

Valuation Report of the Immovable Property



Details of the property under consideration:

Name of Owner: **Mr. Kaiomarz Jimmy Kekuna**

Residential Flat No. 703, 7th Floor, Wing – A, Building No. 3, "Bliss", Global Arena, Village – Tivri,
Naigaon (East), Taluka – Vasai, District – Palghar, PIN Code – 401 208,
State - Maharashtra, Country – India.

Latitude Longitude - 19°21'50.8"N 72°51'41.6"E

Think.Innovate.Create

Valuation Done for:

The Zoroastrian Co-operative Bank Ltd

Borivali Branch

Shop No. 8/10, Dattani Trade Centre, Chandvkar Road, Borivali (West), Mumbai - 400 092,
State – Maharashtra, Country - India



Our Pan India Presence at :

Mumbai Aurangabad Pune Rajkot
Thane Nanded Indore Raipur
Delhi NCR Nashik Ahmedabad Jaipur

Regd. Office : B1-001, U/B Floor, Boomerang,
Chandivali Farm Road, Andheri (East),
Mumbai - 400 072, (M.S.), INDIA
TeleFax : +91 22 28371325/24
mumbai@vastukala.org

VALUATION OPINION REPORT

This is to certify that the property bearing Residential Flat No. 703, 7th Floor, Wing – A, Building No. 3, "Bliss", Global Arena, Village – Tivri, Naigaon (East), Taluka – Vasai, District – Palghar, PIN Code – 401 208, State - Maharashtra, Country – India belongs to **Mr. Kaiomarz Jimmy Kekuna**.

Boundaries of the property.

North	Garden
South	Wing - C
East	Wing - B
West	Wing – E & Internal Road

Considering various parameters recorded, existing economic scenario, and the information that is available with reference to the development of neighbourhood and method selected for valuation, we are of the opinion that, the property premises can be assessed and **Fair Market Value** for this particular purpose at **₹ 27,14,400.00 (Rupees Twenty Seven Lakh Fourteen Thousand Four Hundred Only)**.

The valuation of the property is based on the documents produced by the concern. Legal aspects have not been taken into considerations while preparing this report.

Hence certified

For VASTUKALA CONSULTANTS (I) PVT. LTD.

Sharadkumar
B. Chalikwar

Director

Sharadkumar B. Chalikwar
Govt. Reg. Valuer
Chartered Engineer (India)
Reg. No. (N) CCIT/1-14/52/2008-09
Encl.: Valuation report

Digitally signed by Sharadkumar B. Chalikwar
DN: cn=Sharadkumar B. Chalikwar,
o=Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.,
ou=CMD, email=cmd@vastukala.org, c=IN
Date: 2023.12.30 16:45:25 +05'30'

Auth. Sign.



www.vastukala.org

Our Pan India Presence at :

Mumbai Aurangabad Pune Rajkot
Thane Nanded Indore Raipur
Delhi NCR Nashik Ahmedabad Jaipur

Regd. Office : B1-001, U/B Floor, Boomerang,
Chandivali Farm Road, Andheri (East),
Mumbai - 400 072, (M.S.), INDIA
TeleFax : +91 22 28371325/24
mumbai@vastukala.org

VALUATION REPORT IN RESPECT OF IMMOVABLE PROPERTY

1	Date of Inspection	:	30.12.2023
2	Purpose of valuation	:	As per request from The Zoroastrian Co-operative Bank Ltd, Borivali Branch, Fair Market Value of the property under reference for Banking purpose
3	Name and address of the Valuer	:	Sharadkumar B. Chalikwar Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd. B1-001, U/B Floor, Boomerang, Chandivali Farm Road, Powai, Andheri (East), Mumbai – 400 072
4	List Of Documents Handed Over to The Valuer By The Bank	:	
			1. Copy of Agreement for Sale date 11.05.2018 b/w Mr. Ajay Shetty (The Transferor) and Mr. Kaiomarz Jimmy Kekuna (The Transferee)
5	Details of enquiries made/ visited to government office for arriving fair market value.	:	Market analysis and as per sub-registrar value.
6	Factors for determining its market value.	:	Location, development of surrounding area, type of construction, construction specifications, age of building, condition of the premises & building, facilities provided and its prevailing market rate.
7	ANY CRITICAL ASPECTS ASSOCIATED WITH PROPERTY	:	No
8	Present/Expected Income from the property	:	₹ 6,000.00 Expected rental income per month
	Property Details	:	
9	Name(s) of the Owner	:	Mr. Kaiomarz Jimmy Kekuna
	Address	:	Residential Flat No. 703, 7 th Floor, Wing – A, Building No. 3, "Bliss", Global Arena, Village – Tivri, Naigaon (East), Taluka – Vasai, District – Palghar, PIN Code – 401 208, State - Maharashtra, Country – India. Contact Person: Mr. Kaiomarz Jimmy Kekuna (Owner) Contact No. 9819266031
10	If the property is under joint ownership/ co-ownership share of each such owner/ are the share is undivided.	:	Sole Ownership
11	Brief description of the property.	:	The property is a Residential Flat No. 703 is located on 7 th Floor. The composition of flat is 1 Bedroom + Living Room + Kitchen + Bath + W.C. (i.e. 1 BHK flat). The property is at 3.2 Km. travelling distance from nearest railway station Naigaon.
12	Location of the property (C.T.S. No., Survey No., Hissa No., Plot No., etc.).	:	Survey No. 44, 45, 46, Hissa No. 12, 13, 15, 4, 5, 8 of Village – Tivri
13	Boundaries	:	As on site As per documents

	North	:	Garden	Details not available
	South	:	Wing - C	Details not available
	East	:	Wing - B	Details not available
	West	:	Wing – E & Internal Road	Details not available
14	Matching of Boundaries	:	N.A.	
15	Route map	:	Enclosed	
16	Any specific identification marks	:	Near Reliance Super Market	
17	Whether covered under Corporation/ Panchayat/ Municipality.	:	Vasai Virar City Municipal Corporation	
18	Whether covered under any land ceiling of State/ Central Government.	:	No	
19	Is the land freehold/ leasehold?	:	Free Hold	
20	Are there any restrictive covenants in regard to use of Land? If so, attach a copy of the covenant.	:	As per Agreement	
21	Type of the property	:	Residential	
22	Year of acquisition/ purchase.	:	11.05.2018	
23	Purchase value as per document	:	₹ 21,15,000.00	
24	Whether the property is occupied by owner or tenant. If occupied by tenant since how long he is staying and the amount of rent being paid.	:	Owner Occupied	
25	Classification of the site	:		
	a. Population group	:	Urban	
	b. High/ Middle/ Poor class	:	Middle Class	
	c. Residential/ Non-Residential	:	Residential	
	d. Development of surrounding area	:	Developed area	
	e. Possibility of any threat to the property (Floods, calamities etc.).	:	No	
26	Proximity of civic amenities (like school, hospital, bus stop, market etc.).	:	All Available near by	
27	Level of the land (Plain, rock etc.)	:	Plain	
28	Terrain of the Land.	:	Levelled	
29	Shape of the land (Square/ rectangle etc.).	:	Irregular	
30	Type of use to which it can be put (for construction of house, factory etc.).	:	Residential purpose	
31	Whether the plot is under town planning approved layout?	:	Information not Available	
32	Whether the building is intermittent or corner?	:	Intermittent	
33	Whether any road facility is available?	:	Yes	
34	Type of road available	:	B.T. Road	
35	Front Width of the Road?	:	09.00 Mt.	

36	Source of water & water potentiality.	:	Municipal Water Supply
37	Type of Sewerage System.	:	Connected to Municipal Sewerage System
38	Availability of power supply.	:	Yes
39	Advantages of the site.	:	Located in developed area
40	Disadvantages of the site.	:	No
41	Give instances of sales of immovable property in the locality on a separate sheet, indicating the name & address of the property, registration No. sale price and area of land sold.	:	As per Sub-Registrar of Assurance records
Valuation of the property:			
42	Total area of the Residential Flat	:	Carpet Area in Sq. Ft. = 245.00 Cupboard Area in Sq. Ft. = 8.00 Balcony Area in Sq. Ft. = 45.00 Total Carpet Area in Sq. Ft. = 298.00 (Area as per actual site measurement) Carpet Area in Sq. Ft. = 260.00 (Area as per Agreement for Sale) Built up Area in Sq. Ft. = 312.00 (Area as per Agreement for Sale)
43	Prevailing market rate.	:	₹ 8,700.00 per Sq. Ft. rate on Built up Area
44	Floor Rise Rate per Sq. Ft.	:	₹ 0.00
45	PLC Rate per Sq. Ft.	:	₹ 0.00
46	Total Rate per Sq. Ft.	:	₹ 8,700.00 per Sq. Ft.
47	Guideline rate obtained from the Stamp Duty Ready Reckoner.	:	₹ 47,145.00 per Sq. M. i.e. ₹ 4,380.00 per Sq. Ft.
	Guideline rate (After depreciation)	:	₹ 44,148.00 per Sq. M. i.e. ₹ 4,101.00 per Sq. Ft.
48	Value of the property	:	₹ 27,14,400.00
49	The realizable value of the property	:	₹ 24,42,960.00
50	Distress value of the property	:	₹ 21,71,520.00
51	Insurable value of the property	:	₹ 8,42,400.00
Technical details of the building:			
52	Type of building (Residential/ Commercial)	:	Residential
53	Year of construction.	:	2016 (As per Site Information)
54	Future life of the property.	:	53 years Subject to proper, preventive periodic maintenance and structural repairs.
55	No. of floors and height of each floor including basement.	:	Stilt + 14 Upper Floors. 7 th Floor is having 6 Residential Flats. 2 Lift are provided in the building

	Type of construction	
56	(Load bearing/ R.C.C./ Steel framed)	: R.C.C. Framed Structure
	Condition of the building.	
57	External (excellent/ good/ normal/ poor)	: Good
58	Internal (excellent/ good/ normal/ poor).	: Good
59	Whether the Residential Flat is constructed strictly according to the sanctioned plan, details of variations noticed if any and effect of the same on the valuation	: Copy of Approved plan were not provided and not verified
	Remarks:	
60	Specifications of Construction:	
sr.	Description	:
		7 th Floor
a	Foundation	: R.C.C. Foundation
b	Basement	: No
c	Superstructure	: R.C.C. frame work with 9-inch-thick B. B. Masonry for external walls.6-inch thick B.B. Masonry for internal walls
d	Joinery/Doors/Windows	: Teak wood door framed with flush door, Powdered Coated Aluminium Sliding windows
e	RCC Work	: R.C.C. Framed Structure
f	Plastering	: Cement Plastering
g	Flooring, Skirting	: Vitrified tiles flooring
h	Kitchen Platform	: Black Granite Kitchen Platform
i	Whether any proof course is provided?	: Yes
j	Drainage	: Connected to Municipal Sewerage System
k	Compound Wall(Height, length and type of construction)	: 5.6" Height
l	Electric Installation (Type of wire, Class of construction)	: Concealed wiring
m	Plumbing Installation (No. of closets and wash basins etc.)	: Concealed plumbing
n	Bore Well	: Not Provided
o	Wardrobes, if any	: No.
p	Development of open area	: Stilt Car Parking, Chequered Tiles in open spaces, etc.
	Valuation of proposed construction/ additions/ renovation if any:	
61	SUMMARY OF VALUATION:	
	Part I Land	: ₹ 0.00
	Part II Building	: ₹ 27,14,400.00
	Part III Other amenities/ Miscellaneous	: ₹ 0.00
	Part IV Proposed construction	: ₹ 0.00

	TOTAL.	:	₹ 27,14,400.00
	Calculation:		
1	Construction	:	
1.01	Built up Area of Residential Flat	:	312.00 Sq. Ft.
1.02	Rate per Sq. Ft.	:	₹ 2,700.00 per Sq. Ft.
1.03	Cost of Construction = (1.01x1.02)	:	₹ 8,42,400.00
2	Value of property	:	
2.01	Built up Area of Residential Flat	:	312.00 Sq. Ft.
2.02	Rate per Sq. Ft.	:	₹ 8,700.00 per Sq. Ft.
2.03	Floor Rise Rate per Sq. Ft.	:	₹ 0.00
2.04	PLC Rate per Sq. Ft.	:	₹ 0.00
2.05	Total Rate per Sq. Ft.	:	₹ 8,700.00 per Sq. Ft.
2.06	Value of Residential Flat = (2.01x2.05)	:	₹ 27,14,400.00
3	The value of the property.	:	₹ 27,14,400.00

I certify that,

I/ my authorized representative, has inspected the subject property on 30.12.2023. Mr. Kaiomarz Jimmy Kekuna (Owner) has shown the property.

The rates for valuation of the property are in accordance with the Govt. approved rates and prevailing market rates.

There is no direct/ indirect interest in the property valued.

Think.Innovate.Create



Think.Innovate.Create

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

An ISO 9001:2015 Certified Company

www.vastukala.org



Actual site photographs



Actual site photographs



Route Map of the property


Site u/r



Latitude Longitude - 19°21'50.8"N 72°51'41.6"E


Note: The Blue line shows the route to site from nearest railway station (Naigaon – 3.2 Km.)

Ready Reckoner Rate



Department of Registration and Stamp
Government of Maharashtra

नोंदणी व मुद्रांक विभाग
महाराष्ट्र शासन



Annual Statement of Rates Ver. 2.0
(बाजारमूल्य दर पत्रक आवृत्ती 2.0)

🏠 Home
Valuation Guidelines | 📖 User Manual

Year 2023-2024 ▼

Language English ▼

Selected District Paighar ▼

Select Taluka Vasai ▼

Select Village Mauje - Tiwari - Special Planning Autl ▼

Search By Survey No. Location

Enter Survey No Search

उपविभाग	खुली बगीचा	निवासी सदनिका	ऑफीस दुकाने औद्योगिक			एकक (Rs./)	Attribute
11/11.5 गावठाण परिषद क्षेत्रात हॅरील विनशेती सभासदा असलेल्या उर्वरित जमिनी	4330	44900	0	0	0	चौ. मीटर	सर्वेक्षण नंबर

Think.Innovate.Create

Price Indicator

The screenshot shows the 99acres website interface. At the top, there is a navigation bar with "Buy", "Enter locality, Project | Society Landmark", and a search icon. The main content area displays property details for a 1BHK 1Bath flat in Naigaon East, Mumbai. The price is listed as ₹28 Lac. Below the price, there are tabs for "Overview", "Society", "Owner Details", "Price Trends", "Registry Record", and "Society Reviews". A large photo of the flat is shown on the left. To the right of the photo, there are key details: "Built up area: 130 sq.ft.", "Carpet area: 290 sq.ft.", "Price: ₹28 Lac+ Govt Charges & Tax @ 8,284 per sq.ft. (approx)", "Floor: 5th of 14 Floors", and "Women's floor: 1 to 5 Year Old". Below these details, there is a "Places nearby" section listing "Naigaon East, Mira Road And Beyond, Mumbai" and several nearby locations like "Government Hospital Juchandra" and "Naigaon Hospital".

The screenshot shows the magicbricks website interface. At the top, there is a navigation bar with "Buy", "Rent", "Sell", "Home Loans", and a search icon. The main content area displays property details for a 1BHK flat for sale in Unicorn Global Arena, Naigaon East, Mumbai. The price is listed as ₹28.0 Lac. Below the price, there are tabs for "Overview", "Society", "Owner Details", "Price Trends", "Registry Record", and "Society Reviews". A large photo of the flat is shown on the left. To the right of the photo, there are key details: "1 Bed", "1 Bath", "1 Covered Parking", "Semi-Furnished", "Carpet Area: 290 sqft - 7x8.5x10.5", "Developer: Unisore Global", "Project: Unicorn Global Arena", "Floor: 5 (Out of 14 Floors)", "Transaction Type: Resale", "Status: Ready to Move", "Facing: East", "Furnished Status: Semi-Furnished", and "Car Parking: 1 Covered". Below these details, there is a "More Details" section with a "Price Breakup" of ₹28 Lac. On the right side, there is a "Contact Owner" section for Dharmendra Singh and a "Download Brochure" button.

Sale Instances

9435/2023		सूची क्र.2	दुपान निकास - सह दु.नि.वर्ष 3
28-12-2023			इस क्रमांक - 9435/2023
Note - Generated Through eSearch Module For original report please contact concern SRC office.			पेज नं. 63m
गावाचे नाव : टिबरी			
(1) विविक्तता प्रमाण	करारनामा		
(2) क्षेत्रफळ	280000		
(3) काळाभावाभावांतल्याचा बळीगटद्वाराक आकारणी देता की परदेशीर ते मग्न करावे	1745000		
(4) मू.मान, संपत्तिसा व पराक्रमक,अवसाध.	1) पालिकेचे नाव घालण्यात येऊन - इतर माहिती - गाव मोजे टोबरी नाक्यात पूर्व ता.वर्षा वि.घालपर येथील नव्विन स.नं. 44 जुन स.नं. 229/हे.नं. 12.13 आणि 15 नव्विन स.नं. 45 जुन स.नं. 234/हे.नं. 4.5 नव्विन स.नं. 46 जुन स.नं. 235/हे.नं. 8 या मिळकती वरील स्टांबत अरेना विस एक को. ऑप हो.सो.ति. या दमरतीमधील सदनिका क्र. 802 पावता मजला.एफ.वि.ग.विलिंग नं. 4,विस बिलिंग क्षेत्र 260 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच क्षेत्र 28.99 चौ.मी. विल.अप हि मिळकत. (Survey Number - 44, 45, 46.)		
(5) क्षेत्रफळ	28.99 चौ.मीटर		
(6) आकारणी किंवा दुहेरी देवता असेल किंवा			
(7) दमरतीक करण देण.या वि.दु.देवता या पक्षकारांचे नाव किंवा विवाही न्यायालय हुकुमनाम किंवा अदालत आदेशात प्रविष्टीचे नाव व सत.	1) नाव -ओमपु.अमराज इरावती - वय - 30 वर्ष. वयि.नं. - मारा नं. - इतरातीचे नाव - सदनिका क्र. 802, पावता मजला. विलिंग नं. 4 एक-वि. गि.विलिंग नव्विन अरेक विस एक को. ऑप हो.सो.ति. टोबरी. नाक्या पूर्व ता.वर्षा वि.घालपर येथील नव्विन स.नं. 44 जुन स.नं. 229/हे.नं. 12.13 आणि 15 नव्विन स.नं. 45 जुन स.नं. 234/हे.नं. 4.5 नव्विन स.नं. 46 जुन स.नं. 235/हे.नं. 8 या मिळकती वरील स्टांबत अरेना विस एक को. ऑप हो.सो.ति. या दमरतीमधील सदनिका क्र. 802 पावता मजला. एफ.वि.ग.विलिंग नं. 4, विस बिलिंग क्षेत्र 260 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच क्षेत्र 28.99 चौ.मी. विल.अप हि मिळकत. (Survey Number - 44, 45, 46.)		
(8) दमरतीक करण देण.या वि.दु.देवता या पक्षकारांचे नाव किंवा विवाही न्यायालय हुकुमनाम किंवा अदालत आदेशात प्रविष्टीचे नाव व सत.	1) नाव -ओमपु.अमराज इरावती - वय - 30 वर्ष. वयि.नं. - मारा नं. - इतरातीचे नाव - सदनिका क्र. 802, पावता मजला. विलिंग नं. 4 एक-वि. गि.विलिंग नव्विन अरेक विस एक को. ऑप हो.सो.ति. टोबरी. नाक्या पूर्व ता.वर्षा वि.घालपर येथील नव्विन स.नं. 44 जुन स.नं. 229/हे.नं. 12.13 आणि 15 नव्विन स.नं. 45 जुन स.नं. 234/हे.नं. 4.5 नव्विन स.नं. 46 जुन स.नं. 235/हे.नं. 8 या मिळकती वरील स्टांबत अरेना विस एक को. ऑप हो.सो.ति. या दमरतीमधील सदनिका क्र. 802 पावता मजला. एफ.वि.ग.विलिंग नं. 4, विस बिलिंग क्षेत्र 260 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच क्षेत्र 28.99 चौ.मी. विल.अप हि मिळकत. (Survey Number - 44, 45, 46.)		
(9) दमरतीक करण दिव्याचा दिनांक	08/05/2023		
(10) दमरती नोंदणी केव्हाचा दिनांक	05/05/2023		
(11) अनुमतीक खंड व पत्र	9435/2023		
(12) काळाभावाभावाचे मुद्रांक मूल्य	168000		
(13) काळाभावाभावाचे संपत्ती मूल्य	28000		
(14) टीप			
दुपान-मराठी विकारत वेगवेगळी सल्लो.			
मुद्रांक मूल्य आकारवाम निवडणीस मनुष्ये.	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area assessed to it.		

3251/2023		सूची क्र.2	दुपान निकास - दु.नि.वर्ष 1
28-12-2023			इस क्रमांक - 3251/2023
Note - Generated Through eSearch Module For original report please contact concern SRC office.			पेज नं. 63m
गावाचे नाव : टिबरी			
(1) विविक्तता प्रमाण	करारनामा		
(2) क्षेत्रफळ	2640000		
(3) काळाभावाभावांतल्याचा बळीगटद्वाराक आकारणी देता की परदेशीर ते मग्न करावे	1745000		
(4) मू.मान, संपत्तिसा व पराक्रमक,अवसाध.	1) पालिकेचे नाव घालण्यात येऊन - इतर माहिती - गाव मोजे टोबरी नाक्यात पूर्व ता.वर्षा वि.घालपर येथील नव्विन स.नं. 44 जुन स.नं. 229/हे.नं. 12.13 आणि 15 नव्विन स.नं. 45 जुन स.नं. 234/हे.नं. 4.5 नव्विन स.नं. 46 जुन स.नं. 235/हे.नं. 8 या मिळकती वरील स्टांबत अरेना विस एक को. ऑप हो.सो.ति. या दमरतीमधील सदनिका क्र. 802 पावता मजला. एफ.वि.ग.विलिंग नं. 4, विस बिलिंग क्षेत्र 260 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच क्षेत्र 28.99 चौ.मी. विल.अप हि मिळकत. (Survey Number - 44, 45, 46.)		
(5) क्षेत्रफळ	28.99 चौ.मीटर		
(6) आकारणी किंवा दुहेरी देवता असेल किंवा			
(7) दमरतीक करण देण.या वि.दु.देवता या पक्षकारांचे नाव किंवा विवाही न्यायालय हुकुमनाम किंवा अदालत आदेशात प्रविष्टीचे नाव व सत.	1) नाव -ओमपु.अमराज इरावती - वय - 30 वर्ष. वयि.नं. - मारा नं. - इतरातीचे नाव - सदनिका क्र. 802, पावता मजला. विलिंग नं. 4 एक-वि. गि.विलिंग नव्विन अरेक विस एक को. ऑप हो.सो.ति. टोबरी. नाक्या पूर्व ता.वर्षा वि.घालपर येथील नव्विन स.नं. 44 जुन स.नं. 229/हे.नं. 12.13 आणि 15 नव्विन स.नं. 45 जुन स.नं. 234/हे.नं. 4.5 नव्विन स.नं. 46 जुन स.नं. 235/हे.नं. 8 या मिळकती वरील स्टांबत अरेना विस एक को. ऑप हो.सो.ति. या दमरतीमधील सदनिका क्र. 802 पावता मजला. एफ.वि.ग.विलिंग नं. 4, विस बिलिंग क्षेत्र 260 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच क्षेत्र 28.99 चौ.मी. विल.अप हि मिळकत. (Survey Number - 44, 45, 46.)		
(8) दमरतीक करण देण.या वि.दु.देवता या पक्षकारांचे नाव किंवा विवाही न्यायालय हुकुमनाम किंवा अदालत आदेशात प्रविष्टीचे नाव व सत.	1) नाव -ओमपु.अमराज इरावती - वय - 30 वर्ष. वयि.नं. - मारा नं. - इतरातीचे नाव - सदनिका क्र. 802, पावता मजला. विलिंग नं. 4 एक-वि. गि.विलिंग नव्विन अरेक विस एक को. ऑप हो.सो.ति. टोबरी. नाक्या पूर्व ता.वर्षा वि.घालपर येथील नव्विन स.नं. 44 जुन स.नं. 229/हे.नं. 12.13 आणि 15 नव्विन स.नं. 45 जुन स.नं. 234/हे.नं. 4.5 नव्विन स.नं. 46 जुन स.नं. 235/हे.नं. 8 या मिळकती वरील स्टांबत अरेना विस एक को. ऑप हो.सो.ति. या दमरतीमधील सदनिका क्र. 802 पावता मजला. एफ.वि.ग.विलिंग नं. 4, विस बिलिंग क्षेत्र 260 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच क्षेत्र 28.99 चौ.मी. विल.अप हि मिळकत. (Survey Number - 44, 45, 46.)		
(9) दमरतीक करण दिव्याचा दिनांक	02/03/2023		
(10) दमरती नोंदणी केव्हाचा दिनांक	02/03/2023		
(11) अनुमतीक खंड व पत्र	3251/2023		
(12) काळाभावाभावाचे मुद्रांक मूल्य	158400		
(13) काळाभावाभावाचे संपत्ती मूल्य	26400		
(14) टीप			
दुपान-मराठी विकारत वेगवेगळी सल्लो.			
मुद्रांक मूल्य आकारवाम निवडणीस मनुष्ये.	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area assessed to it.		

Sale Instances

§:177		सूची क्र.2	दुपान तिथी: दु.नि. वरई 1
28-10-2023			दल क्रमांक : 8/7/ 2023
Note: Generated Through eSearch Module For original report please contact concern SRO office			
गावाचे नाव : टिठरी			
(1) विक्रीचा प्रकार	करारनाम		
(2) मालका	2600000		
(3) बाजारभावा/भाडे/पट्ट्याचा बाबी/वापर/प्रकार अकरारी देणे की परंपरेत ते नमुद करावे.	1520000		
(4) भू.भागाचे क्षेत्रीय व पर्याय/प्रकार/अवस्था	1) पार्लेचे नाव पालखद्वार कॉर्नर , इतर माहिती: इतर माहिती: गाव मौजे टिठरी.गावगाव पूर्व.तातुका वरई.जिल्हा पालखर येथील सर्वे नं. 44 12.13 15 45 4.5.46 S या जमीन मालकातौर बंधनपत्र अंतर्गत मोबाइल जॉय आय को ऑप. हो. सो. लि. या विलीन मधील सदनिका नं. 408. चौथे मजला. आय विंग.जवळे एकूण क्षेत्र 260 चौ. फुट.कारपेट.मजलेचे 24.16 चौ. मी.(कारपेट, विलीन नं. 2 हि मिळकत) (Survey Number : सर्वे नं. 44 12. 13 15. 45 4. 5. 46 S.)		
(5) क्षेत्रफळ	260 चौ.फूट		
(6)अकरारी किंवा दुधी देण्या अंती देणू			
(7) इतरदेख करान देणू.या किंवा देणू.या पत्रकारणे नस किंवा टिठरी न्यायालय हुकुमनाम किंवा अंतर्गत अकरारी/प्रतिबंध नस व ना	1) ना. अनुभव अकरारी विंग. . सं. 14. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. चौथे मजला. आय विंग. इतरदेख नस. एरिन जॉय आय को. ऑप. हो. सो. लि. विलीन नं. 2. ब्लॉक नं. सदनिका नं. 408. चौथे नं. टिठरी. गावगाव पूर्व. तातुका वरई. जिल्हा पालखर. मजला. टा. मिन कोड-401208 मिन नं. 42LPS8866A 2) ना. अनुभव विंग. . सं. 47. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. चौथे मजला. आय विंग. इतरदेख नस. एरिन जॉय आय को. ऑप. हो. सो. लि. विलीन नं. 2. ब्लॉक नं. सदनिका नं. 408. चौथे नं. टिठरी. गावगाव पूर्व. तातुका वरई. जिल्हा पालखर. मजला. टा. मिन कोड-401208 मिन नं. 42DPR36566A		
(8) इतरदेख करान देणू.या पत्रकारणे व किंवा टिठरी न्यायालय हुकुमनाम किंवा अंतर्गत अकरारी/प्रतिबंध नस व ना	1) ना. अकरारी विंग. . सं. 14. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. , इतरदेख नस. नकारा मीक अपार्टमेंट. ब्लॉक नं. सदनिका नं. 11. चौथे नं. तातुका वरई. जिल्हा पालखर. मजला. टा. मिन कोड-401208 मिन नं. 2DAP40196 2) ना. अकरारी विंग. . सं. 12. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. , इतरदेख नस. , ब्लॉक नं. , चौथे नं. अकरारी मजला. अकरारी. अकरारी. विंग. मजला. मजला. टा. मिन कोड-116610 मिन नं. 06F96410E		
(9) इतरदेख करान टिठरी देणू	15 06 2023		
(10) इतर नोंदी अकरारी देणू	15 06 2023		
(11) अनुभव. सं. व पत्र	8/7/ 2023		
(12) बाजार-भावाचे मुल्य	162000		
(13) बाजार-भावाचे मोठे मुल्य	26000		
(14) नोंद			
मुदत/भावाची विषय: वास्तव्य अकरारी.			
मुदत मुल्य अकरारी/निवडणूक अकरारी.	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area assessed to it.		

§:177		सूची क्र.2	दुपान तिथी: सह दु.नि. वरई 3
28-10-2023			दल क्रमांक : 9/7/ 2023
Note: Generated Through eSearch Module For original report please contact concern SRO office			
गावाचे नाव : टिठरी			
(1) विक्रीचा प्रकार	करारनाम		
(2) मालका	2790000		
(3) बाजारभावा/भाडे/पट्ट्याचा बाबी/वापर/प्रकार अकरारी देणे की परंपरेत ते नमुद करावे.	1780000		
(4) भू.भागाचे क्षेत्रीय व पर्याय/प्रकार/अवस्था	1) पार्लेचे नाव पालखद्वार कॉर्नर , इतर माहिती: इतर माहिती: गाव मौजे टिठरी.गावगाव पूर्व.तातुका वरई.जिल्हा पालखर येथील नॉटिन सर्वे नं. 44/तुका स.नं. 219/शे.नं. 12.13 आणि 14 नॉटिन स.नं. 45/तुका स.नं. 234/शे.नं. 4.5 नॉटिन स.नं. 46/तुका स.नं. 235/शे.नं. 3 या मालकाती वरील मोबाइल जॉय को. ऑप. हो. सो. लि. या इतरदेख मधील सदनिका क्र. 1304.तेराव मजला.जे.विंग. विलीन नं. 2. जॉय विलीन क्षेत्र 260 चौ.फुट.कारपेट.मजलेचे क्षेत्र 28.09 चौ.मी. विलि.अन हि मिळकत.(Survey Number : 44.45.46 .)		
(5) क्षेत्रफळ	26.09 चौ.मीटर		
(6)अकरारी किंवा दुधी देण्या अंती देणू			
(7) इतरदेख करान देणू.या किंवा देणू.या पत्रकारणे नस किंवा टिठरी न्यायालय हुकुमनाम किंवा अंतर्गत अकरारी/प्रतिबंध नस व ना	1) ना. अनुभव देणू. . सं. 12. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. , इतरदेख नस. 1/13. दुपान . बी. विलीन नॉट. पालखर विंग. विलीन नॉट. इतरदेख नस. अकरारी नं. , चौथे नं. , मजला. टा. मिन कोड-421204 मिन नं. 42DPR36566A 2) ना. अनुभव देणू. . सं. 12. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. , इतरदेख नस. 1/13. दुपान . बी. विलीन नॉट. पालखर विंग. विलीन नॉट. इतरदेख नस. अकरारी नं. , चौथे नं. , मजला. टा. मिन कोड-421204 मिन नं. 42DPR36566A 3) ना. अनुभव देणू. . सं. 10. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. , इतरदेख नस. 1/13. दुपान . बी. विलीन नॉट. पालखर विंग. विलीन नॉट. इतरदेख नस. अकरारी नं. , चौथे नं. , मजला. टा. मिन कोड-421204 मिन नं. 42DPR36566A		
(8) इतरदेख करान देणू.या पत्रकारणे व किंवा टिठरी न्यायालय हुकुमनाम किंवा अंतर्गत अकरारी/प्रतिबंध नस व ना	1) ना. अनुभव देणू. . सं. 14. पत्र. नॉट नं. , मालक नं. , इतरदेख नस. अकरारी नॉट. 2 चौथे नॉट अकरारी. अकरारी. अकरारी. विलीन नॉट. 421401 मिन नं. 05Z990112N		
(9) इतरदेख करान टिठरी देणू	12 01 2023		
(10) इतर नोंदी अकरारी देणू	12 01 2023		
(11) अनुभव. सं. व पत्र	9/7/ 2023		
(12) बाजार-भावाचे मुल्य	167400		
(13) बाजार-भावाचे मोठे मुल्य	27900		
(14) नोंद			
मुदत/भावाची विषय: वास्तव्य अकरारी.			
मुदत मुल्य अकरारी/निवडणूक अकरारी.	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area assessed to it.		

DEFINITION OF VALUE FOR THIS SPECIFIC PURPOSE

This exercise is to assess value of the property under reference for **Fair Market Value** purpose as on dated **30th December 2023**.

The term **Fair Market Value** is defined as

"The most probable price, as of a specified date, in cash, terms equivalent to cash, or in other precisely revealed terms for which the specified property rights would sell after reasonable exposure in a competitive market under all conditions requisite to a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently knowledgeably and for self-interest assuming that neither is under undue duress"

Fundamental assumptions and conditions presumed in this definition are:

1. Buyer and seller are motivated by self-interest.
2. Buyer and seller are well informed and are acting prudently.
3. The property is exposed for a reasonable time on the open market.
4. Payment is made in cash or equivalent or in specified financing terms.

ASSUMPTIONS, CAVEATS, LIMITATION AND DISCLAIMERS

1. We assume no responsibility for matters of legal nature affecting the property appraised or the title thereto, nor do we render our opinion as to the title, which is assumed to be good and marketable.
2. The property is valued as though under responsible ownership.
3. It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the subsoil or structure that would render it more or less valuable. No responsibility is assumed for such conditions or for engineering that might be required to discover such factors.
4. There is no direct/ indirect interest in the property valued.
5. The rates for valuation of the property are in accordance with the Govt. approved rates and prevailing market rates.

DECLARATION OF PROFESSIONAL FEES CHARGED

We hereby declare that; our professional fees are not contingent upon the valuation findings. However, if the statute AND/OR clients demand that, the fees should be charged on the percentage of assessed value then, with the full knowledge of the AND/OR end user, it is being charged accordingly.

VALUATION OF THE PROPERTY PREMISES

Considering various parameters recorded herein above, existing economic scenario, and the information that is available with reference to the development of neighbourhood and method selected for valuation, we are of the opinion that, the property premises can be assessed and valued for this particular purpose at **₹ 27,14,400.00** (Rupees Twenty Seven Lakh Fourteen Thousand Four Hundred Only)

For VASTUKALA CONSULTANTS (I) PVT. LTD.

**Sharadkumar
B. Chalikwar**
Director

Digitally signed by Sharadkumar B.
Chalikwar
DN: cn=Sharadkumar B. Chalikwar,
o=Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.,
ou=CMD, email=cmd@vastukala.org, c=IN
Date: 2023.12.30 16:45:48 +05'30'

Auth. Sign.

Sharadkumar B. Chalikwar
Govt. Reg. Valuer
Chartered Engineer (India)
Reg. No. (N) CCIT/1-14/52/2008-09

Think.Innovate.Create