



Date : 21/06/22.....

S. No. :

ANNEXURE A

Format-A

AR. AMNEESH GUPTA
W. TAX No. CCIT/DDN/TECH/34AB/
4/9/2012-2013

TO,
THE CHIEF MANAGER,
ROSARB, DEHRADUN,
BANK OF BARODA,
DEHRADUN

VALUATION REPORT (IN RESPECT OF LAND / SITE AND BUILDING)

I.	GENERAL		
1.	Purpose for which the valuation is made		FOR BANK
2.	a)	Date of inspection	: 19 /06 /2022
	b)	Date on which the valuation is made	: 21/06/2022
3.	List of documents produced for perusal		
	i)	SALE DEED NO (OLD VALUATION)	: 1)- SALE DEED NO- 1013DATE - 26-02-2010
	ii)	SALE DEED NO - 2	:
	iii)	SALE DEED NO - 3	:
	iv)	SALE DEED NO - 4	:
4.	Name of the owner(s) and his / their address (es) with Phone no. (details of share of each owner in case of joint ownership) (BORROWAR)		: MOHAMMAD SAJID HASAN S/O SH. MR. MOHAMMAD IQBAL
5.	Brief description of the property (Including leasehold/freehold etc)		: FREE HOLD
6.	Location of property		:
	a)	Plot No. / Survey No.	: NA
	b)	Door No.	: GRAM - BELDA MUSTAHKAM
	c)	T. S. No. / Village	:
	d)	Ward / Taluka	: HARIDWAR
	e)	Mandal / District	: GRAM - BELDA MUSTAHKAM, PARGANA & TESHIL ROORKEE, DIST - HARIDWAR,
7.	Postal address of the property		

8.	City / Town		
	Residential Area		: ROORKEE
	Commercial Area		: RESIDENTIAL
	Industrial Area		: NA
9.	Classification of the area		: NA
	i)	High / Middle / Poor	: NA
	ii)	Urban / Semi Urban / Rural	: MIDDLE CLASS
10	Coming under Corporation limit / Village Panchayat / Municipality		: RURAL
			: PANCHAYAT
11	Whether covered under any State / Central Govt. enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area / scheduled area / cantonment area		: NA
12	In case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated		: NA
13	Boundaries of the property		: AS PER VALUATION AS PER SITE
	North-	: LAND OF SELLER & HOUSE OF ASGAR	RASTA 6' WIDE
	South-	: LAND OF SELLER & HOUSE OF HANEEF	HOUSE OF OTHER
	East-	: GALI 6' WIDE	HOUSE OF HASIM & PALA S/O SH. RAMCHAND
	West-	: PROPERTY OF RANJEET SINGH & OTHER	HOUSE OF HANIF
			: A B
14.1	Dimensions of the site		As per the VALUATION Actuals
	North	: 16.31M & 9.37 M	23'8" & 44'6"
	South	: 14.48M & 9.45M	23'8" & 43'
	East	: 13.57M & 8.05M	30'9" & 50.5'
	West	: 12.80M & 9.96M	30'9" & 40'6"
			TOTAL AREA= 202.97 SQM + 84.85 SQM = 287.82 SQM
			TOTAL PLOT= 2905 SQFT
14.2	Latitude, Longitude and Coordinates of the site		: 29°53'55.6"N 77°56'21.3"E
15	Extent of the site		

Amneesh
Reg. No. CA/99/25100
Arch., M.C.P.

From

16	Extent of the site considered for valuation (least of 14 A & 14 B)	:	
17	Whether occupied by the owner / tenant? If occupied by tenant, since how long? Rent received per month.	:	OWNER
CHARACTERISTICS OF THE SITE			
1.	Classification of locality		MIDDLE CLASS
2.	Development of surrounding areas		RESIDENTIAL
3.	Possibility of frequent flooding / sub-merging		NO
4.	Feasibility to the Civic amenities like school, hospital, bus stop, market etc.		YES
5.	Level of land with topographical conditions		PLAIN LAND
6.	Shape of land		RECTANGULAR
7.	Type of use to which it can be put		RESIDENTIAL
8.	Any usage restriction		NA
9.	Is plot in town planning approved layout?		NA
10.	Corner plot or intermittent plot?		INTERMITTENT plot
11.	Road facilities		YES
12.	Type of road available at present		CC ROAD 6' WIDE ,
13.	Width of road – is it below 20 ft. or more than 20 ft.		LESS THAN 20' WIDE
14.	Is it a land – locked land?		NA
15.	Water potentiality		YES
16.	Underground sewerage system		NA
17.	Is power supply available at the site?		YES
18.	Advantage of the site		RESIDENTIAL
1.			GOOD ACCESSIBILITY
2.			NA
19.	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)		
1.			
2.			
Part – A (Valuation of land)			
1.	Size of plot North & South East & West		NORTH:- 23'8" & 44'6" & SOUTH:- 23'8" & 43' EAST:- 30'9" & 50.5' & WEST:- 30'9" & 40'6"
2.	Total extent of the plot		TOTAL AREA :- 269.98 SQM , 2905 SQFT,
3.	Prevailing market rate (Along with details /reference of at least two latest deals/transactions with respect to adjacent properties in the areas)		RS 250/- TO 300/- SQFT
4.	Guideline rate obtained from the Registrar's Office (an evidence thereof to be enclosed)		Rs 5500/-SQMT



5.	Assessed / adopted rate of valuation		
6.	Estimated value of land (MARKET)		RS 290/- SQFT
Part - B (Valuation of Building)			RS 842342/-
1.	Technical details of the building		
a)	Type of Building (Residential / Commercial / Industrial)		G.F.
b)	Type of construction (Load bearing / RCC / Steel Framed)		LOAD BEARING
c)	Year of construction		
c-1	Age of building		2013
c-2	Future Life/Residual age		9 YEARS
d)	Number of floors and height of each floor including basement, if any		51 YEARS 10'6" H
e)	TOTAL COV. AREA		1935 SQFT
f)	Condition of the building		
	i)	Exterior – Excellent, Good, Normal, Poor	GOOD
	ii)	Inferior - Excellent, Good, Normal, Poor	GOOD
	g)	Date of issue and validity of layout of approved map / plan	NOT PROVIDE
	h)	Approved map / plan issuing authority	NA
	i)	Whether genuineness or authenticity of approved map / plan is verified	NA
	j)	Any other comments by our empaneled valuers on authentic of approved plan	NA

Specifications of construction (floor-wise) in respect of

S. No.	Description	Ground floor	Other floors
1.	Foundation	YES	NA
2.	Basement	NA	
3.	Superstructure	BRICKS	BRICKS
4.	Joinery / Doors & Windows (please furnish details about size of frames, shutters, glazing, fitting etc. and specify the species of timber)	WOODEN	WOODEN
5.	RCC works	RCC	YES
6.	Plastering	YES	YES
7.	Flooring, Skirting, dadoing	YES	YES
8.	Special finish as marble, granite, wooden paneling, grills, etc	YES	YES
9.	Roofing including weather proof course	NA	
10.	Drainage	NA	
S. No.	Description	Ground floor	Other floors

2.	Compound wall	:	YES	NA
	Height	:	NA	NA
	Length	:	NA	NA
	Type of construction	:	NA	
	Electrical installation	:		
3.	Type of wiring	:		
	Class of fittings (superior / ordinary / poor)	:	NA	
	Number of light points	:	NA	
	Fan points	:	NA	
	Spare plug points	:	NA	

Details of valuation

Sr. no.	Particulars of item	Plinth area SQFT	Roof height	Age of building	Estimated replacement rate of construction Rs.	Replacement cost Rs.		
	Ground floor	1935	10'6"		-----			
	First floor				-----			
	MUMTY							
	Total	1935		----	-----	750		RS 14,51,250/-

Total abstract of the entire property

Part- A	Land	:	RS 8,42,342/-
Part- B	Building	:	RS 14,51,250/-
Part -C			
	Total	:	RS 22,93,984/-
	Say	:	RS 22,93,984/-

NOTE - COV. AREA CONSIDER AS PER SITE

Prevailing market rates are considered by enquiring people around .

Photograph of site attached.
As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the Value of the above property in the prevailing condition with aforesaid specifications is a sum of

Market Value	RS 22,93,984/- (Rs. TWENTY TWO LAKH NINETY THREE THOUSAND NINE HUNDRED EIGHTY FOUR ONLY)
Fair Market Value (Realizable Value)	Rs 19,49,886/- (Rs EIGHTEEN LAKH FORTY NINE THOUSAND EIGHT HUNDRED EIGHTY)

	SIX ONLY)
Distress Value	Rs 17, 20,488 /- Rs SEVENTEEN LAKH TWENTY THOUSAND FOUR HUNDRED EIGHTY EIGHT ONLY)

Place: ROORKEE

Date: 21/06/22



It is certified that the value given in the Valuation Report dated 21-06-2022 by the Bank's approved valuer Mr AMNEESH GUPTA is fair and reasonable as per discreet and independent enquiries made during my visit date 19- 06-2022.

Officer/Manager

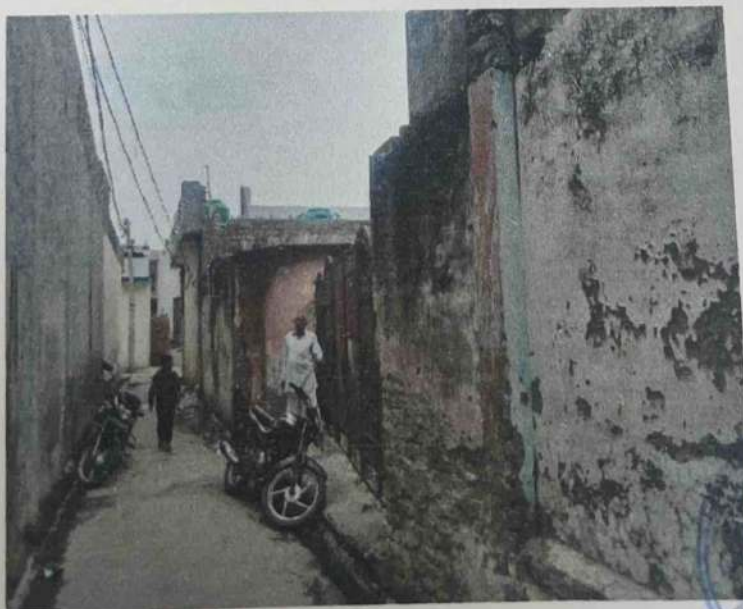
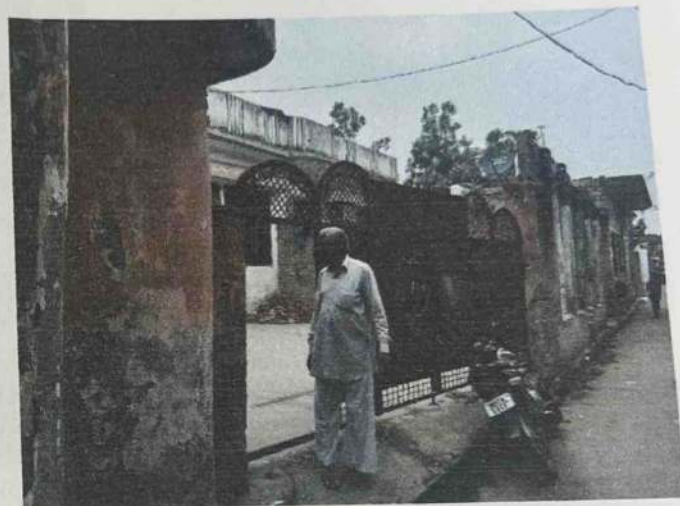
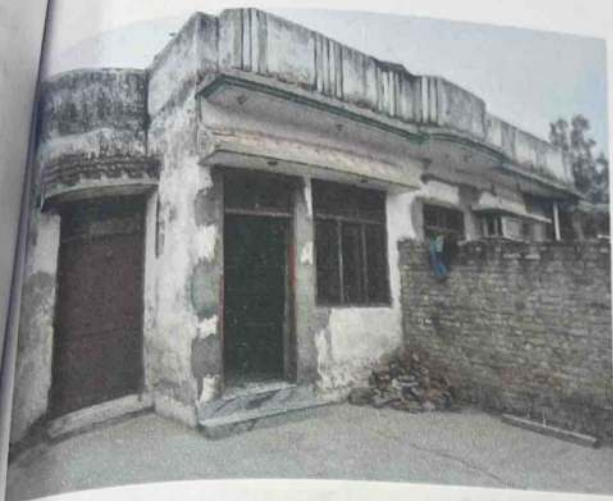
Name:

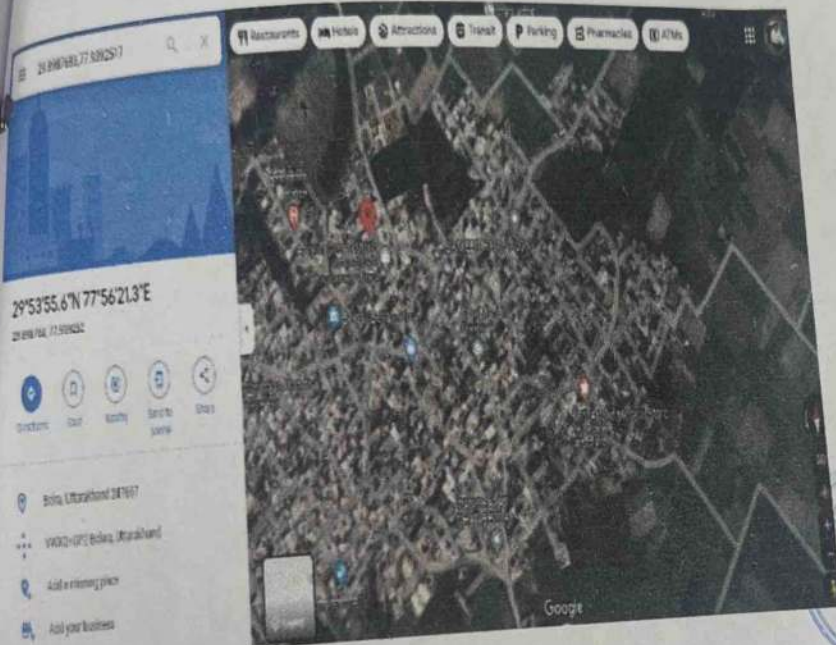
Date:

Branch Incharge

Name:

Date:





1013 विक्रय-पत्र

बैनामा :- 90000/-रुपये

स्टाम्प शुल्क :- 14200/-रुपये

बाजारी मालियत :- 202000/-रुपये

इकरारनामे में अदा स्टाम्प शुल्क :- 14

वर्तमान में दिया गया स्टाम्प शुल्क :- 14200/-रुपये

कुल शीटों की संख्या :-

विक्रित सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल :- 3097 वर्गमीटर

अर्थात् 287.82 वर्गमीटर वार्षिक लगान :-

विक्रित सम्पत्ति का विवरण :- आवासीय प्लॉट

(कृषि/आवासीय/व्यवसायिक/औद्योगिक, और सम्पत्ति यदि भवन है तो निर्माण का वर्ष और निर्माण का प्रकार व एक मंजिली अथवा बहुमंजिली) कवर्ड एरिया (यदि निर्माण है तो) नही

स्थित ग्राम / नगर :- ग्राम आबादी बेलडा मुस्तहकम परगना व तहसील रुडकी जिला (मौजा या मौहल्ला, परगना, तहसील, नगरीय, अर्द्धनगरीय आदि) हरिद्वार।

क्रेता तथा विक्रेता अनुसूचित जाति अथवा जन जाति से संबंधित है अथवा नहीं :- कोई नहीं है।

विक्रेता का स्वामित्व का आधार :- संक्रमणीय भूमिधारी

भूमि पट्टे आदि की है अथवा नहीं :- नहीं

चकबन्दी चल रही है अथवा नहीं :- चल रही है।

कृषि भूमि की स्थिति में :- नहीं

(बाग, सिंचित / असिंचित अथवा सर्किल दर सूची की श्रेणी के अनुसार सिंचित अथवा असिंचित)

रेट लिस्ट में पृष्ठ संख्या15.....क्रमांक.....18.....श्रेणी..... सर्किल रेट :- 700/-रुपये प्रति वर्ग मीटर

आवास विकास शुल्क के अन्तर्गत है अथवा बाहर लागू नहीं होता है :- हाँ तो 10 रु. प्रति वर्ग मीटर और बाहर 500 रु. प्रति वर्ग मीटर व मुख्य मार्ग से लगभग 500 मीटर की दूरी पर है। मुख्य सड़क से दूरी (50 मी अथवा 50 मी से ज्यादा) :-

क्या क्रेता उत्तराखण्ड राज्य का दि० 12-09-03 ई से पूर्व का कृषक / अचल सम्पत्ति धारक है, यदि हाँ तो सम्पत्ति कहा स्थित है :- 12-9-03 से पूर्व से क्रेता के पास अचल सम्पत्ति उत्तराखण्ड में है।

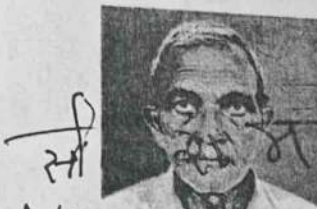
फोटो व अंगुष्ठ चिन्ह प्रमाणित कर्ता :- दीपक कुमार गुप्ता रुडकी।

विक्रेता का नाम, पिता का नाम व पता :- बाबुराम, सीताराम व सतीशचन्द्र पुत्रगण रुडकी

श्री अर्मीर सिंह निवासीगण ग्राम बेलडा परगना व तहसील रुडकी जिला हरिद्वार।

विदित हो कि प्रतिज्ञ (विक्रेता) निम्नलिखित सम्पत्ति के स्वामी व अधिकारी है जो इस समय तक हर प्रकार के भार तथा प्रतिबन्ध आदि से मुक्त है किसी प्रकार के हस्तांतरण तथा बन्धक आदि नहीं है और कोई ऋण आदि महकमें 'बैंक, सोसायटी आदि से या व्यक्तिगत रूप से निम्नलिखित सम्पत्ति को बन्धक करके लिया हुआ नहीं है और निम्नलिखित सम्पत्ति को विक्रय व हस्तांतरित करने में प्रतिज्ञ पूर्ण रूप सक्षम है। अतः प्रतिज्ञ ने अपनी मन बुद्धि तथा इन्द्रियों की स्वस्थ दशा में बिना किसी जोर व दबाव के निम्नलिखित सम्पत्ति को बदले मुबलिंग 90000/- नब्बे हजार रुपये

में श्री मोहम्मद साजिद हसन पुत्र मोहम्मद इकबाल निवासी ग्राम बेलडा परगना व तहसील रुडकी जिला हरिद्वार।



C. E. PAK KUMAR GUPTA
Advocate
Regd. No. 337/08 U.K.
Civil Court, Roorkee

Regd. No. 337/08 U.K.
Civil Court, Roorkee

Regd. No. 337/08 U.K.
Civil Court, Roorkee

Regd. No. 337/08 U.K.
Civil Court, Roorkee

को विक्रय व हस्तांतरित कर दी है तथा कुल मूल्य राशि की प्राप्ति का ब्यौरा निम्नलिखित है तत्पश्चात् इसके कोई मूल्य राशि क्रेता के जिम्मे शेष नहीं रही और न भविष्य में होगी। कब्जा व दखल क्रेता महोदय का बखूबी ब काई मौके पर करा दिया है और अपना कब्जा हर प्रकार से हटा लिया है अब प्रतिज्ञ वचन देते और प्रतिज्ञा करते हैं कि क्रेता महोदय सदैव निम्नलिखित सम्पत्ति पर अपना समस्त अधिकार व स्वामित्व सहित कब्जा करके लाभ हर प्रकार का प्राप्त करें हर प्रकार से अपने भोग व प्रयोग में लावें और जो चाहें सो करें अब प्रतिज्ञ तथा उसके उत्तराधिकारी को, विक्रय की हुई निम्नलिखित सम्पत्ति तथा उसकी मूल्य राशि से कोई सम्बन्ध किसी प्रकार का नहीं रहा और न ही भविष्य में होगा। यदि बाद में किसी नुक्स कानूनी के कारण या किसी वाद-विवाद करने पर निम्न सम्पत्ति कुल या अंश कब्जा या दखल क्रेता उक्त से निकल जाये तो क्रेता को अधिकार होगा कि वह अपनी कुल या अंश मूल्य राशि मुझ प्रतिज्ञ से या मेरी जात खास जायदाद से वसूल कर लेंगे इसमें मुझ प्रतिज्ञ या उसके वारसान को उजर कोई नहीं होगा नीज प्रतिज्ञ उन जुमला कानूनी जिम्मेदारी जो कि बरूये एक प्रतिज्ञ पर आमद होता है का पूरा-पूरा पाबन्द व जिम्मेदार होगा व रहेगा।

अतः यह विक्रेय-पत्र लिख दिया है कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे।
विवरण सम्पत्ति जो विक्रय की गई है। एक किता छाती टुकड़ा भूमि जिसकी पैमायश

साजिद हसन

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.
10000

भारत



सत्यमेव जयते

INDIA

Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

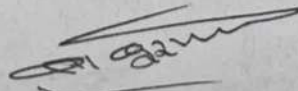
रुपय
कोड संख्या-5500
25 FEB 2010
जिला हरिद्वार (उत्तराखण्ड)
XXX 2009-2010

766161

॥३॥

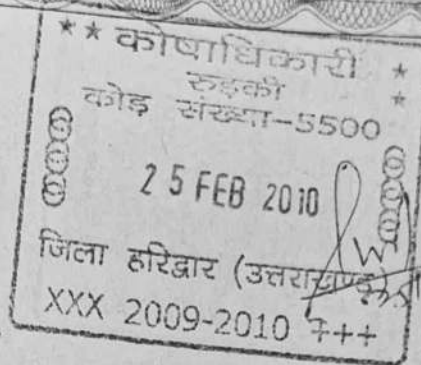
अंग्रेजी के अक्षर एत आकार होने के कारण इस प्रकार है कि बड़े

टुकड़े की नाप पूरब की ओर 53 फीट 6 इन्च पश्चिम की ओर 47 फीट

 श्री राम श्री राम श्री राम श्री राम श्री राम



उत्तरांचल UTTARANCHAL



362241

४४

6 इन्च उत्तर की ओर 44 फीट 6 इन्च तथा दक्षिण की ओर 42 फीट है

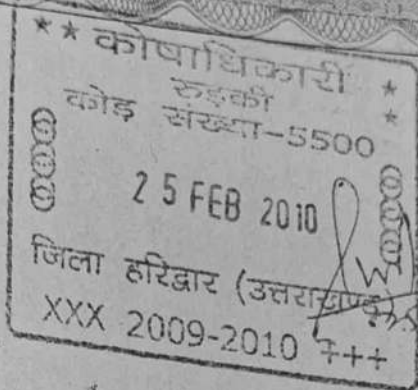
जिसका कुल क्षेत्रफल 2184 वर्गफीट है व छोटा टुकड़ा जो उक्त बड़े टुकड़े के जानिब

साधु राम

सीताराम

सुबोधन

साजिद हसन



४४

6 इन्च उत्तर की ओर 44 फीट 6 इन्च तथा दक्षिण की ओर 42 फीट है

जिसका कुल क्षेत्रफल 2184 वर्गफीट है व छोटा टुकड़ा जो उक्त बड़े टुकड़े के जा निब

साधु राम

सीताराम

सुबोधन

साजिद हसन



UTTARANCHAL

★ ★ कोषाधिकारी ★ ★
रुड़की
कोड संख्या-5500
25 FEB 2010
जिला हरिद्वार (उत्तरांचल)
XXX 2009-2010 +++

362242

१५१

उत्तरी पश्चिमी कोने पर लगा हुआ है जिसकी नाप पूरब की ओर 30 फीट

9 इन्च पश्चिम की ओर 31 फीट उत्तर की ओर 26 फीट 5 इन्च तथा

सतिश सतीश सतीश सतीश

भारतीय गैर न्यायिक
भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED
RUPEES

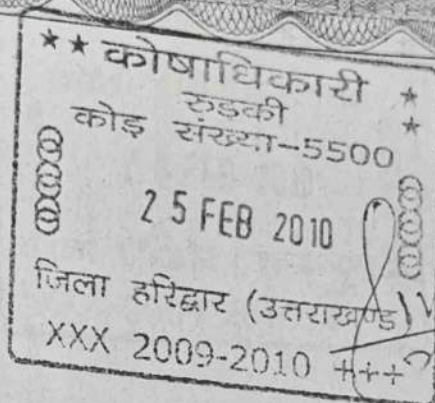
Rs. 500

पाँच सौ रुपये

INDIA NON JUDICIAL

सत्यमेव जयते

UTTARANCHAL



362243

१६१

दीक्षाण की ओर 32 फीट 8 इन्च है जिसका कुल क्षेत्रफल 913 वर्गफीट है

हर दोनो टुकड़ों का क्षेत्रफल 3097 वर्गफीट अर्थात 287.82 वर्गमीटर होता है

साधुगढ़

सतिशरण

श्रीबालमुखाय सादिरहस्य

भारतीय गैर न्यायिक
भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

उत्तरांचल UTTARANCHAL

** कोषाधिकारी *
रुड़की *
कोड संख्या-5500

362244

25 FEB 2010

जिला हरिद्वार (उत्तरांचल)
XXX 2009-2010

१७१

मन्दर्जा डाकघर नम्बर 257 मि 0 स्थित ग्राम बेडा मुस्तहकम परगना व तहसील

रुड़की जिला हरिद्वार जिले के पूरब में भूमि विक्रेता गण पश्चिम में सन्धिपति भूमि

कादुप

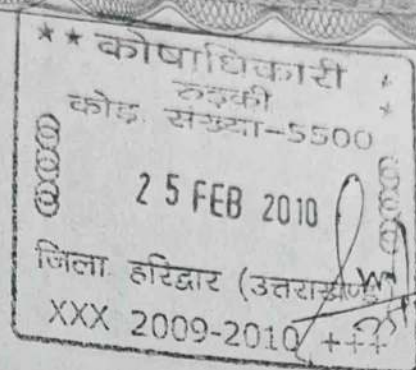
सीताराम

देवीबकुल

साहिबदस्त



UTTARANCHAL



362245

१४१

विक्रेतागण उत्तर में गली 6 फीट चौड़ी जो विक्रेतागणने अपनी भूमि में से

छोड़ी हुई है तथा दक्षिण में सम्पत्ति रणजीत सिंह है । मय जुमला एक

काबुलात सीता राम सतीश कुमार साधु राम



UTTARANCHAL

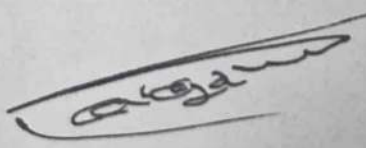
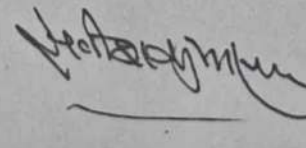


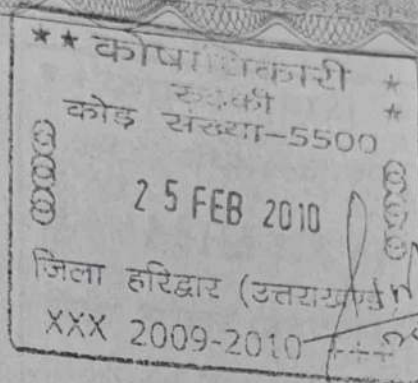
362246

१११

मय जुमला हक वकूफ मुतालिका उसके कब्जा व दफाल केला महोदय का मौके पर

बहुबी व वाकई करा दिया है और अपना कब्जा हर प्रकार से हटा लिया

 श्री ताराज  साजिद हसन



१०१

है । दाखिल छा रिज फ्रेता महोदय के नाम कराने में मुक़रान पूरा पूरा

स. राम

स. राम

हरदीप व्यास सजिद हसन

भारतीय गैर न्यायिक
भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

UTTARANCHAL

362248

★ ★ कोषाधिकारी ★
रुइकी ★
कोड संख्या-5500
25 FEB 2010
जिला हरिद्वार (उत्तराखण्ड)
XXX 2009-2010

१११

सहयोग देंगे ।

सावित्रीपट्टन



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

D 565842

२५/११/१०

११२१

विवरणप्राप्ती मूल्यराशि:-

बाबु

सी ताराम

जेतीसिखनाराम साहिराम



उत्तराखण्ड UTTARAKHAND

D 565843

१३४

मुकियान कुल मूल्यराशि क्रेता महोदय ते पक्षो नगद प्राप्त कर

बालकृष्ण सीताराम सीताराम साजिद हसन

चुके हैं ।

सतीश्वराम

अविजयनाथ

आशिष हरन

क२
आसिष
श्री प्रकाश
१० कम

सतीश्वराम
५० श्री प्रकाश
१० कम

Seller

Buyer

Witness



Witness 1



Witness 2

बही नम्बर 1

जिल्द 775

पृष्ठ

187 से 214

में नम्बर 1,013

पर आज दिनांक 26-February-2010

में रजिस्ट्री की गयी।

उप निबन्धक

SRO2 Roorkee
26-February-2010

A.C.O वाक सं 173