30' wide road	Vendor's own and 30' wide road

**ACCESSIBILITY & SURVEY OF CONSTRUCTION****ACCESSIBILITY**

Condition of Approach Road	30'0" wide kachcha road
Near By Landmark	

**SURVEY OF CONSTRUCTION**

Nature Of Soil	Mooram Soil
Type Of Construction	x
Quality of Construction/ Materials	x
Purpose of the valuation	MADA Declaration
Dwelling Unit Type	x
No Of Units	x
Property Type	x

**TECHNICAL DOCUMENT MANAGEMENT**

Land Tax paid/Property Tax/ Others with receipt No./Date as per Receipt.	Receipt no. : 0205436409 , for the year of 2020-2021 on 17.04.2020
Name of the Person/Persons Staying	Sarbeshwar Kumar
Details of occupation/ Possession certificate/ Letter of Disapproval/ Commencement certificate Order No. and Date.	x
Authority/ Designation of the person issuing the certificate	x
N.A. order issuing Authority / Date	x
Location and layout plan issuing authority and date	x

**NAVKARMIKA**

*Parul's Pat*  
 P. PARTHA RAI

Drawings Details	
Order No and Date on which it is sanctioned	x
Survey No as mentioned in the drawing	x
Designation of competent authority who has approved	x
No. of Floors as per approved plan	x
Remark on No. of Floor as per approved plan	x
No. of floors actually constructed	x
Remark on No. of floors actually constructed	x
FINAL REMARKS AND DEVIATION	
Deviation Details	No deviation as only land is demarcated by trench
Legal Report	This valuation is valid only after legal report in favour and proper verification of documents

Valuation :

**Land**

Govt. Rate : 17dec @ 13610/- per dec. = 2,31,370/-

Market Rate : 17dec. @ 4,25,000/- per dec = 72,25,000/-

Distress Value : 85% = 61,41,250/-

Realizable Value : 90% = 65,02,500/-

This Valuation is supported by :

- Sale Deed :** Sri Sarbeshwar Kumar s/o Sri Kalipar Kumhar has purchased this plot by registered sale deed no. 4916 registered at Bokaro sub registry office on 10.12.2019
- Mutation :** This land has been mutated in the name of Sri Sarbeshwar Kumar s/o Sri Kalipar Kumhar by C.O office Chas by mutation case no. 5904/2019-2020 on 25.07.2020
- Land rent receipt :** Sri Sarbeshwar Kumar s/o Sri Kalipar Kumhar has paid land rent to C.O office Chas by land rent receipt no. 0205436409 for the year of 2020-2021 on 17.04.2020

**NAV KARMIKA**

*Partha Pal*

**ER PARTHA PAL**

JMC / ENG / 0021 / 2016

MADA / ENG / 0002 / 2019

CHNPC / ENG / 0002 / 2019