



VALUATION OPINION REPORT

The property bearing Residential Flat No. 206, 2nd Floor, Wing – B, "Lotus Apartment", Natasha Park, Phase No. 1, Mira Road (East), Taluka & District – Thane, State – Maharashtra, Country – India belongs to **Shri. Babu Nago Ambore**. Name of Proposed Purchaser is **Rahul Ganesh Ambore**.

Boundaries of the property.

- North : Daffodil Building [®]
- South : Sunflower Building
- East : Talav
- West : Hare Ram Hare Krishna Temple

Considering various parameters recorded, existing economic scenario, and the information that is available with reference to the development of neighborhood and method selected for valuation, we are of the opinion that, the property premises can be assessed and valued for banking purpose for **₹ 61,00,275.00 (Rupees Sixty One Lakh Two Hundred Seventy Five 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 valuation report.

Hence certified

For **VASTUKALA CONSULTANTS (I) PVT. LTD.**

Sharadkumar B. Chalikwar

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: 2021.12.27 15:10:59 +05'30'

C.M.D.

Think.Innovate.Create

Sharad B. Chalikwar

Govt. Reg. Valuer

Chartered Engineer (India)

Reg. No. (N) CCIT/1-14/52/2008-09

Encl: Valuation report in Form – 01



Valuation as on 27th December 2021

The Built Up Area of the Residential Flat	:	499.00 Sq. Ft.
--	----------	-----------------------

Deduct Depreciation:

Year of Construction of the building	:	1995 (As per Occupancy Certificate)
Expected total life of building	:	60 Years
Age of the building as on 2021	:	26 years
Cost of Construction	:	499.00 X 2,500.00 = ₹ 12,47,500.00
Depreciation $\{(100-10) \times 26 / 60\}$:	39.00% (R)
Amount of depreciation	:	₹ 4,86,525.00
Guideline rate obtained from the Stamp Duty Ready Reckoner for new property	:	₹ 81,400.00 per Sq. M. i.e. ₹ 7,562.00 per Sq. Ft.
Guideline rate (after depreciate)	:	₹ 65,176.00 per Sq. M. i.e. ₹ 6,055.00 per Sq. Ft.
Prevailing market rate	:	₹ 13,200.00 per Sq. Ft.
Value of property as on 27.12.2021	:	499.00 Sq. Ft. X ₹ 13,200.00 = ₹ 65,86,800.00

(Area of property x market rate of developed land & Residential premises as on 2020 - 21 published in The Indian Valuer's Directory and Reference Book for purpose of valuation. – Depreciation)

Depreciated fair value of the property as on 27.12.2021	:	₹ 65,86,800.00 - ₹ 4,86,525.00 = ₹ 61,00,275.00
Total Value of the property	:	₹ 61,00,275.00
The realizable value of the property	:	₹ 54,90,248.00
Distress value of the property	:	₹ 48,80,220.00
Insurable value of the property (499 X 2,500.00)	:	₹ 12,47,500.00

Think. Innovate. Create

Taking into consideration above said facts, we can evaluate the value of Valuation Report of Residential Flat No. 206, 2nd Floor, Wing – B, "Lotus Apartment", Natasha Park, Phase No. 1, Mira Road (East), Taluka & District – Thane, State – Maharashtra, Country – India for this particular purpose at ₹ 61,00,275.00 (Rupees Sixty One Lakh Two Hundred Seventy Five Only) as on 27th December 2021.





10/2021

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि.पनवेल 5

दस्त क्रमांक : 13623/2021

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : वडघर

विलेखाचा प्रकार	करारनामा
मोबदला	3000000
बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार नमुद करावे)	1214293.2
भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक (सल्यास)	1) पालिकेचे नाव:रायगड इतर वर्णन : इतर माहिती: विभाग क्रमांक. 6,दर 39500 /- प्रति चौ.मी. येथील सदनिका क्रमांक. 205,दुसरा मजला,"श्री रामकृष्णा रेसिडेन्सी",प्लॉट नं. 254,सेक्टर नं.आर 3,पुष्पक नोड,वडघर,तालुका पनवेल,जिल्हा रायगड(क्षेत्रफळ 24.456 चौ.मी.कारपेट एरिया + 3.84 चौ.मी. एनक्लोज बाल्कनी एरिया)((Plot Number : 254 ;))
क्षेत्रफळ	1) 24.456 चौ.मीटर
आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या प्रकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मे. अंबिका गृप तर्फे भागीदार श्री खोगाराम लुम्बारामजी चौधरी -- वय:-42; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: रूम न. 22, जनता हॉटेल जवळ , बी सेक्टर ए लाईन , चित्ता कॅम्प , ट्रोम्बे, मुंबई, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400088 पॅन नं:-ABRFA3846N 2): नाव:-मान्यता देणार 1) अनिल कृष्णा नाईक 2) बाळाराम कृष्णा नाईक 3) हिराबाई राम नाईक 4) मीना भरत नाईक 5) मुकेश श्याम नाईक 6)पद्माकर कृष्णा नाईक यांच्या वतीने कु.मु. म्हणून मे. अंबिका गृप तर्फे भागीदार श्री खोगाराम लुम्बारामजी चौधरी वय:-42; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: मु. कोल्ही (कोपर) पोस्ट पारगाव तालुका पनवेल जिल्हा रायगड, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, राईगाड:(००). पिन कोड:-410206 पॅन नं:-AMDPN4610J
दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-नंदाजी हणमंत शिंदे -- वय:-43; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: मु.पोस्ट. तमकाणे, तालुका पाटण, जिल्हा सातारा , ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, सातारा. पिन कोड:-415206 पॅन नं:-GPLPS1355J 2): नाव:-सुनिता नंदाजी शिंदे -- वय:-34; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: मु.पोस्ट. तमकाणे, तालुका पाटण, जिल्हा सातारा , ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, सातारा. पिन कोड:-415206 पॅन नं:-OPIPS5782C
दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	29/10/2021
दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	29/10/2021
अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	13623/2021
बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	180000
बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
शेरा	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- (i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

V. D. M. Patil
सह दुय्यम निबंधक
(पनवेल-५)

Valuation Report of the Immovable Property



Details of the property under consideration:

Name of Proposed Purchaser: **Rahul Ganesh Ambore**

Name of Owner: **Shri. Babu Nago Ambore**

Residential Flat No. 206, 2nd Floor, Wing – B, "**Lotus Apartment**", Natasha Park, Phase No. 1, Mira Road (East),
Taluka & District – Thane, State – Maharashtra, Country – India.

Latitude Longitude - 19°16'07.9"N 72°52'19.7"E

Think. Valuation Done for: create

Cosmos Bank

Kandivali (West) Branch

Shop No. 6 - 7, Sangita Apartment, Opp. Balbharti School, S. V. Road, Kandivali (West),
Mumbai – 400 067, State – Maharashtra, Country – India.

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

Mumbai • Delhi NCR • Aurangabad • Nanded • Indore • Pune

Raipur • Jaipur • Ahmedabad • Rajkot • Thane • Nashik