



**VASTUKALA**  
Unlocking Excellence

[www.vastukala.co.in](http://www.vastukala.co.in)

MSME Reg No: UDYAM-MH-18-0083617  
An ISO 9001 : 2015 Certified Company  
CIN: U74120MH2010PTC207869

## Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

# Valuation Report of the Immovable Property



### Details of the property under consideration:

Name of Client: **Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia**

Residential Flat No. 503, 5<sup>th</sup> Floor, Wing -B, "Insignia Building", CST Road, Santacruz Chembur Link Road, Santacruz (East), Mumbai, Pin – 400 058, State – Maharashtra, Country – India

Latitude Longitude: 19°04'19.3"N 72°52'05.5"E

### Our Pan India Presence at :

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

### Regd. Office

BI-001, U/B Floor, BOOMERANG, Chandivali Farm Road, Powai, Andheri East, **Mumbai**: 400072, (M.S), India

+91 2247495919

[mumbai@vastukala.co.in](mailto:mumbai@vastukala.co.in)

[www.vastukala.co.in](http://www.vastukala.co.in)



# Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

Intended User: Private Valuation/ Mr. Ghanshyam D. Dholakia (11003/2308029)

Page 2 of 30

[www.vastukala.co.in](http://www.vastukala.co.in)

Vastu/Mumbai/09/2024/11003/2308029  
03/15-35-VVSUM  
Date: 03.09.2024

## VALUATION OPINION REPORT

This is to certify that the property bearing Residential Flat No. 503, 5<sup>th</sup> Floor, Wing -B, “Insignia Building”, CST Road, Santacruz Chembur Link Road, Santacruz (East), Mumbai, Pin – 400 058, State – Maharashtra, Country – India belongs to **Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia**.

Boundaries of the property.

North : Santacruz – Chembur Link Road & Kabra Centroid Building  
South : Hotel BKC Garden  
East : C- Wing & Swadeshi Mill Road  
West : A – Wing & Slum Area

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 for **Fair Market Value in the year 2017 at ₹ 2,08,46,592.00 (Rupees Two Crore Eight Lakh Forty Six Thousand Five Hundred Ninety Two Only)**.

The valuation of the property is based on the prevailing market rates in respective years. Legal aspects have not been taken into considerations while preparing this valuation report.

Hence certified

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

**Director**

**Auth. Sign.**

**Sharadkumar B. Chalikwar**

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



### Our Pan India Presence at :

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

### Regd. Office

BI-001, U/B Floor, BOOMERANG, Chandivali Farm Road, Powai, Andheri East, **Mumbai**: 400072, (M.S), India

📞 **+91 2247495919**

✉️ **mumbai@vastukala.co.in**

🌐 **www.vastukala.co.in**



**Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**

B1-001, U/B Floor, Boomerang, Chandivali Farm Road, Andheri (E), Mumbai - 400 072

**VALUATION REPORT (IN RESPECT OF FLAT)**

I		General	
1.	Purpose for which the valuation is made	:	To assess Fair Market Value of the property in the year 2017
2.	a) Date of inspection	:	03.09.2024
	b) Date on which the valuation is made	:	
3.	<b>List of documents produced for perusal:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Copy of Agreement for sale dated 14.12.2017 b/w. Ultra Space Developers Pvt. Ltd. (as Promoters) And Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia (the Allottee / Purchaser)</li> <li>Copy of MAHARERA Registration Certificate of Project No. P51800002313 issued by Maharashtra Real Estate Regulatory Authority date 09. 09. 2021</li> <li>Copy of Modified Letter of Allotment date 23.12.2016</li> <li>Copy of Possession Acceptance date 19.04.2022</li> <li>Copy of Commencement Certificate No. CE / 9501 / BSII / CHE / H/K/ 337 (New) date 01.07.2010 issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai</li> <li>Revised Copy of Commencement Certificate No. CE / 9501 / BSII / AH date 13.02.2017 issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai</li> <li>Copy of Amended Plans Letter No. CE / 9501 / BSII / AH date 17.04.2017 issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai</li> <li>Copy of Full Occupancy Certificate No. CE / 9501 / BSII / AH / OCC / 1 / NEW date 06.09.2021 issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai</li> </ol>		
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)	:	<b>Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia</b> <b>Address:</b> Residential Flat No. 503, 5th Floor, Wing -B, "Insignia Building", CST Road, Santacruz Chembur Link Road, Santacruz (East), Mumbai, Pin – 400 058, State – Maharashtra, Country – India  <b>Contact Person:</b> Mr. Pranay Modi (Company Staff) Mobile No.: 9004377362  Sole ownership
5.	Brief description of the property (Including Leasehold / freehold etc.)	:	
	The Flat under valuation is situated on the 5 <sup>th</sup> Floor. The composition of property is Living Room + 4 Bedrooms + Kitchen + 5 Toilets + Store Room + + Dry Balcony + Passage (i.e. 4 BHK). It is at 4.5 Km. travel distance from Santacruz Railway Station on Western Railway line.  <b>History :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia (The client) booked Flat No. 1502-A Wing of under construction Insignia Building at CST Road, Santacruz Chembur Link Road, Santacruz (East), Mumbai, Pin – 400for the aggregate consideration of Rs. 2,55,00,000/- (Rupees Two Crore Fifty Five Lakh Only) exclusive of all other deposits, legal charge and cost of formation of co-operative society, stamp duty, registration charges, and development charges. Out of the said agreed consideration, the client</li> </ul>		

	<p>has paid the amount of aggregating to Rs. 1,61,05,789/- (Rupees One Crore Sixty One Lakh Five Thousand Seven Hundred Eighty Nine only) Including Service Tax as advance in respect of the said Old Flat vide different payment modes mentioned in modified Letter of Allotment.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Due to change in Development Control Regulation for Greater Mumbai, 1991, the developers were constrained to alter/amend the building plans. As per the revised building plans the building got permission upto 12<sup>th</sup> floor only hence booking done by our client for 15<sup>th</sup> floor flat was stood void. In view of the same, developer have requested the client to accept allotment of another flat on a lower floor of INSIGNIA in place and instead of the said Old Flat on 15<sup>th</sup> floor.</li> <li>• Pursuant to discussions and negotiations between client and developer, it has been mutually agreed to allot Flat No. 503 on 5<sup>th</sup> floor in B Wing, in "INSIGNIA" ("said New Flat").</li> </ul>		
6.	Location of property	:	
	a) Plot No. / Survey No.	:	-
	b) Door No.	:	Residential Flat No. 503
	c) C.T.S. No. / Village	:	CTS No. 5530A, 5530A/1 to 3, Village Kole-Kalyan
	d) Ward / Taluka	:	Ward – H/E
	e) Mandal / District	:	District – Mumbai Suburban
	f) Date of issue of layout of approved map / plan.	:	Full Occupancy Certificate No. CE / 9501 / BSII / AH / OCC / 1 / NEW date 06.09.2021 issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai
	g) Approved map / plan issuing authority	:	Corporation of Greater Mumbai
7.	Postal address of the property	:	Residential Flat No. 503, 5 <sup>th</sup> Floor, Wing -B, “ <b>Insignia Building</b> ”, CST Road, Santacruz Chembur Link Road, Santacruz (East), Mumbai, Pin – 400 058, State – Maharashtra, Country – India
8.	City / Town	:	Mumbai
	Residential area	:	Yes
	Commercial area	:	No
	Industrial area	:	No
9.	Classification of the area	:	
	i) High / Middle / Poor	:	Medium Class
	ii) Urban / Semi Urban / Rural	:	Urban
10.	Coming under Corporation limit / Village Panchayat / Municipality	:	Village – Kole - Kalyan Municipal Corporation of Greater Mumbai
11.	Whether covered under any State / Central Govt. enactments (e.g., Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area/ scheduled area / cantonment area	:	No
12.	<b>Boundaries of the property</b>		<b>As per Site</b> <b>As per documents</b>
	North	:	Santacruz – Chembur Link Road & Kabra Centroid Building                      CST Road
	South	:	Hotel BKC Garden                      Bandra Kurla Complex Side CTS No. 4207
	East	:	C- Wing & Swadeshi Mill Road                      CTS No. 5544(P), 5542 (P), 7012 & 7046

	West	:	A – Wing & Slum Area	CTS Nos. 5550, 5555, 5569, 5561 and Amenity Space (CTS No. 5530/A).
13	Dimensions of the site	:	N. A. as property under consideration is a flat in an apartment building.	
14.	Extent of the site	:	<b>Carpet Area = 121.20 Sq. M. i.e. 1,305.00 Sq. Ft. (Area as per Agreement for sale)</b>  <b>Built up area = 145.44 Sq. M. i.e. 1,566.00 Sq. Ft. (As per Index No. II)</b>	
14.1	Latitude, Longitude & Co-ordinates of Flat	:	19°04'19.3"N 72°52'05.5"E	
15.	Extent of the site considered for Valuation (least of 13A& 13B)	:	<b>Built up area = 145.44 Sq. M. i.e. 1,566.00 Sq. Ft. (As per Index No. II)</b>	
16	Whether occupied by the owner / tenant? If occupied by tenant since how long? Rent received per month.	:	Building was under construction in year 2017. Presently the flat is occupied by the owner.	
<b>II</b>	<b>APARTMENT BUILDING</b>			
1.	Nature of the Apartment	:	Residential	
2.	Location	:		
	C.T.S. No.	:	CTS No. 5530A, 5530A/1 to 3, Village Kole-Kalyan	
	Block No.	:	-	
	Ward No.	:	-	
	Village / Municipality / Corporation	:	Village – Kole - Kalyan Municipal Corporation of Greater Mumbai	
	Door No., Street or Road (Pin Code)	:	Residential Flat No. 503, 5 <sup>th</sup> Floor, Wing -B, “ <b>Insignia Building</b> ”, CST Road, Santacruz Chembur Link Road, Santacruz (East), Mumbai, Pin – 400 058, State – Maharashtra, Country – India	
	Description of the locality Residential / Commercial / Mixed	:	Residential	
	Year of Construction	:	2021 (As per Full Occupancy Certificate)	
	Number of Floor	:	3 Level Basements + Lower Ground + Upper Ground + 1 <sup>st</sup> Podiums + 2 <sup>nd</sup> to 13 <sup>th</sup> upper floors	
	Type of Structure	:	R.C.C. Framed Structure	
	Number of Dwelling units in the building	:	4 Flats on 5 <sup>th</sup> Floor	
	Quality of Construction	:	Good	
	Appearance of the Building	:	Good	
	Maintenance of the Building	:	Good	
3.	Facilities Available	:		
	Lift	:	2 lifts	
	Protected Water Supply	:	Municipal Water supply	
	Underground Sewerage	:	Connected to Municipal Sewerage System	
	Car parking - Open / Covered	:	Covered Car Parking	
	Is Compound wall existing?	:	Yes	
	Is pavement laid around the building	:	Yes	
<b>III</b>	<b>FLAT</b>			

1	The floor in which the Flat is situated	:	5 <sup>th</sup> Floor
2	Door No. of the Flat	:	Residential Flat No. 503
3	Specifications of the Flat	:	
	Roof	:	R.C.C. Slab
	Flooring	:	Marble flooring
	Doors	:	Teakwood door frame with safety door
	Windows	:	Aluminum sliding window with powder coating & MS grills
	Fittings	:	Concealed plumbing with C.P. fittings. Electrical wiring with Concealed.
	Finishing	:	Cement Plastering
4	House Tax	:	
	Assessment No.	:	Details not available
	Tax paid in the name of:	:	Details not available
	Tax amount:	:	Details not available
5	Electricity Service connection No.:	:	Details not available
	Meter Card is in the name of:	:	Details not available
6	How is the maintenance of the Flat?	:	Good
7	Sale Deed executed in the name of	:	<b>Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia</b>
8	What is the undivided area of land as per Sale Deed?	:	Details not available
9	What is the plinth area of the Flat?	:	<b>Built up area = 145.44 Sq. M. i.e. 1,566.00 Sq. Ft. (As per Index No. II)</b>
10	What is the floor space index (app.)	:	As per MCGM norms
11	What is the Carpet Area of the Flat?	:	<b>Carpet Area = 121.20 Sq. M. i.e. 1,305.00 Sq. Ft. (Area as per Agreement for sale)</b>
12	Is it Posh / I Class / Medium / Ordinary?	:	Higher class
13	Is it being used for Residential or Commercial purpose?	:	Residential purpose
14	Is it Owner-occupied or let out?	:	Owner occupied as on date.
<b>IV</b>	<b>MARKETABILITY</b>	:	
1	How is the marketability?	:	Poor in the year 2017.
2	What are the factors favouring for an extra Potential Value?	:	Nil
3	Any negative factors are observed which affect the market value in general?	:	As below
	<b>As per resident's inputs in Insignia Building:</b> The construction of the building was started in the year 2010. Due to change in Development Control Regulations for Greater Mumbai, there was considerable delay in completion of project.		
<b>V</b>	<b>Rate</b>	:	
1	After analyzing the comparable sale instances, what is the composite rate for a similar flat with same specification in the adjoining locality? – (Along with details / reference of at -least two latest deals / transactions with respect to adjacent properties in the areas)	:	Registered sale instances in year 2017 – 2018 are attached as below:

Sr.	Flat No. / Floor /	Index II	Date	Built up area	Agreement value (₹)	Transaction Rate / Sq.Ft. (₹)	Ready Reckoner / guideline Value (₹)	RR rate / Sq.Ft. (₹)
1	1202, 12 <sup>th</sup> Floor, Wing – C	354/2017	19.01.2017	1614.16	2,06,64,000.00	12,802.00	2,75,80,500.00	17,087.00
2	203, 2 <sup>nd</sup> Floor, Wing – B	3532/2017	03.05.2017	1453.24	1,32,70,000.00	9,131.00	2,62,52,500.00	18,065.00
3	1102, 11 <sup>th</sup> Floor, Wing – E	1818/2017	31.03.2017	1688.33	1,94,15,046.00	11,500.00	2,94,45,550.00	17,441.00
4	1303, 13 <sup>th</sup> Floor, Wing – C	1819/2017	31.03.2017	1131.08	1,57,28,496.00	13,906.00	2,01,40,100.00	17,806.00
5	204, 2 <sup>nd</sup> Floor, Wing – B	6445/2017	11.09.2017	1554.10	1,79,94,452.00	11,579.00	2,73,41,000.00	17,593.00
6	1202, 12 <sup>th</sup> Floor, Wing – B	7099/2017	06.10.2017	1720.19	2,23,76,100.00	13,008.00	3,32,13,500.00	19,308.00
7	1002, 10 <sup>th</sup> Floor, Wing – C	8459/2017	24.11.2017	1728.26	2,26,07,400.00	13,081.00	3,25,26,500.00	18,820.00
8	1204, 12 <sup>th</sup> Floor, Wing – B	8463/2017	24.11.2017	1554.10	1,83,90,625.00	11,834.00	2,93,65,500.00	18,896.00
9	402, 4 <sup>th</sup> Floor, Wing – G	5951/2018	11.06.2018	1706.43	2,95,15,100.00	17,296.00	3,06,02,200.00	17,933.00
10	803, 8 <sup>th</sup> Floor, Wing – B	8499/2018	21.08.2018	1565.51	2,28,92,125.00	14,623.00	2,95,91,000.00	18,902.00
11	304, 3 <sup>rd</sup> Floor, Wing – B	191/2018	01.01.2018	1554.10	2,79,78,125.00	18,003.00	2,79,86,000.00	18,008.00
12	303, 3 <sup>rd</sup> Floor, Wing – B	3533/2017	03.05.2017	1453.24	1,32,70,000.00	9,131.00	2,62,52,500.00	18,065.00
13	1104, 11 <sup>th</sup> Floor, Wing – A	1264/2017	23.02.2017	1486.50	2,55,12,000.00	17,162.00	2,60,75,500.00	17,542.00
					<b>Average Rate</b>	<b>13,312.00</b>		
<b>Most of the transactions in the year 2017-18 are of below Government Ready Reckoner Rates. All the values are inclusive of car parking charges.</b>								

2	Guideline rate obtained from the Registrar's Office	₹ 1,84,900.00 per Sq. M.												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ready Reckoner Rate - 2017</th> </tr> <tr> <th></th> <th>₹ in Sq. M.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residential Flat</td> <td>1,84,900.00</td> </tr> <tr> <td>Increased 5% for Higher floor (5<sup>th</sup> - 10<sup>th</sup> Floor)</td> <td>9,245.00</td> </tr> <tr> <td><b>Guideline Rate</b></td> <td><b>1,94,145.00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Rate in Sq. Ft.</b></td> <td><b>18,036.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	Ready Reckoner Rate - 2017			₹ in Sq. M.	Residential Flat	1,84,900.00	Increased 5% for Higher floor (5 <sup>th</sup> - 10 <sup>th</sup> Floor)	9,245.00	<b>Guideline Rate</b>	<b>1,94,145.00</b>	<b>Rate in Sq. Ft.</b>	<b>18,036.00</b>
Ready Reckoner Rate - 2017														
	₹ in Sq. M.													
Residential Flat	1,84,900.00													
Increased 5% for Higher floor (5 <sup>th</sup> - 10 <sup>th</sup> Floor)	9,245.00													
<b>Guideline Rate</b>	<b>1,94,145.00</b>													
<b>Rate in Sq. Ft.</b>	<b>18,036.00</b>													
3	Age of building	: Building was under construction in the year 2017												
4	Life of the building estimated	: 60 years post completion of construction work subject to proper, preventive periodic maintenance and structural repairs.												

**Value as on 2017: Based on Registered Sale transactions in same building / locality as per table attached as above**

Sr. No.	Description	Built up area (Sq. Ft.)	Average Rate / Sq. Ft.	Fair Market Value (₹)
1	Value of the flat	1,566.00	13,312.00	<b>2,08,46,592.00</b>

The sales comparison approach uses the market data of sale prices to estimate the value of real estate property. Property valuation in this method is done by comparing a property to other similar properties that have been recently sold. Comparable properties, also known as comparable, or cops, must share certain features with the property in question. Some of these include physical features such as square footage, number of rooms, condition and age of the building, however the most important factor is no doubt the location of the property. Adjustments are usually needed to account for differences as no two properties are exactly the same. To make proper adjustments when comparing properties, real estate appraisers must know the differences between the comparable properties and how to value these differences. The sales comparison approach is commonly used for residential flat, where there are typically many comparables available to analyze. As the property is residential flat, we have adopted the Sale comparison Approach Method for the purpose of valuation. The price for similar type of property in the nearby vicinity is in the range of ₹ 9,000.00 to ₹ 18,000.00 per sq. ft. on Built up area considering the rate with attached report, current market conditions, demand and supply position, flat size, upswing in real estate prices, sustained demand for residential flat, all round development of commercial and residential application in the locality etc. We estimate an average rate of ₹ 13,312.00 per sq. ft. for the property under valuation.



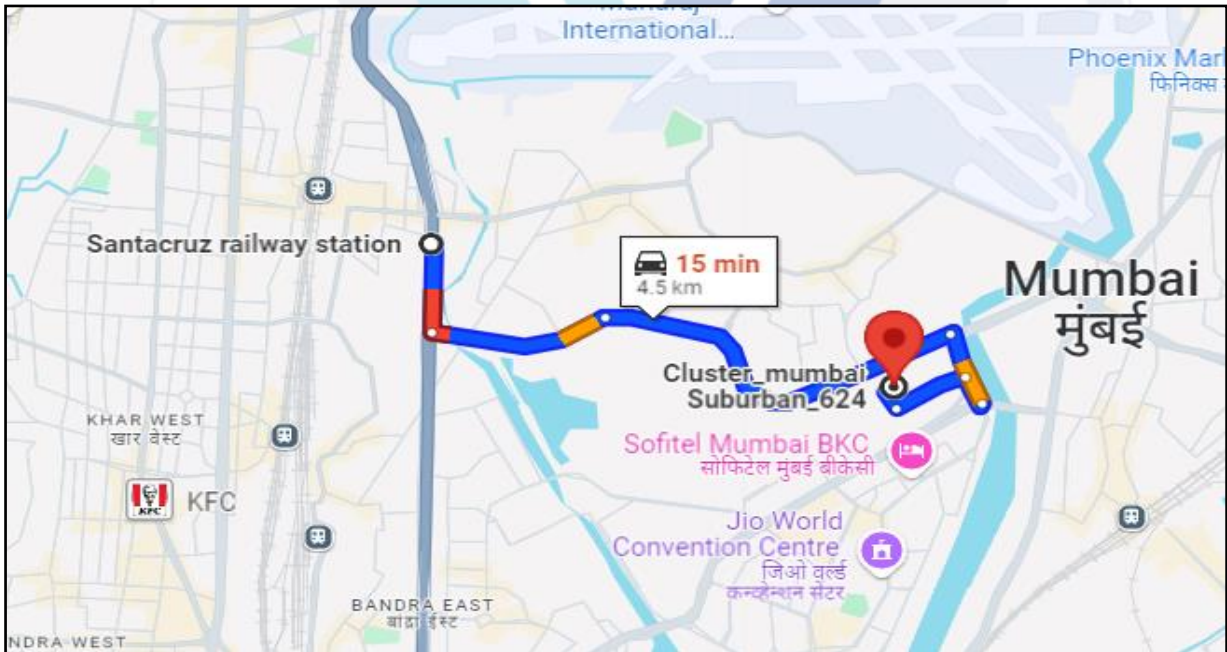
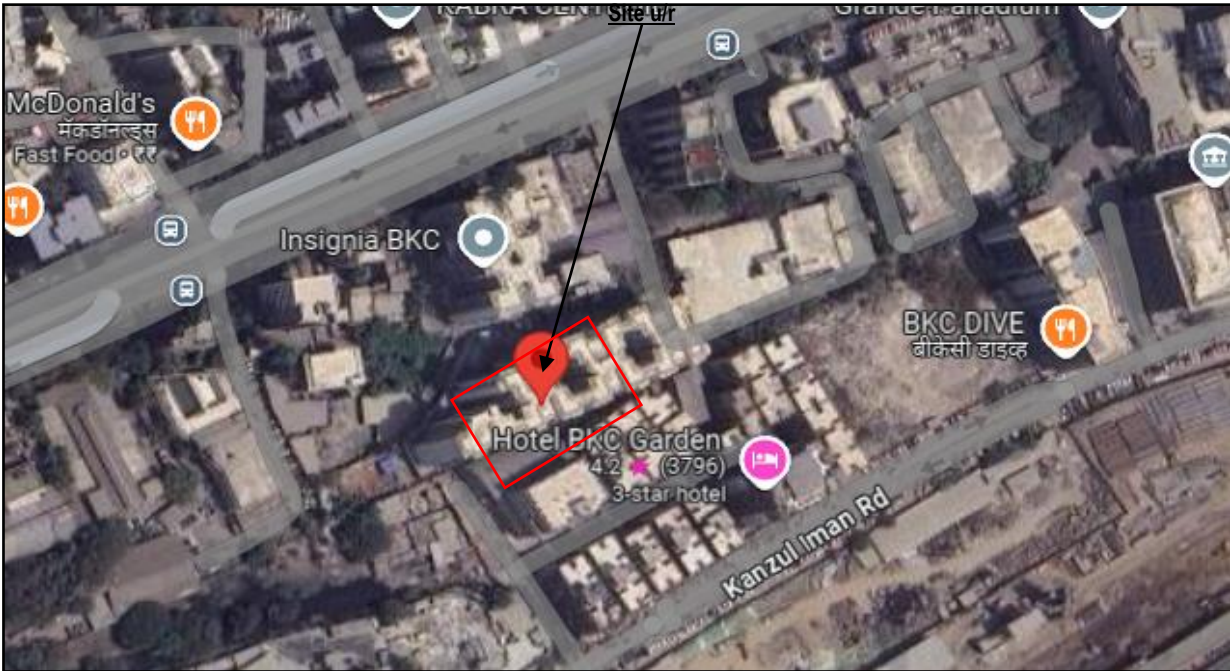
## Actual site photographs (As on 02.09.2024)



## Actual site photographs (As on 02.09.2024)





## Route Map of the property



**Latitude Longitude: 19°04'19.3"N 72°52'05.5"E**

**Note:** The Blue line shows the route to site from nearest Railway station (Santacruz – 4.5 Km.)

## Ready Reckoner Rate – 2017


**Department of Registration & Stamps**  
 Government of Maharashtra
 
**नोंदणी व मुद्रांक विभाग**  
**महाराष्ट्र शासन**


**नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र शासन**  
**बाजारमूल्य दर पत्रक**

Home
Valuation Rules
User Manual
Close
Feedback

Year	Annual Statement of Rates						Language
20172018							English
Selected District: मुंबई(उपनगर)							
Select Village: कोळेकल्याण (अंधेरी)							
Search By: <input type="radio"/> Survey No <input checked="" type="radio"/> Location							
Select	उपविभाग	चुली जमीन	निवासी सदनिका	ऑफिस	दुकाने	औद्योगिक	एकक (Rs./)
SurveyNo	31/170 -भुभाग: उत्तर व पुर्वेस गाव सीमा, दक्षिणेस जवाहरलाल नेहरू मार्गे पश्चिमेस गावाची सीमा.	79600	145000	164800	205700	149600	चौरस मीटर
SurveyNo	31/171A-चुभाग:खालील विभागातील सिटीएस न मधील मिळकती	111200	185600	216300	269900	185600	चौरस मीटर
SurveyNo	31/171-रस्ता : पंढीत जवाहरलाल नेहरू मार्ग.	78100	129400	148200	187700	133900	चौरस मीटर
SurveyNo	31/172A-चुभाग: पूर्वेस गावाची हद्द, पश्चिमेस सि.एस.टी. रोड ते पंढीत जवाहरलाल नेहरू रोड जोडणारा 13.40 मी. डी. पी. रोड, दक्षिणेस सि. एस. टी. रोड व उत्तरेस पंढीत जवाहरलाल नेहरू रोड यामधील भुभाग.	89700	151300	166400	198900	151300	चौरस मीटर
SurveyNo	31/172B-रस्ता-सि.एस.टी.रोड	111800	184900	203400	239100	184900	चौरस मीटर

## Sale Instances - Summary

Sr.	Flat No. / Floor /	Index II	Date	Built up area	Agreement value (₹)	Transaction Rate / Sq.Ft. (₹)	Ready Reckoner / guideline Value (₹)	RR rate / Sq.Ft. (₹)
1	1202, 12 <sup>th</sup> Floor, Wing – C	354/2017	19.01.2017	1614.16	2,06,64,000.00	12,802.00	2,75,80,500.00	17,087.00
2	203, 2 <sup>nd</sup> Floor, Wing – B	3532/2017	03.05.2017	1453.24	1,32,70,000.00	9,131.00	2,62,52,500.00	18,065.00
3	1102, 11 <sup>th</sup> Floor, Wing – E	1818/2017	31.03.2017	1688.33	1,94,15,046.00	11,500.00	2,94,45,550.00	17,441.00
4	1303, 13 <sup>th</sup> Floor, Wing – C	1819/2017	31.03.2017	1131.08	1,57,28,496.00	13,906.00	2,01,40,100.00	17,806.00
5	204, 2 <sup>nd</sup> Floor, Wing – B	6445/2017	11.09.2017	1554.10	1,79,94,452.00	11,579.00	2,73,41,000.00	17,593.00
6	1202, 12 <sup>th</sup> Floor, Wing – B	7099/2017	06.10.2017	1720.19	2,23,76,100.00	13,008.00	3,32,13,500.00	19,308.00
7	1002, 10 <sup>th</sup> Floor, Wing – C	8459/2017	24.11.2017	1728.26	2,26,07,400.00	13,081.00	3,25,26,500.00	18,820.00
8	1204, 12 <sup>th</sup> Floor, Wing – B	8463/2017	24.11.2017	1554.10	1,83,90,625.00	11,834.00	2,93,65,500.00	18,896.00
9	402, 4 <sup>th</sup> Floor, Wing – G	5951/2018	11.06.2018	1706.43	2,95,15,100.00	17,296.00	3,06,02,200.00	17,933.00
10	803, 8 <sup>th</sup> Floor, Wing – B	8499/2018	21.08.2018	1565.51	2,28,92,125.00	14,623.00	2,95,91,000.00	18,902.00
11	304, 3 <sup>rd</sup> Floor, Wing – B	191/2018	01.01.2018	1554.10	2,79,78,125.00	18,003.00	2,79,86,000.00	18,008.00
12	303, 3 <sup>rd</sup> Floor, Wing – B	3533/2017	03.05.2017	1453.24	1,32,70,000.00	9,131.00	2,62,52,500.00	18,065.00
13	1104, 11 <sup>th</sup> Floor, Wing – A	1264/2017	23.02.2017	1486.50	2,55,12,000.00	17,162.00	2,60,75,500.00	17,542.00
					<b>Average Rate</b>	<b>13,312.00</b>		
<b>Most of the transactions in the year 2017-18 are of below Government Ready Reckoner Rates. All the values are inclusive of car parking charges.</b>								

## Sale Instance - 1

9/3/24, 10:15 AM	Index-II	
354514	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 7
03-09-2024		दस्त क्रमांक : 354/2017
Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.		नोंदणी : Regn:63m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	20664000	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	27580500	
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 1202,सी विंग, माळा नं: बारावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई 400058, रोड : सी.एस.टी रोड, इतर माहिती: सोबत 1 करपार्किंग स्पेस दुसऱ्या बेसमेंट मध्ये( ( C.T.S. Number : 5530/A, 5530/A-1 to 3 ; ) )	
(5) क्षेत्रफळ	1) 149.96 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/तिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्टा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक बलविंदर सिंह मल्लोत्रा तर्फे मुखत्यार शंकर यादव . - वय:-49; पत्ता:-, चौथा मजला , एच डी आय एल टॉवर, बांद्रा पूर्व मुंबई, अनंत काणेकर मार्ग , बू.णू. भवन, MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-मनीषा रमेश पटेल वय:-40; पत्ता:-प्लॉट नं: 16, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: ., ब्लॉक नं: मगन नगर-1, कटागम, सुरत, रोड नं: सिंगनपोर रोड, गुजरात, सूरत. पिन कोड:-395004 पॅन नं:-AVJPP1331M 2): नाव:-रमेशभाई सी पटेल वय:-46; पत्ता:-प्लॉट नं: 16, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: ., ब्लॉक नं: मगन नगर-1, कटागम सुरत, रोड नं: सिंगनपोर रोड, गुजरात, सूरत. पिन कोड:-395004 पॅन नं:-AFJPP3385F	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	19/01/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	19/01/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	354/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1380000	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)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.	

## Sale Instance – 2

9/3/24, 1:08 PM	Index-II	
3532323 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 2 दस्त क्रमांक : 3532/2017 नोंदणी : Regn:83m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	13270000	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	26252500	
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मुंबई मनपाइतर वर्णन :सदनिका नं: 203,बी विंग, माळा नं: दुसरा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड : सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग स्पेस तिसऱ्या बेसमेंटमध्ये( ( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ) )	
(5) क्षेत्रफळ	1) 135.01 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक बलविंदर सिंग मल्होत्रा तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: चौधा मजला , इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-अख्तर हुसैन खान . . वय:-43; पत्ता:-प्लॉट नं: बी 103-104, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: सागर हेरिडिज को.ऑप.हौसिंग सोसायटी, ब्लॉक नं: सकिनाका जंक्शन, मुंबई , रोड नं: अंधेरी कुर्ला रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400072 पॅन नं:-AEMPK0686E 2): नाव:-नाज़िया अख्तर हुसैन खान . . वय:-37; पत्ता:-प्लॉट नं: बी 103-104, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: सागर हेरिडिज को.ऑप.हौसिंग सोसायटी, ब्लॉक नं: सकिनाका जंक्शन, मुंबई , रोड नं: अंधेरी कुर्ला रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400072 पॅन नं:-AGLPK7890B	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	03/05/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	03/05/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	3532/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1313200	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)सोरा		
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-:		
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- :	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.	

<https://freesearchignrsvicemaharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1

## Sale Instance – 3

9/3/24, 10:34 AM	Index-II	
1818514 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 7 दस्त क्रमांक : 1818/2017 नोंदणी : Regn:63m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	19415046	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	29445500	
(4) भू.मापन,पोटहिस्सा व परकमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 1102,इ किंग, माळा नं: अकरावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड : सीएसटी रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग स्पेस पहिला बेसमेंट मध्ये.( ( C.T.S. Number : 5530A, 5530A 1 to 3 ; ) )	
(5) क्षेत्रफळ	1) 156.85 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड तर्फे अंधोराईज सिग्रेटरी गणेश श्रीनिवासन शेटी तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं. , माळा नं: चौथा मजला, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर्स, ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व, मुंबई, रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-मनअमर सिंह बेदी . . वय:-41; पत्ता:-901, नववा मजला, सत्रिधि अपार्टमेंट, खार पश्चिम, मुंबई, बारावा रोड, लांडा, MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400052 पॅन नं:-AABPB2524R 2): नाव:-गगनप्रीत सिंह बेदी . . वय:-40; पत्ता:-प्लॉट नं: 901, माळा नं: नववा मजला, इमारतीचे नाव: सत्रिधि अपार्टमेंट, ब्लॉक नं: खार पश्चिम, मुंबई, रोड नं: बारावा रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400052 पॅन नं:-AAHPB9830C	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	31/03/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	31/03/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	1818/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1473000	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)सौरा		
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-		
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.	
<a href="https://freesearchignrvice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx">https://freesearchignrvice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx</a>		
		1/1



## Sale Instance – 4

9/3/24, 10:10 AM	Index-II	
1819514 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 7 दस्त क्रमांक : 1819/2017 नोंदणी : Regn:63m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	15728496	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	20140100	
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व परक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 1303,सी विंग, माळा नं: तेरावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड : सीएसटी रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग दुसरा बेसमेंट मध्ये( ( C.T.S. Number : 5530A, 5530A 1 to 3 ; ) )	
(5) क्षेत्रफळ	1) 105.08 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्हा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड तर्फे अॅथोराईज सिग्रेटरी गणेश श्रीनिवासन रोटी तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: चौथा मजला, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर्स, ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व, मुंबई, रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-गगनप्रीत सिंह बेदी वय:-40; पत्ता:-प्लॉट नं: 1401, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: खार संदीप को.ऑप.सोसायटी लिमिटेड, ब्लॉक नं: खार पश्चिम, मुंबई, रोड नं: 10 वा रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400052 पॅन नं:-AAHPB9830C 2): नाव:-मनअमर सिंह बेदी वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: 1401, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: खार संदीप को.ऑप.सोसायटी लिमिटेड, ब्लॉक नं: खार पश्चिम, मुंबई, रोड नं: 10 वा रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400052 पॅन नं:-AABPB2524R	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	31/03/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	31/03/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	1819/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1007600	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)घोरा		
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-		
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.	
<a href="https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/sarita/HTMLReportSuchiKramank2.aspx">https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/sarita/HTMLReportSuchiKramank2.aspx</a>		
		1/1

**Sale Instance – 5**

9/3/24, 10:09 AM

Index-II

6445514 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 7 दस्ता क्रमांक : 6445/2017 नोंदणी : Regn:63m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	17994452	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	27341000	
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व परक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 204,बी विंग, माळा नं: दुसरा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई -400058, रोड : सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 1 सिंगल पहिला बेसमेंट कारपार्किंग स्पेस( ( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ) )	
(5) क्षेत्रफळ	1) 144.38 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्हा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक बलविंदर सिंग मल्होत्रा तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: 4, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-A.ABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-मे./पिनस्ट्रॉइप प्रॉपर्टीज प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक मनोज अरविंदलाल गांधी , वय:-47; पत्ता:-प्लॉट नं: बी/10, माळा नं: 1, इमारतीचे नाव: न्यु पुतलीबाई निवास को.ऑप.हौसिंग सोसायटी लिमिटेड , ब्लॉक नं: विलेपार्ले पश्चिम मुंबई, रोड नं: एस.वी.रोड, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400056 पॅन नं:-A.ADCP9683N	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	11/09/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	11/09/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	6445/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1368100	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)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.	

<https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/sarita/HTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1

## Sale Instance – 6

9/3/24, 2:50 PM	Index-II	
7099514 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 7 दस्त क्रमांक : 7099/2017 नोंदणी : Regn:63m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	22376100	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	33213500	
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व परक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 1202 बी विंग, माळा नं: बारावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड नं: सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 1 सिंगल कारपार्किंग ऑन पोडियम लेवल(( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ))	
(5) क्षेत्रफळ	1) 159.81 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुळी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फ्रेड स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक गणेश श्रीनिवास शेटी तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-, 4, एच.डी.आय.एल.टॉवर , बांद्रा पूर्व मुंबई , अनंत काणेकर मार्ग, ब.ण. भवन , MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU02947	
(8)दस्तऐवज करून देणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-राजेश पी. मालविया वय:-39; पत्ता:-सी-1802, ,, रजेजा अटलांटीस , लोवर परेल मुंबई , गणपतराव कदम मार्ग, डेळीस्के रोड , MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400013 पॅन नं:-AHTPM2892G	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	06/10/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	06/10/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	7099/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1661700	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)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.	
<a href="https://freesearchignservice.maharashtra.gov.in/saritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx">https://freesearchignservice.maharashtra.gov.in/saritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx</a>		
		1/1

**Sale Insance – 7**

8459514	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 7
03-09-2024		दस्त क्रमांक : 8459/2017
Note:-Generated Through eSearch Module.For original report please contact concern SRO office.		नोंदणी : Regn:63m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	22607400	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	32526500	
(4) भू.मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 1002 सी विंग, माळा नं: दहावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड नं: सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग पहिल्या बेसमेंटमध्ये( ( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ))	
(5) क्षेत्रफळ	1) 160.56 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फ्रेड स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड तर्फे ऑथोराइज सिग्रेटरी गणेश मोदी तर्फे मुखत्यार निलेश वेद्रे वय:-30; पत्ता:-प्लॉट नं: , माळा नं: 4, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-आयुष मिश्रा . . वय:-29; पत्ता:-601, ए. ., स्टर्लिंग सी फेस, मुंबई, डॉ. पॅनी बेसेंट रोड,, वॉन्ली नाका, MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400018 पॅन नं:-ATLPM3329C	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	24/11/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	24/11/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	8459/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1627400	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)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.	

<https://freesearchngiservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1

**Sale Instance – 8**

गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण	
(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	18390625
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	29365500
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 1204,बी विंग, माळा नं: बारावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्लिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड नं: सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सदर मिळकतीचे एकूण क्षेत्र 120.32 चौ.मी.कारपेट म्हणजेच 144.38 चौ.मी.(( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 144.38 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/तिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्पा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे ऑथोराइज सिग्रेटरी गणेश श्रीनिवास शेठ्टी तर्फे मुखत्यार निलेश वेद्रे वय:-30; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: 4, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU02947
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-रुपेन शेठ . . वय:-46; पत्ता:-प्लॉट नं: 1102 बी, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: बालाजी गार्डन, ब्लॉक नं: माटुंगा मुंबई, रोड नं: के.ए.एस.मार्ग, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400019 पॅन नं:-AAHPS7451G 2): नाव:-तेजल शेठ . . वय:-46; पत्ता:-प्लॉट नं: 1102-बी, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: बालाजी गार्डन, ब्लॉक नं: माटुंगा मुंबई, रोड नं: के.ए.एस.मार्ग, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400019 पॅन नं:-AOYPS8839K
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	24/11/2017
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	24/11/2017
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	8463/2017
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1469500
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)सोरा	
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-	
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

<https://freesearchigservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1

## Sale Instance - 9

9/3/24, 9:29 AM	Index-II	
5951323 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 2 दस्त क्रमांक : 5951/2018 नोंदणी : Regn:83m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	29515100	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमूद करावे)	30602200	
(4) भू.मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मुंबई मनपाइतर वर्णन :सदनिका नं: 402.बी विंग, माला नं: चौथा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिंगनीया बिल्डिंग ग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058., रोड नं: सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: दस्तात नमूद केल्याप्रमाणे,मिळकतीचे एकूण क्षेत्र 132.11चौ.मी.कारपेट म्हणजेच 158.53 चौ.मी. सोबत 2 सिंगल कार पार्किंग लोवर ग्राउंडमध्ये.(( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO3 ; ))	
(5) क्षेत्रफळ	1) 158.53 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फो स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक बलविंदर सिंग मल्होत्रा तर्फे मुखत्यार यशराज आल्हाट वय:-42; पत्ता:-, 4, एच.डी.आय.एल.टॉवर , बांद्रा पूर्व मुंबई , अनंत काणेकर मार्ग, व.ण. भवन, MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU02947	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-हर्षवर्धन सिंह . वय:-29; पत्ता:-, 2 , एचवीएस लीगल, हर्मस हाऊस, ओपेरा हाऊस मुंबई, त्रिभुवनदास झवेरीच्या वर, आंबेवाडी (००६बाई), MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड:-400004 पॅन नं:-BMRPS7917L	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	11/06/2018	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	12/06/2018	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	5951/2018	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1531200	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)सौरा		
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-		
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.	

<https://freesearchigservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1

**Sale Instance – 10**

9/3/24, 9:34 AM	Index-II
8499323 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b> दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 2 दस्त क्रमांक : 8499/2018 नोंदणी : Regn:83m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>	
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2)मोबदला	22892125
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	29591000
(4) भू.मापन,पोटहिस्या व परक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मुंबई मनपाइतर वर्णन :सदनिका नं: 803,बी विंग, माळा नं: आठवा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिगनीया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058,, रोड नं: सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग ऑन लोवर ग्राउंड.( ( C.T.S. Number : 5530A 5530A 1 TO 3 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 145.44 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक गणेश श्रीनिवास शेठ्टी तर्फे मुखत्यार यशराज आल्हाट वय:-42; पत्ता:-प्लॉट नं: ,, माळा नं: ,, इमारतीचे नाव: ,, ब्लॉक नं: ,, रोड नं: ,, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-समीक्षा पराग आर्या . . वय:-33; पत्ता:-प्लॉट नं: ,, माळा नं: 1 ला मजला, इमारतीचे नाव: सागर सुक्षिती, ब्लॉक नं: कूपर हॉस्पिटलच्या मार्गे, जुहु, विलेपार्ले, मुंबई, रोड नं: प्लाट नं. 2, एन एस रोड 5, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400052 पॅन नं:-AKVPK9860B 2): नाव:-पराग महेंद्र आर्या . . वय:-33; पत्ता:-प्लॉट नं: ,, माळा नं: 1 ला मजला, इमारतीचे नाव: सागर सुक्षिती, ब्लॉक नं: कूपर हॉस्पिटलच्या मार्गे, जुहु, विलेपार्ले, मुंबई, रोड नं: प्लाट नं. 2, एन एस रोड 5, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400052 पॅन नं:-AESPA5661D
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	21/08/2018
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	21/08/2018
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	8499/2018
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1480000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)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.
<a href="https://freesearchigservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx">https://freesearchigservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx</a>	
1/1	

**Sale Instance – 11**

गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण	
(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	27978125
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	27986000
(4) भू-मापन,पेटहिससा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:Mumbai Ma.na.pa. इतर वर्णन :सदनिका नं: 304,विंग बी, माळा नं: तिसरा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड नं: सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग,1 सिंगल लोवर ग्राउंड अँड 1 सिंगल तिसऱ्या बेसमेंटमध्ये( ( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 144.38 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्पा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक गणेश श्रीनिवास शेट्टी तर्फे मुख्यालय शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: 4, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-प्रासांक जैन . . वय:-57; पत्ता:-प्लॉट नं: 1602, माळा नं: ., इमारतीचे नाव: ए टी एस ग्रीन व्हिलेज , ब्लॉक नं: सेक्टर 93-ए, नोएडा , रोड नं: ., उत्तर प्रदेश, GAUTAM BUDDHA NAGAR. पिन कोड:-201304 पॅन नं:-AAOPJ2015N
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	06/01/2018
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	06/01/2018
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	191/2018
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1399900
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) सौरा	
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील :-	
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

<https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1



**Sale Instance – 12**

9/2/24, 8:00 PM	Index-II
3533323 02-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b> दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 2 दस्त क्रमांक : 3533/2017 नोंदणी : Regn:83m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>	
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2)मोबदला	13270000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	26252500
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व परक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मुंबई मनपाइतर वर्णन :सदनिका नं: 303,बी विंग, माळा नं: तिसरा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिग्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड : सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 2 सिंगल कारपार्किंग स्पेस तिसऱ्या बेसमेंटमध्ये( ( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 135.01 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्फा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक बलविंदर सिंग मल्होत्रा तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: .. माळा नं: चौथा मजला , इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-अख्तर हुसेन खान .. वय:-43; पत्ता:-प्लॉट नं: बी-103/104, माळा नं: .. इमारतीचे नाव: सागर हेरिटेज को.ऑप.हौसिंग सोसायटी लिमिटेड , ब्लॉक नं: सकिनाका जंक्शन, मुंबई , रोड नं: अंधेरी कुर्ला रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400072 पॅन नं:-AEMPK0686E 2): नाव:-नाझिया अख्तर हुसेन खान .. वय:-37; पत्ता:-प्लॉट नं: बी-103/104, माळा नं: .. इमारतीचे नाव: सागर हेरिटेज को.ऑप.हौसिंग सोसायटी लिमिटेड , ब्लॉक नं: सकिनाका जंक्शन, मुंबई , रोड नं: अंधेरी कुर्ला रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400072 पॅन नं:-AGLPK7890B
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	03/05/2017
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	03/05/2017
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	3533/2017
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1313200
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)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.

<https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1

**Sale Instance - 13**

9/3/24, 4:23 PM

Index-II

1264323 03-09-2024 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	<b>सूची क्र.2</b>	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 2 दस्त क्रमांक : 1264/2017 नोदणी : Regn:83m
<b>गावाचे नाव : 1) कोलेकल्याण</b>		
(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोबदला	25512000	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमूद करावे)	26075500	
(4) भू-मापन,पोटहिसा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मुंबई मनपाइतर वर्णन :सदनिका नं: 1104,ए विंग, माळा नं: अकरावा मजला, इमारतीचे नाव: इनसिप्रिया बिल्डिंग, ब्लॉक नं: सांताक्रूझ पूर्व मुंबई-400058, रोड : सी.एस.टी.रोड, इतर माहिती: सोबत 1 स्टॅक कारपार्किंग स्पेस अप्पर ग्राउंड(( C.T.S. Number : 5530A ,5530A 1 TO 3 ; ) )	
(5) क्षेत्रफळ	1) 138.10 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-अल्पा स्पेस डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे संचालक बलविंदर सिंग मल्होत्रा तर्फे मुखत्यार शंकर यादव वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं: , माळा नं: 4, इमारतीचे नाव: एच.डी.आय.एल.टॉवर , ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व मुंबई , रोड नं: अनंत काणेकर मार्ग, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400051 पॅन नं:-AABCU0294J	
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-संजीव मोहता . . वय:-41; पत्ता:-प्लॉट नं: सी-702, माळा नं: , इमारतीचे नाव: विस्परींग पाम्स एक्सक्लुसिव्ह, ब्लॉक नं: लोखंडवाला कांदिवली पूर्व मुंबई , रोड नं: ऑफ अकुर्ली रोड, महाराष्ट्र, MUMBAI पिन कोड:-400101 पॅन नं:-AGKPM6806G 2): नाव:-पुरुषोत्तम मोहता . . वय:-69; पत्ता:-प्लॉट नं: सी-702, माळा नं: , इमारतीचे नाव: विस्परींग पाम्स एक्सक्लुसिव्ह, ब्लॉक नं: लोखंडवाला कांदिवली पूर्व मुंबई , रोड नं: ऑफ अकुर्ली रोड, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड:-400101 पॅन नं:-AGOPM7414J	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	23/02/2017	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	23/02/2017	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	1264/2017	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1305000	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)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.	

<https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2.aspx>

1/1



Since 1989

**Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**

An ISO 9001 : 2015 Certified Company



Sr.	Particulars	Valuer comment
1.	Background information of the asset being valued;	The property under consideration is purchased by Mr. Ghanshyam D. Dholakia from M/s. Ultra Space Developers Pvt. Ltd. as per Sale Deed dated 14.12.2017
2.	Purpose of valuation and appointing authority	To assess Market value of the property in the year 2017.
3.	Identity of the valuer and any other experts involved in the valuation;	Sharadkumar B. Chalikwar – Govt. Regd. Valuer Manoj B. Chalikwar – Regd. Valuer Bhavika Chavan – Valuation Engineer Vaishali Sarmalkar – Technical Manager Vinita Surve – Technical Officer
4.	Disclosure of valuer interest or conflict, if any;	We have no interest, either direct or indirect, in the property valued. Further to state that we do not have relation or any connection with property owner / applicant directly or indirectly. Further to state that we are an independent Valuer and in no way related to property owner / applicant
5.	Date of appointment, valuation date and date of report;	Date of Appointment – 30.08.2024 Valuation Date – 03.09.2024 Date of Report – 03.09.2024
6.	Inspections and/or investigations undertaken;	Physical Inspection done on 03.09.2024
7.	Nature and sources of the information used or relied upon;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Market survey at the time of site visit.</li> <li>• Ready Reckoner Rates / Circle Rates</li> <li>• Online search for Registered Transactions</li> <li>• Documents / information provided by client.</li> <li>• Existing data of valuation assignments carried out by us.</li> </ul>
8.	Procedures adopted in carrying out the valuation and valuation standards followed;	Comparable Sales Method / Market Approach
9.	Restrictions on use of the report, if any;	This valuation is for the use of the party to whom it is addressed and for no other purpose. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely on the whole or any part of this valuation. The valuer has no pecuniary interest that would conflict with the proper valuation of the property.
10.	Major factors that were taken into account during the valuation;	Market conditions as on 2017, delay in construction of the said project due to regulatory changes, demand and supply position, Residential Flat size, location, demand for Residential Flats etc.
11.	Caveats, limitations and disclaimers to the extent they explain or elucidate the limitations faced by valuer, which shall not be for the purpose of limiting his responsibility for the valuation report.	Attached

## Assumptions, Disclaimers, Limitations & Qualifications

### Value Subject to Change

The subject appraisal exercise is based on prevailing market dynamics as on **14<sup>th</sup> December 2017** and does not take into account any unforeseeable developments which could impact the same in the future.

### Our Investigations

We are not engaged to carry out all possible investigations in relation to the subject property. Where in our report we identify certain limitations to our investigations, this is to enable the reliant party to instruct further investigations where considered appropriate or where we recommend as necessary prior to reliance. Vastukala Consultants India Pvt. Ltd. (VCIPL) is not liable for any loss occasioned by a decision not to conduct further investigations

### Assumptions

Assumptions are a necessary part of undertaking valuations. VCIPL adopts assumptions for the purpose of providing valuation advise because some matters are not capable of accurate calculations or fall outside the scope of our expertise, or out instructions. The reliant party accepts that the valuation contains certain specific assumptions and acknowledge and accept the risk of that if any of the assumptions adopted in the valuation are incorrect, then this may have an effect on the valuation.

### Information Supplied by Others

The appraisal is based on the information provided by the client. The same has been assumed to be correct and has been used for appraisal exercise. Where it is stated in the report that another party has supplied information to VCIPL, this information is believed to be reliable but VCIPL can accept no responsibility if this should prove not to be so.

### Future Matters

To the extent that the valuation includes any statement as to a future matter, that statement is provided as an estimate and/or opinion based on the information known to VCIPL at the date of this document. VCIPL does not warrant that such statements are accurate or correct.

### Map and Plans

Any sketch, plan or map in this report is included to assist the reader while visualising the property and assume no responsibility in connection with such matters.

### Site Details

Based on inputs received from Client and site visit conducted, we understand that the subject property is Residential Flat, admeasuring **Built up Area of 1,566.00 Sq. Ft.** in the name of **Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia**. Further, VCIPL has assumed that the subject property is free from any encroachment and is available as on the date of the appraisal.



Since 1989

**Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**

An ISO 9001 : 2015 Certified Company



## Property Title

Based on our discussion with the Client, we understand that the subject property is owned by **Mr. Ghanshyam Dhanjibhai Dholakia**. For the purpose of this appraisal exercise, we have assumed that the subject property has a clear title and is free from any encumbrances, disputes and claims. VCIPL has made no further enquiries with the relevant local authorities in this regard and does not certify the property as having a clear and marketable title. Further, no legal advice regarding the title and ownership of the subject property has been obtained for the purpose of this appraisal exercise. It has been assumed that the title deeds are clear and marketable.

## Environmental Conditions

We have assumed that the subject property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law and any processes which are carried out on the property are regulated by environmental legislation and are properly licensed by the appropriate authorities.

## Area

Based on the information provided by the Client, we understand that the Residential Flat, admeasuring **Built up Area of 1,566.00 Sq. Ft.**

## Condition & Repair

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property. The property is free from rat, infestation, structural or latent defect. No currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques will be used in the construction of or subsequent alteration or additions to the property and comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts

## Valuation Methodology

For the purpose of this valuation exercise, the valuation methodology used is Direct Comparison Approach / Method and proposed Current use / Existing use premise is considered for this assignment.

The Direct Comparison Approach involves a comparison of the property being valued to similar properties that have actually been sold in arms - length transactions or are offered for sale. This approach demonstrates what buyers have historically been willing to pay (and sellers willing to accept) for similar properties in an open and competitive market and is particularly useful in estimating the value of the Flat and properties that are typically traded on a unit basis.

In case of inadequate recent transaction activity in the subject micro-market, the appraiser would collate details of older transactions. Subsequently, the appraiser would analyse rental / capital value trends in the subject micro-market in order to calculate the percentage increase / decrease in values since the date of the identified transactions. This percentage would then be adopted to project the current value of the same.



Since 1989

**Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**

An ISO 9001 : 2015 Certified Company



Where reliance has been placed upon external sources of information in applying the valuation methodologies, unless otherwise specifically instructed by Client and/or stated in the valuation, VCIPL has not independently verified that information and VCIPL does not advise nor accept it as reliable. The person or entity to whom the report is addressed acknowledges and accepts the risk that if any of the unverified information in the valuation is incorrect, then this may have an effect on the valuation.

### Not a Structural Survey

We state that this is a valuation report and not a structural survey

### Other

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate

### Legal

We have not made any allowances with respect to any existing or proposed local legislation relating to taxation on realization of the sale value of the subject property. VCIPL is not required to give testimony or to appear in court by reason of this appraisal report, with reference to the property in question, unless arrangement has been made thereof. Further, no legal advice on any aspects has been obtained for the purpose of this appraisal exercise

### Property specific assumptions

Based on inputs received from the client and site visit conducted, we understand that the subject property is Residential Flat, admeasuring **Built up Area of 1,566.00 Sq. Ft.**

### 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 the property is free of liens and encumbrances.
4. 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.
5. There is no direct/ indirect interest in the property valued.
6. The rates for valuation of the property are in accordance with the Govt. approved rates.

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

**Director**

**Auth. Sign.**

**Sharadkumar B. Chalikwar**

Govt. Reg. Valuer

Chartered Engineer (India)

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



Since 1989

**Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**

An ISO 9001 : 2015 Certified Company

