

VACANT LAND SURVEY FORM

(Version 5.0)

Date of implementation: 09.02.2017 | Date of Revision: 04.01.2018 | Latest Revision: 31.10.2020

File No. RKA/DNCR/...../.....	Date:-13.10.2022	Time:
--------------------------------------	-------------------------	--------------

GENERAL DETAILS

1.	Name of the Surveyor	Mukund Dalal				
2.	Property shown by	<input type="checkbox"/> Representative, <table><tr><th>Name</th><th>Contact No.</th></tr><tr><td>Vishal Jadvani</td><td>9099208559</td></tr></table>	Name	Contact No.	Vishal Jadvani	9099208559
Name	Contact No.					
Vishal Jadvani	9099208559					
3.	Survey Type	Full survey (inside-out with measurements & photographs)				
4.	Reason for Half survey or only photographs taken	Not applicable.				
5.	How Property is Identified	<input type="checkbox"/> From schedule of the properties mentioned in the deed,				
6.	Type of Land	Institutional Land, with dome				
7.	Property Measurement	Self-measured,				
8.	Reason for no measurement	Not applicable.				
9.	Purpose of Valuation	<input type="checkbox"/> Value assessment of the asset for creating collateral mortgage				
10.	Type of Loan	<input type="checkbox"/> Housing Loan, <input type="checkbox"/> Housing Take Over Loan, <input type="checkbox"/> Home Improvement Loan, <input type="checkbox"/> Loan against Property, <input type="checkbox"/> Construction Loan, <input type="checkbox"/> Educational Loan, <input type="checkbox"/> Car Loan, <input type="checkbox"/> Project Loan, <input type="checkbox"/> Term Loan, <input type="checkbox"/> CC Limit enhancement, <input type="checkbox"/> Cash Credit Limit, <input type="checkbox"/> Industrial Loan, <input type="checkbox"/> NA				
11.	Loan Amount					

OWNERSHIP DETAILS

1.	Legal Owner Name/s	H.K. Jewels pvt. Ltd.
2.	Property Purchaser Name	
3.	Property Address under	Plot no.-E/06, E/07, E/08, E/09, Gems & Jewelry Park Also Known As Gujarat Hira Bourse, Opp. ONGC Hazira Plant, Moje: Ichchhapore, Surat.

	Valuation	
4.	Present Residence Address of the Owner/ Purchaser	Data not produced.
5.	Property constitution	<input type="checkbox"/> Lease Hold Lessor:-Gujarat Industrial Development Corporation. Lessee:-Gujarat Hira Bourse Sub lessee:- H.K. Jewels pvt. Ltd. Lease is of 99 years starting from date 30.04.2007, At the end of 99 years lease period, the lessee shall have the right to renew this lease for a further a period of 99 years and in the event of the lessee exercising such option, the lessor (GIDC) shall have the right to increase the sum of yearly rent by a sum of 100% of the original rent. The land revenue is payable by the lessee. Ground rent is Rs.2.00/sq.mt. per annum (As per our record)

LOCATION DETAILS							
1.	Adjoining Properties (As per approve plan)	North	South		East		West
		Plot no.-F/01A & F/01B	25.00mt. wide road		COP /18mt. wide road		Plot no.-E/05
	Adjoining Properties (As per site)	Open plots	25.00mt. wide road / Harikrishna campus		COP /18mt. wide road		Adj. dome
2.	Property Facing	South Facing,					
3.	Landmark	Opp. ONGC Hazira Plant, Moje: Ichchhapore, Surat					
4.	Ward Name/ No.	Ward Ichhapore					
5.	Zone Name	Ichhapore					
6.	Main Road Name & Width and distance of the property from it	Name		Width		Distance from property	
		Surat - Hazira main road		120mt.		Walking distance	
7.	Approach Road Name & Width	Internal road of Gujarat Hira Bourse					
8.	Location consideration of the Society	<input type="checkbox"/> Within Main city, <input type="checkbox"/> Within Good Urban developed Area,					
9.	Location of the Flat	<input type="checkbox"/> Not applicable.					
10.	Characteristics of the Locality	Industrial,					
11.	Category of Society/ Locality	Normal,					
12.	Utilities/ Facilities in the locality	Garden, <input type="checkbox"/> Landscaping,					
13.	Proximity to civic amenities	School	Hospital	Market	Metro	Railway Station	Airport
		4-5	4-5	6-7	---	14	11

14.	Any new development in surrounding area	Developed area
15.	Jurisdiction limits	Gujarat Industrial Development Corporation
16.	Jurisdiction Development	GIDC
17.	Municipal Corporation Name	Surat Municipal Corporation,

PHYSICAL DETAILS				
1.	Land Area	As per Title deed	As per Map	As per site survey
		8133.12sq.yd. = 6800.00sq.mt.	4 plots x 1700.00sq.mt. = 6800sq.mt.	6800sq.mt.
2.	Any conversion to the land use	Industrial use		
3.	Land Type	Solid,		
4.	Shape of the Land	Rectangular,		
5.	Level of Land	Above road level,		
6.	Frontage to depth ratio	Large frontage,		
7.	Are Boundaries matched	<input type="checkbox"/> Yes,		
8.	Is Independent access available to the property?	<input type="checkbox"/> Clear independent access is available,		
9.	Is property clearly demarcated with permanent boundaries?	<input checked="" type="checkbox"/> No,		
10.	Is the property merged or colluded with any other property	Plot no.-E/1 to E/9 are merged together & one big dome is constructed on it without any spate plot marking.		
11.	Property currently possessed by	Owner,		
12.	Garden/ Landscaping	Yes,		
13.	Boundary Wall (<i>Only for individual property</i>)	Height:	Width:	Finish:
14.	Guard Room	<input type="checkbox"/> No,		
15.	Water arrangements	No		
16.	Power connection	available.		
17.	Current activity carried out on the Land	The dome is used for function such as Garba night, speech & company activity.		

18.	Special comments if any	<p>SURAT</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sr. No.</th><th>Estate Name</th><th>Allotment Price per Sq. mtr. for F.Y.2022-23</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Appreal Park -Sachin (SEZ)</td><td>2,670</td></tr> <tr><td>2</td><td>Bardoli</td><td>855</td></tr> <tr><td>3</td><td>Doswada (as is where basis)</td><td>120</td></tr> <tr><td>4</td><td>Hajira (As is where is basis)</td><td>4,260</td></tr> <tr><td>5</td><td>Ichchapore</td><td>5,870</td></tr> <tr><td>6</td><td>Katargam</td><td>7,320</td></tr> <tr><td>7</td><td>Khatodara</td><td>7,850</td></tr> <tr><td>8</td><td>Miyawadi - MSME / Women Development Park (W.E.F. 30.09.2016) (Tentative)</td><td>1,180</td></tr> <tr><td>9</td><td>Miyawadi (W.E.F. 30.09.2016) (Tentative)</td><td>2,360</td></tr> <tr><td>10</td><td>Nizar (as is where basis)</td><td>160</td></tr> <tr><td>11</td><td>Olpad</td><td>690</td></tr> <tr><td>12</td><td>Pandesara</td><td>5,870</td></tr> <tr><td>13</td><td>Sachin</td><td>5,870</td></tr> <tr><td>14</td><td>Valod (as is where basis)</td><td>180</td></tr> </tbody> </table> <p>Government guideline rate / allotment price of GIDC</p>	Sr. No.	Estate Name	Allotment Price per Sq. mtr. for F.Y.2022-23	1	Appreal Park -Sachin (SEZ)	2,670	2	Bardoli	855	3	Doswada (as is where basis)	120	4	Hajira (As is where is basis)	4,260	5	Ichchapore	5,870	6	Katargam	7,320	7	Khatodara	7,850	8	Miyawadi - MSME / Women Development Park (W.E.F. 30.09.2016) (Tentative)	1,180	9	Miyawadi (W.E.F. 30.09.2016) (Tentative)	2,360	10	Nizar (as is where basis)	160	11	Olpad	690	12	Pandesara	5,870	13	Sachin	5,870	14	Valod (as is where basis)	180
Sr. No.	Estate Name	Allotment Price per Sq. mtr. for F.Y.2022-23																																													
1	Appreal Park -Sachin (SEZ)	2,670																																													
2	Bardoli	855																																													
3	Doswada (as is where basis)	120																																													
4	Hajira (As is where is basis)	4,260																																													
5	Ichchapore	5,870																																													
6	Katargam	7,320																																													
7	Khatodara	7,850																																													
8	Miyawadi - MSME / Women Development Park (W.E.F. 30.09.2016) (Tentative)	1,180																																													
9	Miyawadi (W.E.F. 30.09.2016) (Tentative)	2,360																																													
10	Nizar (as is where basis)	160																																													
11	Olpad	690																																													
12	Pandesara	5,870																																													
13	Sachin	5,870																																													
14	Valod (as is where basis)	180																																													
	<p>BUILT up area of dome is 5600.00/sq.mt. with 20ft. heights & 25ft. span between two coloum, side walls are not available.</p>																																														

MARKETABILITY/SELABILITY/UTILITY DETAILS

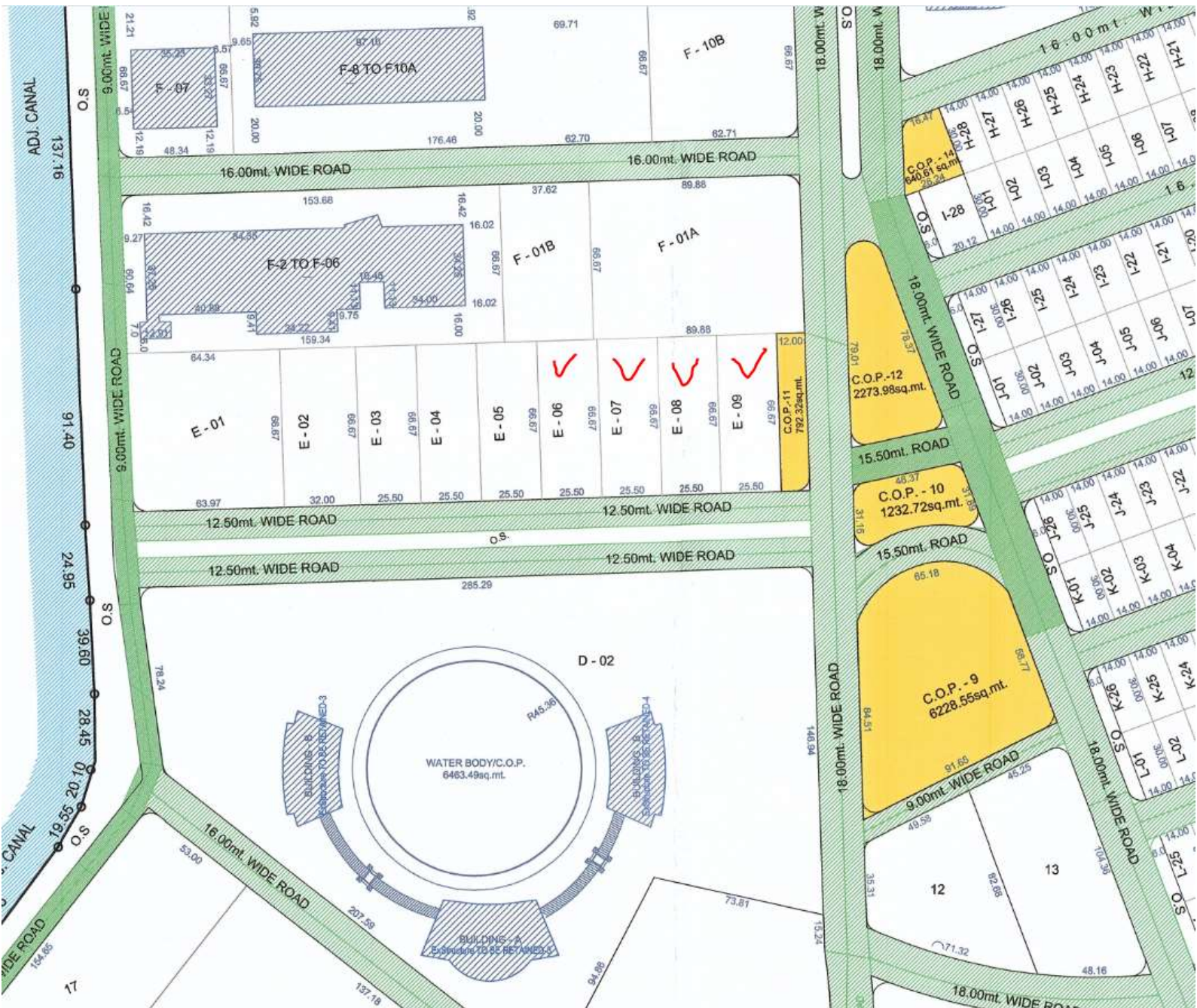
1.	Any issues in marketability of the property?	Marketability is excellent.	
2.	How is Demand & Supply condition in the Market of such properties?	Demand	Very Good,
		Supply	Good,
3.	Is property easily sellable & marketable?	<input type="checkbox"/> Yes,	
4.	How is the current utility of the property?	Very Good,	
5.	At what True rate Owner bought this Property?	Year of purchase	Data not produced.
		Purchase Price	

USE THIS SPACE FOR PROVIDING ANY ADDITIONAL DETAILS/ INFORMATION



Location coordinates:- 21.187779, 72.736840

DRAW SITE KEY PLAN & SKETCH PLAN



PROPERTY MARKET COMPARABLE RATE INFORMATION DETAILS

(Available for Sale or Transaction already happened in past)

S.No	Particulars	Subject Property	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3																																																			
1.	Name (source of information)	<table><tr><th colspan="10">સાબ-સુરત સુરત - 7 Hajira</th></tr><tr><th>વિષય-વસ્તુ</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th><th>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</th></tr><tr><td>સાબ-સુરત સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td></tr><tr><td>સાબ-સુરત સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td></tr><tr><td>સાબ-સુરત સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td><td>સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત</td></tr></table>					સાબ-સુરત સુરત - 7 Hajira										વિષય-વસ્તુ	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત
સાબ-સુરત સુરત - 7 Hajira																																																								
વિષય-વસ્તુ	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત						સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત																																										
સાબ-સુરત સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત						સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત																																										
સાબ-સુરત સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત						સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત																																										
સાબ-સુરત સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત	સાબ-સુરત સુરત અને અન્ય સુરત																																															
2.	Contact No.																																																							
3.	Type of source of information (Seller/ Property dealer/ nearby people)																																																							
4.	Rates/ Price informed																																																							
5.	Rates Type (Sale/ Buy)																																																							
6.	Shape of the Property (Square, Rectangular, Irregular)	The sales attached herewith are of same campus & just about @three months ago which is @30819.00/sq.yd. which is fair & reasonable.																																																						
7.	Area/ Size of the Property	Surrounding rate is also @30000 to 32000.00/sq.yd.																																																						
8.	Legal Status (clear, negative, weak)/ No. of owners																																																							
9.	Location/ surrounding/ neighborhood comparison with the subject property (Similar, Lower, Better, Highly Better than the subject Property)																																																							
10.	Distance from the subject Property																																																							
11.	Level of Land (Below/ On/ Above road level)																																																							
12.	Frontage to depth ratio (Normal, Less, Large)																																																							
13.	Approach road width																																																							
14.	Present Use																																																							
15.	Property Demarcation (Yes, No, Partly, Temporarily)																																																							
16.	Other factors (Corner, 2 side open, North-East facing, Park facing, Legal/ Financial encumbrance, etc.)																																																							
17.	Any other details/ Discussion held																																																							
18.	Present expected Sale Value of the overall property?																																																							

SURVEY SUMMARY SHEET

(TO BE ENCLOSED WITH VALUATION REPORT)

(Version 1.0) | Date of implementation: 10.04.2017

Every Valuation report at R.K Associates is prepared based on the thorough survey of the property carried out by our Engineering Surveyor. This Survey Summary Sheet is for the information of Banker/ concerned interested organization. Detailed Survey Form can also be made available to the interested organization in case it is required to cross check what information our surveyor has given in site inspection report based on which Valuation report is prepared.

1.	File No.			
2.	Name of the Surveyor	Mukund Dalal		
3.	Borrower Name	H.K. Jewels pvt. Ltd.		
4.	Name of the Owner	H.K. Jewels pvt. Ltd.		
5.	Property Address which has to be valued	Plot no.-E/06, E/07, E/08, E/09, Gems & Jewelry Park Also Known As Gujarat Hira Bourse, Opp. ONGC Hazira Plant, Moje: Ichchhapore, Surat.		
6.	Property shown & identified by at spot	Representative,		
		Name	Contact No.	
		Vishal Jadvani	9099208559	
7.	How Property is Identified by the Surveyor	<input type="checkbox"/> From schedule of the properties mentioned in the deed,		
8.	Are Boundaries matched	Yes,		
9.	Survey Type	Full survey (inside-out with measurements & photographs)		
10.	Reason for Half survey or only photographs taken	N.A.		
11.	Type of Property	Industrial,		
12.	Property Measurement	<input type="checkbox"/> Self-measured,		
13.	Reason for no measurement	<input type="checkbox"/> N.A.		
14.	Land Area of the Property	As per Title deed	As per Map	As per site survey
		4 plots x 1700.00sq.mt. = 6800sq.mt.	4 plots x 1700.00sq.mt. = 6800sq.mt.	6800sq.mt.
15.	Covered Built-up Area	As per Title deed	As per Map	As per site survey
				5600/sq.mt.
16.	Property possessed by at the time of survey	Owner,		
17.	Any negative observation of the	No		

	property during survey	
18.	Is Independent access available to the property	Clear independent access is available
19.	Is property clearly demarcated with permanent boundaries?	<input type="checkbox"/> No,
20.	Is the property merged or colluded with any other property	Plot no.-E/1 to E/9 are merged together & one big dome is constructed on it without any spate plot marking.
21.	Local Information References on property rates	Please refer attached sheet named ' <i>Property rate Information Details.</i> '