

BOB/VR/Recovery/20-21

Dated 15.10.2020

VALUATION REPORT FOR IMMOVABLE PROPERTY

Pursuant to the request from	Branch Manager, Bank of Baroda, Recovery Department, Dehradun.
The property situated at	Plot no.-85 to 94, Yamunotri Enclave, Gram Salempur, Mehdood-II, SIDCUL Bye-pass road, Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar.
Which is owned by	Shri Vimlesh Kumar S/o Shri Murli Manohar Gopal.
Was inspected on 13 th October 2020 for the purpose of assessing its present market value. The following documents pertaining to the above property were produced for scrutiny	

Photocopy of Sale deed no. 5732 dated 23.08.2011

Based upon the actual observations and the particulars provided to me, a detailed report has been prepared and is being enclosed herewith on the prescribed form.

After taking into consideration the various important factors like the location, approach, surroundings, specifications, present condition, age, future life, replacement cost, depreciation and potential for marketability etc., the distress sale value is considered as 80 % of the market value because of high fluctuation in the price of property. Hence I am of the opinion that the value are as follows:

1	The fair market value of the property is	Rs. 84.08 lacs
2	The distress sale value of the property is	Rs. 67.26 lacs
3	The circle value of the property is	Rs. 69.93 lacs

FORM 0-1 (Rule 8D) of Wealth Tax Rules 1957

Report of Valuation of Immovable Property (other than Agricultural Lands, Plantations, Forests, Mines and Quarries)

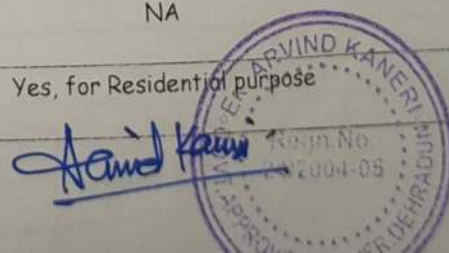
PART-I QUESTIONNAIRE

GENERAL :

1	Purpose for which valuation is made	To Assess the fair market value of property for Recovery purpose. (Revaluation).
2	Date as on which valuation is made	15 th October 2020.
3	Name of owner/owners	Shri Vimlesh Kumar S/o Shri Murli Manohar Gopal.
4	If the property is under joint ownership/Co-owner ship share of each owner. Are the Shares undivided?	No, single owner.
		Latitude:-29.935268 and Longitude:-78.048801
5	Brief description of the property.	The said property is a Vacant plot of land.
6	Location, street/Ward No.	Khasra no.-1695, Village Salempur Mehdood-II, Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar.
7	Survey/Plot No. of Land	Plot no.-85 to 94, Yamunotri Enclave, Gram Salempur, Mehdood-II, SIDCUL Bye-pass road, Pargana Roorkee, Tehsil & Distt. Haridwar.
8	Is the Property situated in /residential/Commercial /mixed area/Industrial area	Semi-Developing area.
9	Classification of locality-high class/ middle class/ poor class	Middle Class.
10	Proximity to civic amenities, like schools, office, Market, cinemas etc.	All amenities area available at about 8 to 10 km away.
11	Means and proximity to surface communication by which the locality is served	The locality is served by SIDCUL bye-pass road and is about 400 m away.

LAND :

12	Area of the land supported by documentary proof shape, dimensions and physical features.	Land area is 9555 sqft = 888.02 sqm.
13	Roads, streets or lanes on which the land is butting	Butting on 20 ft wide lane.
14	Is it free hold or lease hold? If lease-hold, the name of lessor/lessee, nature of lease, dates of commencement and termination of lease and terms of renewal of lease.	Free hold
15	(i) Initial premium.	NA
	(ii) Ground rent payable per annum	NA
	(iii) Unearned increase payable to the lessor in the event of sale or transfer.	NA
16	If there is any restrictive convenient in regard to use of land? If so, attach a copy of convenient.	Yes, for Residential purpose



Er. Arvind Kaneri

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

Mob: 9927020903

01, Haripuram, GMS Road, Dehradun - 248 001

Govt. Approved VALUER
Regn. No.: 24/2004-2005

17	Are there any agreements of casement? If so, attach copies.	No
18	Does the land fall in an area included in any Town planning scheme or any development Plan of the government or any Statutory Body? If so give particulars.	No
19	Has any contribution been made to wards development or is any demand for such contribution still outstanding?	N.A.
20	Has the whole or part of the land been notified for acquisition by the government or any Statutory Body?	No
21	Attach a dimensioned site plan	Key plan and entire area plan is attached with this report.
IMPROVEMENTS :		
22	Attach plans and elevation of all structures standing on the land and a lay-out plan.	Not Applicable as the said property is Vacant plot of land.
23	Furnish technical details of the building on a separate sheet. (The Annexure to this form may be used).	N.A.
24	(i) Is the building owner occupied/ tenanted /both.	N.A.
	(ii) If partly owner occupied, specify portion and extent of area under owner's occupation	N.A.
25	What is Floor Space Index permissible and percentage actually utilized.	N.A.
RENTS :		
26	(i) Name of Tenants/lessees /licensees etc.	N.A.
	(ii) Portions in their occupation	N.A.
	(iii) Monthly or annual rent/compensation/ licence fee etc. paid by each.	N.A.
	(iv) Gross amount received for the whole property	N.A.
27	Are any of the occupants related to, or Close associates of the owner?	N.A.
28	Is separate amount being recovered for the use of fixtures, like fans, geysers refrigerators, cooking ranges, built in wardrobes, etc. or for service charges? If so give details.	N.A.
29	Give details of water and electricity charges, if any, to be borne by the owner	N.A.
30	Has the tenant to bear the whole or part of the cost of repairs and maintenance. Give particulars :	N.A.
31	If a lift is installed, who is to bear the cost of maintenance and operation-owner or tenant?	N.A.
32	If a pump is installed, who has to bear the cost of maintenance and operation-owner or tenant?	N.A.
33	Who has to bear the cost of electricity charges for lighting of common space like entrance hall, stairs, passages, compound etc. owner or tenants?	N.A.
34	What is the amount of property tax? Who is to bear it? Give details with documentary proof.	N.A.
35	Is the building insured? If so, give the policy No. amount for which it is insured and the Annual premium.	N.A.
36	If any disputes between Landlord and tenant regarding rent pending in a court of law?	N.A.
37	Has any standard rent been fixed for the premises under any law relating to the Rent Control Act?	N.A.
SALES :		
38	Give instances of sales of immovable property in the locality on a separate sheet indicating the name and address of the property, registration No. sale price and area of land sold.	Detail not available.
39	Land rate adopted in this valuation	The market rate to the property is surrounding area is about 1,100.00 per sqft., as the said property is a large plot of land, a deduction of 20 % is considered i.e. the net rate is Rs. 880.00 per sqft. i.e. Rs. 9,468.80 sqm. The circle rate is Rs. 7,875.00 per sqm.
40	If sale instances are not available or not relied upon, the basis for arriving at the land rate.	From near by area.
COST OF CONSTRUCTION :		
41	Year of commencement of construction and year of completion.	N.A.
42	What is the method of construction-by contract/ by employing	N.A.

Arvind Kaneri
Regn No 24/2004-05

Er. Arvind Kaneri

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

Mob: 9927020903

01, Haripuram, GMS Road, Dehradun - 248 001

Govt. Approved VALUER
Regn. No.: 24/2004-2005

	labour directly /both?	
43	For items of work done on contract produce copies of agreements.	N A
44	For items of work done by engaging labour directly, give basic rates of materials and labour supported by documentary proof.	N A

PART-II EVALUATION

PARTICULARS :

The said property for valuation is a Vacant plot of land.

The property is bounded as below :

North	:	Land of Others.
East	:	Land of Others.
West	:	20 ft. wide lane.
South	:	Orchard.

EVALUATION :

- i) The total land area is 9555 sqft = 888.02 sqm. The market rate to the property is considered as Rs. 9,468.80 per sqm.
ii) The circle rate of the property is Rs. 7,500.00 + 5 % additional for wider road i.e. Rs. 7,875.00 per sqm. (Sl. no.-11)

Page no.-13.

Abstract of Cost :

Sl no.	Items	Quantity	Rates	Amount
--------	-------	----------	-------	--------

Circle rate

Ai	Land area	888.02 sqm	Rs. 7,875.00	Rs. 69,93,158.00
----	-----------	------------	--------------	------------------

The total cost of property as per Circle rate is Rs. 69,93,158.00

Market rate

Bi	Land area	888.02 sqm	Rs. 9,468.80	Rs. 84,08,484.00
----	-----------	------------	--------------	------------------

The total cost of property as per Market rate is Rs. 84,08,484.00

Say Rs. 84,08,500.00

(Rupees Eighty Four Lakhs Eight Thousand and Five Hundred only)

DECLARATION

I hereby declare that -

- The information furnished in Part-I is true and correct to best of my knowledge and belief;
- I have no direct or indirect interest in the property valued;
- The property was inspected on 13th October 2020 in the presence of the owner of the property.
- I have not been convicted of an offence and sentenced to a term of imprisonment.
- This is a technical report only and is meant for banking purpose only.
- I have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.



Date: 15th October 2020

Place: DehraDun.

Arvind Kaneri

Govt. Approved Valuer

Er. Arvind Kaneri

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

Mob.: 9927020903

01, Haripuram, GMS Road, Dehradun – 248 001

Govt. Approved VALUER
Regn. No.: 24/2004-2005



Dec Degs
29.935268° 78.048801°
Dec Degs Micro
29.935268N 78.048801E
Dec Mins
2956.1161N 0782.9280E
MGRS, USNG
44R KU 15115 15275

HEADING
278°
METRIC
IMPERIAL
GPS ACCUR
+/- 17.6 FEET

SMS Location

Satyam Auto
Contents Pvt. Ltd

Rod lins

Allahabad Bank CS

REMOVE ADS Irakhand Nagpur

NORTH SIDE

24-107

EAST SIDE

ROAD 20' WD

ROAD 20' WD.

ROAD 25 WD.

ROA D 20' WD.

SOUTH SIDE



ST. MICHAEL'S

COLEMAN

R O A 11 20' WD.

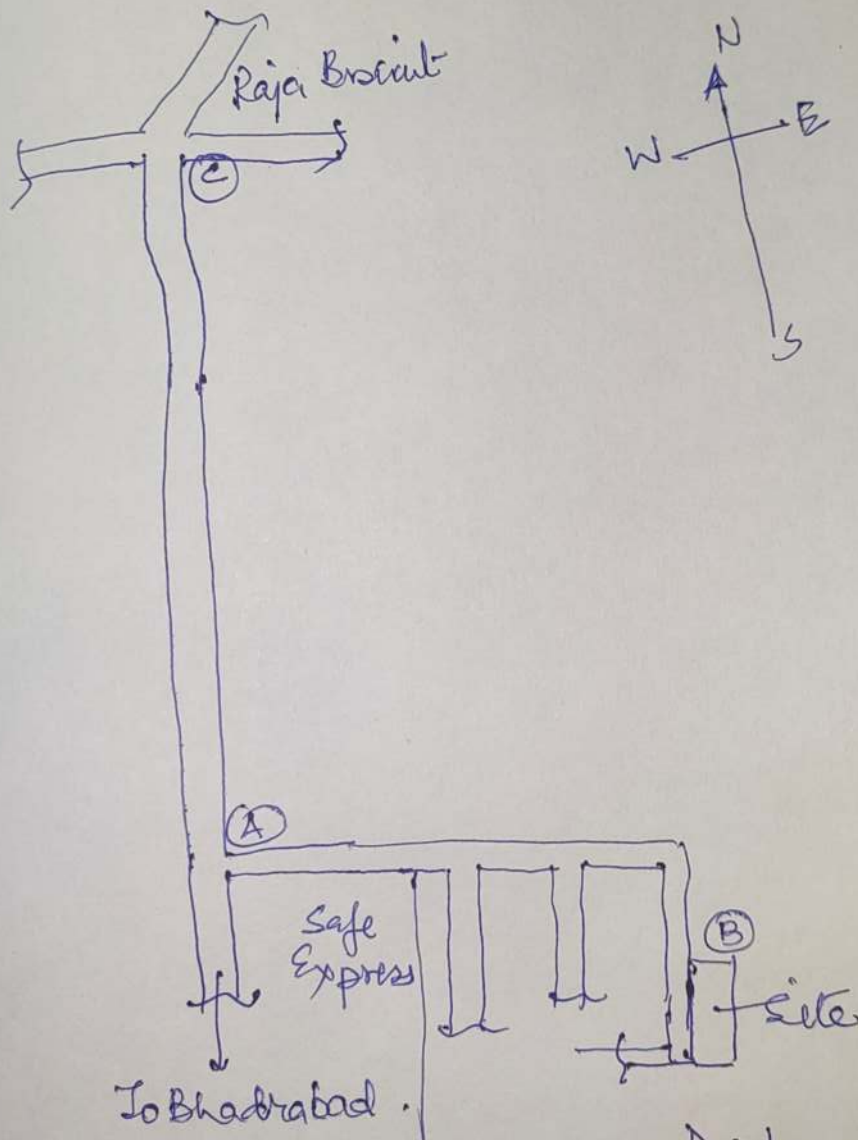
210

(13)	25'	63'-10"	24'-10"
(12)	25'	63'-2"	
(11)	25'	62'-7"	
(10)	25'	61'-11"	
(09)	25'	61'-4"	
(08)	25'	60'-8"	
(07)	25'	60'-0"	
(06)	25'	59'-5"	
(05)	25'	58'-9"	
(04)	25'	58'-2"	
(03)	25'	57'-6"	
(02)	25'	56'-9"	
(01)	25'	56'-0"	

[illegible]

KEY PLAN
(Not to Scale)

Property of Shri Vinlesh Kumar, Plot no 85 to 94,
Yamunotei Enclave, Gram Salempur Mehdood-II,
SIDCUL by pass Road, Haridwar.



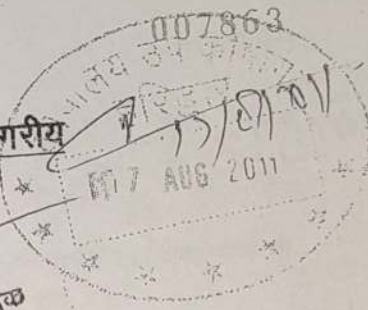
Distance AB = 400m .
AC = 1.80 km

5732



उत्तरांचल UTTARANCHAL

विक्रय पत्र भूमिखण्ड अर्द्धनगरीय

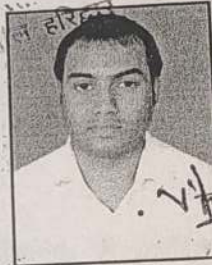


रितेश शर्मा
H-24, दायाल... लेखक
तहसील बाराबाग



AXIPA7898P

रितेश शर्मा
H-24, दायाल... लेखक
तहसील बाराबाग



DLAPK2537C

विक्रय पत्र	:	35,52,200 / -रुपये
स्टाम्प शुल्क हेतु मालियत	:	35,52,200 / -रुपये
स्टाम्प शुल्क	:	1,78,000 / -रुपये
विक्रीत भूमि का क्षेत्रफल	:	9555 वर्गफुट यानि 888.02 वर्गमीटर,
सर्किल दर	:	सर्किल रेट के पृष्ठ 25 क्रमांक नं. 25, के सर्किल रेट लिस्ट के अनुसार दर 4000 / -रुपये प्रति वर्गमीटर है,

रितेश शर्मा अर्द्धनगरीय

रितेश शर्मा

328



उत्तरांचल UTTARANCHAL

007864

-2-

सडक से दूरी : प्रमुख मार्ग सिडकुल हाईवे बाईपास मार्ग से लगभग 110 मीटर दूरी है।
स्थित : ग्राम सलेमपुर महदूद-2 परगना रुडकी तहसील व जिला हरिद्वार, बाहर सीमा नगर पालिका समिति हरिद्वार। विक्रेता अनुसूचित जाति या जन जाति से नहीं है।

खसरा नं. : 1695
स्टाम्प पृष्ठों की संख्या : 15

विदित हो कि निम्नलिखित प्लॉट का जिसका मैं विक्रेता शकील अहमद पुत्र श्री जलील अहमद निवासी ग्राम सलेमपुर महदूद परगना रुडकी तहसील व जिला हरिद्वार बहैसियत मुख्तारआम मि० शबील अहमद/व राशिद अली व माजिद अली व नासिर अली पुत्रगण स्व० श्री जलील अहमद व श्रीमति सफदरी विधवा जलील अहमद निवासीगण ग्राम सलेमपुर महदूद परगना रुडकी तहसील व जिला हरिद्वार बजरिये मुख्तारआम

21 अगस्त 31874

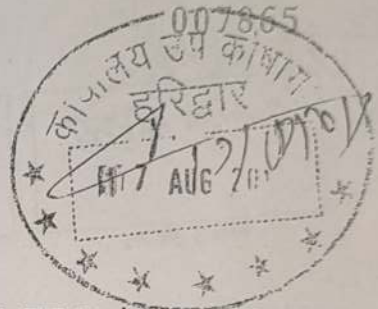
(Signature)

329



उत्तरांचल UTTARANCHAL

-3-



दिनांक 20-04-2011 जिसकी रजि० बही नं० 4 जिल्द 6 पृष्ठ 71/82 पर द०न० 103 पर दिनांक 20-04-2011 ई० को कार्यालय स०र० हरिद्वार दर्ज है। स्वामी व अधिकारी हैं। और विक्रेता को निम्न प्लॉट को विक्रय आदि करने की पूर्ण अधिकार प्राप्त हैं। निम्न प्लॉट आज तक के हर प्रकार के ऋण परिवर्तन आदि के भार से शुद्ध एवं मुक्त

21 माल अक्षर

[Handwritten signature]

330



उत्तरांचल UTTARANCHAL

-4-



है, कहीं पर आड़ रहन या बंधक नहीं है। और न ही निम्न प्लॉट को बंधक करके कोई ऋण आदि किसी महकमें, बैंक, कम्पनी, सोसाईटी आदि से लिया हुआ नहीं है मैं विक्रेता निम्न प्लॉट को विक्रय करने में पूर्ण रूप से सक्षम है। अब विक्रेता ने अपनी

21/08/11 ला 31/8/11

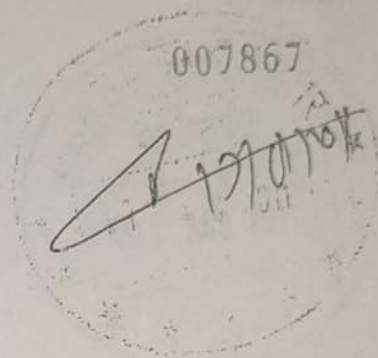
[Signature]

331



बल UTTARANCHAL

-5-



निम्न प्लॉट को अपनी स्वस्थ इन्द्रियों तथा स्थिर बुद्धि की अवस्था में अपनी इच्छा व प्रसन्नता से मय हर प्रकार के स्वत्व व अधिकारों के बदले मुब0 35,52,200/-रुपये में हाथ विमलेश कुमार पुत्र श्री मुरली मनोहर गोपाल निवासी म0 नं0- 202 टाईप-01 सेक्टर -01 भेल रानीपुर हरिद्वार परगना ज्वालापुर तहसील व जिला हरिद्वार को विक्रय व हस्तान्तरित कर दी है। कब्जा मौके पर निम्न विक्रीत प्लॉट पर क्रेता का करा दिया है। वह उसमें अपने लाभ के लिए कोई भी कार्य करे, विक्रय आदि करे निर्माण आदि करे और लाभ उठावे। अब मैं प्रतिज्ञा करता हूं और लिखे देता हूं कि आज से

श्री मुरली मनोहर

V. P. Singh

532



उत्तरांचल UTTARANCHAL



-6-

विक्रेता व उनके उत्तराधिकारियों का निम्न विक्रीत प्लॉट के साथ किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध या वास्ता नहीं रहा है और न भविष्य में होगा। यदि भविष्य में विक्रेता के किसी स्वत्व या कानूनी त्रुटि के कारण या किसी के वाद-विवाद के कारण निम्न विक्रीत प्लॉट या उसका कोई अंश कब्जा व दखल क्रेता के अधिकार से निकल जावे या उसे कोई भार चुकाना पड़े या कब्जा आदि में कोई रुकावट उत्पन्न हो तो ऐसी हर एक

श्री काला अहल

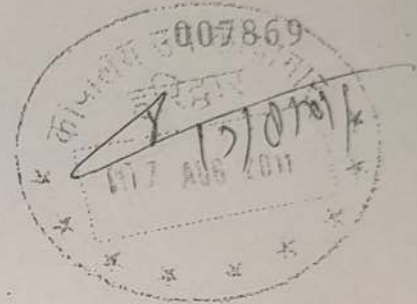
[Handwritten signature]

333



उत्तरांचल UTTARANCHAL

-7-



अवस्था में क्रेता को अधिकार होगा कि वह अपनी कुल मूल्य राशि मय सूद वैधानिक विक्रेता की हर प्रकार की चल व अचल सम्पत्ति व जात खास व जायदाद से जिस प्रकार चाहे द्वारा न्यायालय वसूल कर ले। विक्रेता व उनके उत्तराधिकारियों को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी। विक्रेता प्रत्येक कानूनी जिम्मेदारियों को जिम्मेदार है जो कानूनन एक विक्रेता पर आयद होती है। निम्न प्लॉट से सम्बन्धित कोई वाद-विवाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है। निम्न प्लॉट किसी धार्मिक

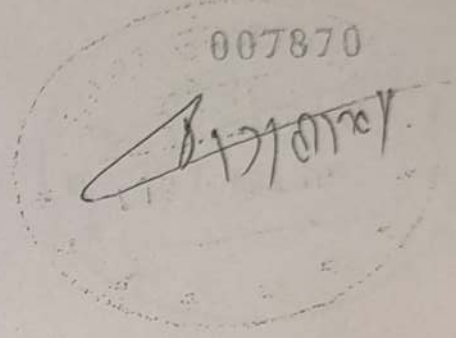
21/08/11 3:25 PM

[Signature]

334

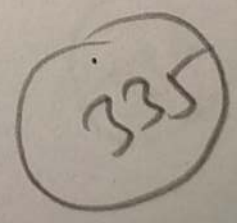
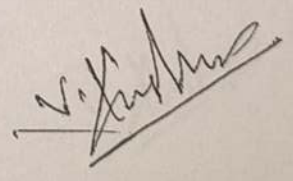
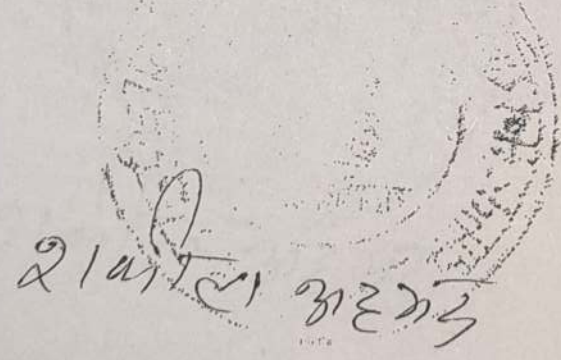


उत्तरांचल UTTARANCHAL



-8-

संस्था या ट्रस्ट की नहीं है। विक्रेता व क्रेता के मध्य निम्न प्लॉट की बाबत कोई ईकरारनामा नहीं हुआ है। क्रेता अपने नाम दाखिल खारिज करा लेवे विक्रेता व उसके वारिसान को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी। और विक्रेता का नाम राजस्व





उत्तरांचल UTTARANCHAL



-9-

अभिलेखों में बतौर संक्रमणीय भूमिधर विधिवत् रूप से दर्ज है तथा निम्न भूमि उपजिलाधिकारी महोदय वाद सं० 135/10, धारा 143 आबादी दिनांक 15-03-2011 ई० को उपजिलाधिकारी कार्यालय हरिद्वार दर्ज है। क्रेता, विक्रेता विदेशी/भारतीयमूल

21 मई 2011

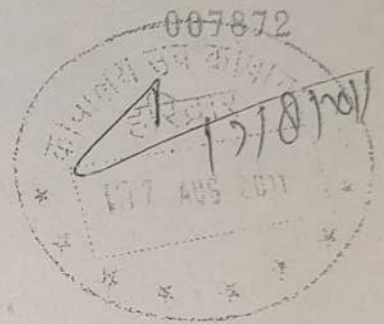
[Signature]

336



उत्तरांचल UTTARANCHAL

-10-



के विदेशी नागरिक नहीं हैं तथा चीन पाकिस्तान, भूटान, बांगलादेश, श्रीलंका, ईरान, एवं नेपाल के नागरिक नहीं है। क्रेता के पिता श्री मुरली मनोहर गोपाल पुत्र श्री राम वरन प्रसाद के पास मोजा ज्वालापुर बाहर सीमा नगर पालिका समिति हरिद्वार परगना ज्वालापुर तहसील व जिला हरिद्वार में दिनोंक 12-9-2003 से पहले उत्तराखण्ड का अचल/सम्पत्ति का मालिक है।

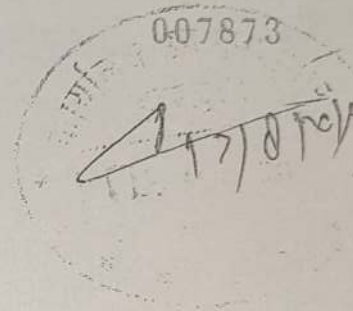
21 माला अहमद

V. B. B. B.

337



उत्तरांचल UTTARANCHAL



-11-

विवरण सम्पत्ति:- जो कि प्लॉट नं० 85 से 94 जिसकी पैमायश पूर्व 210 फुट, पश्चिम 210 फुट, उत्तर 41 फुट, दक्षिण 50 फुट जिसका कुल क्षेत्रफल 9555 वर्गफुट यानि 888.02 वर्गमीटर हैं। जिसके पूरब में भूमि अन्य व्यक्ति, पश्चिम में रास्ता 20 फुट चौड़ा, उत्तर में भूमि विक्रेता, दक्षिण में बाग है, जिसका खसरा नं० 1695 है। जो भूमि स्थित:- ग्राम सलेमपुर महदूद-2 परगना रुडकी तहसील व जिला हरिद्वार बाहर सीमा नगर पालिका समिति हरिद्वार है। उक्त विक्रीत प्लॉट में कोई निर्माण नहीं है। उक्त विक्रीत भूमि औद्योगिक क्षेत्र में नहीं है।

21/05/2018 अहमद

[Handwritten signature]

338

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

भारत

10000

रु.
10000

Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

INDIA

खण्ड UTTARAKHAND

A 320648

A 320648

-12-

विवरण प्राप्त मूल्य राशि:- मुझ विक्रेता ने केता से कुल मूल्य राशि मुब0 35,52,200/- रुपये में से मुब0 15,52,200/-रुपये द्वारा चेक सं0 873491 दिनांक 17-8-2011 शाखा ओ0बी0सी0 बैंक खडखडी हरिद्वार और शेष मुब0 20,00,000/-रुपये नगद प्राप्त कर ली है। अब कोई मूल्य राशि केता की ओर शेष नहीं रही है और न भविष्य में

श्रीमान लालू राम

[Signature]

339



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 574886

-13-

होगी।
रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 32 ए के अनुपालन हेतू फिंगर प्रिन्ट्स

श्रीमती ल. अ. अ. अ.

[Signature]

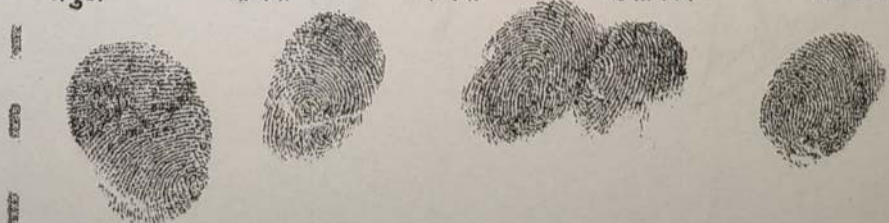
विक्रेता के बायें हाथ के अंगुलियों के निशान
अंगुठा तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका

[Signature]



दायें हाथ की अंगुलियों के निशान
अंगुठा तर्जनी मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका

मध्यमा अनामिका कनिष्ठिका



340

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

A 574894

-14-

क्रेता के बांये हाथ के अंगुलियों के निशान
अंगुठा तर्जनी मध्यमा

विमलेश कुमार
अनामिका कनिष्ठका



दायें हाथ के अंगुलियों के निशान
अंगुठा तर्जनी मध्यमा

अनामिका कनिष्ठका



अतः :- यह विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे।

श्रीमती ली अट्टर

12/11/2018

341

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये
रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

A 574895

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

-15-

तहसील तारीख-17-08-2011 ई०

हो- 21 माल अहमद

हो- V. K. Sharma

साहो-
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
(हो- 21 माल अहमद)

साहो-
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद

पं. 120144139

रविशंकर
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद

टाईपकर्ता

श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद
श्री 21 माल अहमद

69 17181 1000
दिनांक कौमल
नाम पुत्र/पत्नी निवासी
प्रमोद कुमार स्टम्प दिशेता सा0नं0 102 तहसील हरिद्वार

2 set

8

बही नम्बर 1 जिल्द 386 पृष्ठ 355 से 384

में नम्बर 5,732 पर आज दिनांक 23-August-2011

में रजिस्ट्री की गयी ।

उप निबन्धक हरिद्वार, द्वितीय

