

**Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**www.vastukala.co.in

Vastu/Mumbai/03/2025/ 407848

Date: 06.03.2025

To,
The Branch Manager,
Bank of Baroda,
Kapurbawdi Branch
Mumbai

Sub: Justification of value for property valuation submitted by us**Ref.:** As per Oral discussion**Our Valuation Report No.:** 08/18-116 Dated. 08.02.2025**Owner Name:** Mr. Arkhit Bairagi Dakya & Mrs. Krishna Beni Dakya.**Property Address:** Residential Flat No. 406, 4th Floor, Building No C-4, "The Rutu Estate", Village - Kolshet, Taluka - Thane, District - Thane, Thane (West), PIN Code - 400 607, State - Maharashtra, India**Carpet Area in Sq. Ft. = 430.00**
(Area as Per Article of Agreement)**Our Valuation on 08.02.2025**

Particulars	Carpet Area in Sq. Ft.	Rate per Sq. Ft. (₹) on Carpet Area	Fair Market Value (₹)
Flat	430.00	14,788.00	63,58,840.00
		Total Value	63,58,840.00

The market value of the property is based on facts of markets discovered by us during our enquires.

We have considered the rate of the Residential Flat ₹ 14,788.00 per Sq. Ft. on Carpet Area after depreciation.

The online price trends of the surroundings are attached herewith for your ready reference. Which should be treated as most relevant. Hence rates per sq. ft. considered by us for valuation are in line with on date market rates which are reasonable and justified.

We have carried out market search for on-going rates for similar properties in surrounding locality and findings are as follows:

Properties available for Sale/ price indicators and Sale instances value in 2024 for Flat located in the surroundings are as follows:

Our Pan India Presence at :

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

Regd. OfficeB1-001, U/B Floor, BOOMERANG, Chandivali Farm Road, Powai, Andheri East, **Mumbai:** 400072, (M.S), India

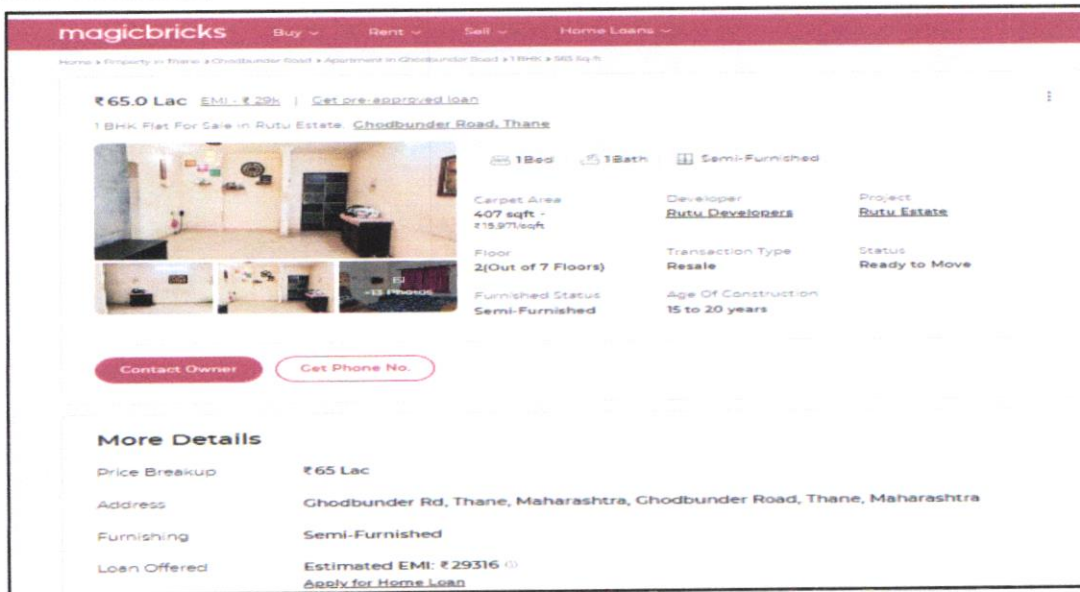
+91 2247495919

mumbai@vastukala.co.in

www.vastukala.co.in



Price Indicator – 1



magicbricks Buy Rent Sell Home Loans

Home » Property in Thane » Ghodbunder Road » Apartment in Ghodbunder Road » 1 BHK » 565 Sq Ft

₹65.0 Lac EMI - ₹29k | [Get pre-approved loan](#)

1 BHK Flat For Sale in Rutu Estate, Ghodbunder Road, Thane

1 Bed 1 Bath Semi-Furnished

Carpet Area: 407 sqft - ₹15,971/sqft
 Floor: 2(Out of 7 Floors)
 Furnished Status: Semi-Furnished

Developer: **Rutu Developers**
 Transaction Type: **Resale**
 Age Of Construction: 15 to 20 years

Project: **Rutu Estate**
 Status: **Ready to Move**

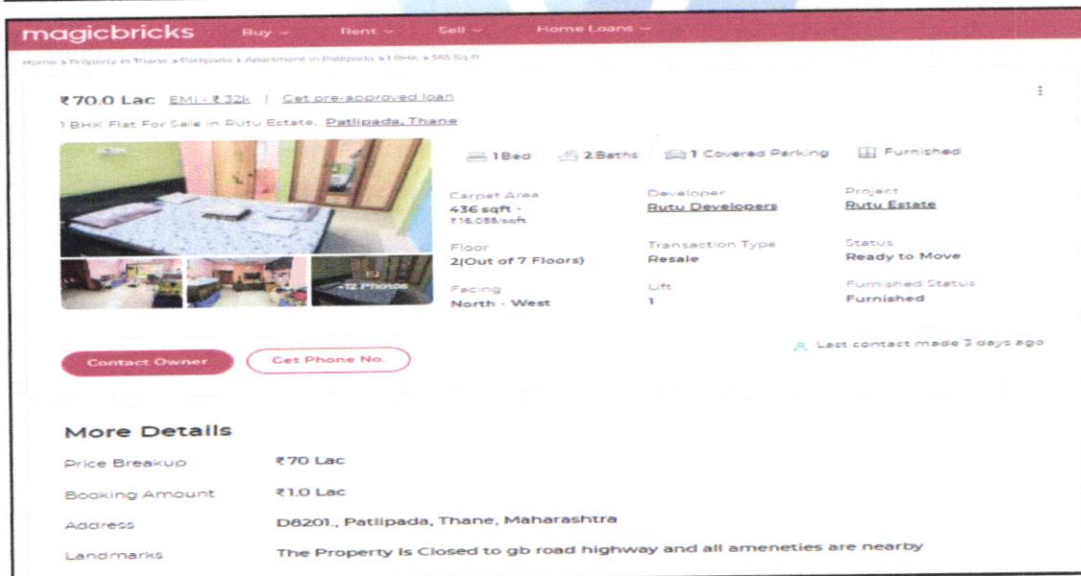
[Contact Owner](#) [Get Phone No.](#)

More Details

Price Breakup: ₹65 Lac
 Address: Ghodbunder Rd, Thane, Maharashtra, Ghodbunder Road, Thane, Maharashtra
 Furnishing: Semi-Furnished
 Loan Offered: Estimated EMI: ₹29316 | [Apply for Home Loan](#)

Carpet Area in Sq. Ft. = 407.00 i.e. Built Up Area – 488.00
 Total Price - ₹ 65,00,000/-
 Asking Price - ₹ 15,971/- per Sq. Ft. on Carpet Area
 Asking Price - ₹ 13,309/- per Sq. Ft. on Built up Area

Price Indicator – 2



magicbricks Buy Rent Sell Home Loans

Home » Property in Thane » Patlipada » Apartment in Patlipada » 1 BHK » 565 Sq Ft

₹70.0 Lac EMI - ₹32k | [Get pre-approved loan](#)

1 BHK Flat For Sale in Rutu Estate, Patlipada, Thane

1 Bed 2 Baths 1 Covered Parking Furnished

Carpet Area: 436 sqft - ₹16,055/sqft
 Floor: 2(Out of 7 Floors)
 Facing: North - West

Developer: **Rutu Developers**
 Transaction Type: **Resale**
 Lift: 1

Project: **Rutu Estate**
 Status: **Ready to Move**
 Furnished Status: **Furnished**

[Contact Owner](#) [Get Phone No.](#) Last contact made 3 days ago

More Details

Price Breakup: ₹70 Lac
 Booking Amount: ₹1.0 Lac
 Address: D6201., Patlipada, Thane, Maharashtra
 Landmarks: The Property Is Closed to gb road highway and all amenities are nearby

Carpet Area in Sq. Ft. = 436.00 i.e. Built Up Area – 523.00
 Total Price - ₹ 70,00,000/-
 Asking Price - ₹ 16,055/- per Sq. Ft. on Carpet Area
 Asking Price - ₹ 13,379/- per Sq. Ft. on Built up Area

Sale Instances – 1 (as on 06.02.2024)

2344536 06-02-2024 Note -Generated Through eSearch Module.For original report please contact concern SRO office	सूची क्र.2	दुय्यम विंडोपक दु नि. ठाणे 9 दस्ता क्रमांक 2344/2024 नोंदणी Regn:63m
गावाचे नाव : कोलसोत		
(1) विक्रीच्या प्रकार	कारारनामा	
(2) मीटरदस्ता	6200000	
(3) काजारभाव(भाडेपट्टापाया काबलितपट्टाकार आकारणी देणे की परतदार ते नमुद करावे)	5974570	
(4) भू मापन पोट्टिन्सा व परकायका(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव ठाणे म न पा इतर वर्जन . इतर माहिती सद्यतिका क्र 103,पसला मजला बिल्डिंग न सी 4, ट रनु इन्स्टे बिल्डिंग न सी 4 की ऑप कौसिंग सो नि,पाललीपाका जी की रोड कोलसोत,ठाणे . सद्यतिकाचे पकूण क्षेत्र 4795 चौ मी बापीड (Survey Number : 114/5, 115/1, 116/1,3,4, 117, 118/1 to 7, 119, 120/2, 5,10,17, 19,21 . .)	
(5) क्षेत्रफल	4795 चौ मीटर	
(6) आकारणी किका चुकी देण्यात असेल तेव्हा		
(7) दस्तऐवज करून देणा-पा,लिट्टन ठेवणा-पा पक्षकाराचे नाव किका टिकाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किका अट्टेरा असल्यास प्रतिकाट्टेचे नाव व पत्ता	1) नाव के अशोक कुमर वड-46 पत्ता-पट्टे न- 103 सी 4 मळा न- इमारतीचे नाव ट रनु इन्स्टे ब्लॉक न पाललीपाका रोड न जी की रोड कोलसोत, ठाणे महाराष्ट्र ठाणे. पिन कोड- 400607 पिन न- AHHPA3274E 2) नाव लक्ष्मण अशोक वड-45 पत्ता-पट्टे न- 103 सी 4 मळा न- इमारतीचे नाव ट रनु इन्स्टे ब्लॉक न पाललीपाका रोड न जी की रोड कोलसोत, ठाणे महाराष्ट्र ठाणे. पिन कोड- 400607 पिन न- ASKPPLP973C	
(8) दस्तऐवज करून देणा-पा पक्षकाराचे व किका टिकाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किका अट्टेरा असल्यास प्रतिकाट्टेचे नाव व पत्ता	1) नाव-सर्वेश्वर सद्रु वड-36 पत्ता-पट्टे न- . मळा न- . इमारतीचे नाव . ब्लॉक न किराोर गज अगुल ओडिसा रोड न- अशिसा ANGUL पिन कोड- 759127 पिन न- CJCPS681HC 2) नाव प्रिपदर्शीनी सद्रु वड-27 पत्ता-पट्टे न- मळा न- . इमारतीचे नाव ब्लॉक न किराोर गज अगुल ओडिसा रोड न- अशिसा अगुल पिन कोड- 759127 पिन न- UPPS3365M	
(9) दस्तऐवज करून टिकाणा टिनांक	05/02/2024	
(10) दस्ता नोंदणी केल्याचा टिनांक	05/02/2024	
(11) अनुक्रमीक खंड व पृष्ठ	2344/2024	
(12) काजारभावाप्रमाणे मुद्रांक घुलक	434000	
(13) काजारभावाप्रमाणे नोंदणी घुलक	30000	
(14) सौर		
मुद्रांकनासट्टी विवारात घेतलेला तपशील		
मुद्रांक घुलक आकारलाना विवडलेला अनुच्छेद	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it	

Carpet Area in Sq. Ft. = 430.00 i.e. Built Up Area – 516.00
 Total Price - ₹ 62,00,000/-
 Asking Price - ₹ 14,419/- per Sq. Ft. on Carpet Area
 Asking Price - ₹ 12,016/- per Sq. Ft. on Built up Area

Sale Instances – 2 (as on 04.02.2024)

635536 04-02-2024 Note -Generated Through eSearch Module.For original report please contact concern SRO office	सूची क्र.2	दुय्यम विंडोपक दु नि. ठाणे 9 दस्ता क्रमांक 635/2024 नोंदणी Regn:63m
गावाचे नाव : कोलसोत		
(1) विक्रीच्या प्रकार	कारारनामा	
(2) मीटरदस्ता	8400000	
(3) काजारभाव(भाडेपट्टापाया काबलितपट्टाकार आकारणी देणे की परतदार ते नमुद करावे)	8172856	
(4) भू मापन पोट्टिन्सा व परकायका(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव ठाणे म न पा इतर वर्जन . इतर माहिती सद्यतिका क्र 704,सालडा मजला बिल्डिंग न सी 4, ट रनु इन्स्टे बिल्डिंग न सी 4, सी 8 की ऑप कौसिंग सो नि,पाललीपाका जी की रोड कोलसोत,ठाणे . सद्यतिकाचे पकूण क्षेत्र 66, 91 चौ मी बापीड (Survey Number : 114/5, 115/1, 116/1,3,4, 117, 118/1 to 7, 119, 120/2, 5,10,17,19,21 . .)	
(5) क्षेत्रफल	66,91 चौ मीटर	
(6) आकारणी किका चुकी देण्यात असेल तेव्हा		
(7) दस्तऐवज करून देणा-पा,लिट्टन ठेवणा-पा पक्षकाराचे नाव किका टिकाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किका अट्टेरा असल्यास प्रतिकाट्टेचे नाव व पत्ता	1) नाव-सर्वेश्वर कुमर पारसेव वड-51 पत्ता-पट्टे न- 704 सी 4 मळा न- इमारतीचे नाव ट रनु इन्स्टे ब्लॉक न पाललीपाका रोड न जी की रोड कोलसोत, ठाणे महाराष्ट्र ठाणे. पिन कोड- 400607 पिन न- AMNPP6574H 2) नाव-किराज संजय पारसेव वड- 47 पत्ता-पट्टे न- 704 सी 4 मळा न- . इमारतीचे नाव ट रनु इन्स्टे ब्लॉक न पाललीपाका रोड न जी की रोड कोलसोत, ठाणे महाराष्ट्र ठाणे. पिन कोड- 400607 पिन न- BMKPP9557P	
(8) दस्तऐवज करून देणा-पा पक्षकाराचे व किका टिकाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किका अट्टेरा असल्यास प्रतिकाट्टेचे नाव व पत्ता	1) नाव-सुडित लालवट अवसानी वड- 76 पत्ता-पट्टे न- 403 बिल्डिंग न 6 मळा न- . इमारतीचे नाव फेज 6 इन्स्टेड ब्लॉक न जी की रोड रोड न कोलसोत, ठाणे महाराष्ट्र ठाणे. पिन कोड- 400607 पिन न- ADHPA7654P 2) नाव नीला लालवट अवसानी वड- 44 पत्ता-पट्टे न- 403 बिल्डिंग न 6 मळा न- . इमारतीचे नाव फेज 6 इन्स्टेड ब्लॉक न जी की रोड रोड न कोलसोत, ठाणे महाराष्ट्र ठाणे. पिन कोड- 400607 पिन न- AKZPA9236H	
(9) दस्तऐवज करून टिकाणा टिनांक	09/01/2024	
(10) दस्ता नोंदणी केल्याचा टिनांक	09/01/2024	
(11) अनुक्रमीक खंड व पृष्ठ	635/2024	
(12) काजारभावाप्रमाणे मुद्रांक घुलक	588000	
(13) काजारभावाप्रमाणे नोंदणी घुलक	30000	
(14) सौर		
मुद्रांकनासट्टी विवारात घेतलेला तपशील		
मुद्रांक घुलक आकारलाना विवडलेला अनुच्छेद	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it	

Carpet Area in Sq. Ft. = 600.00 i.e. Built Up Area – 720.00
 Total Price - ₹ 84,00,000/-
 Asking Price - ₹ 14,000/- per Sq. Ft. on Carpet Area
 Asking Price - ₹ 11,667/- per Sq. Ft. on Built up Area



Since 1989
Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.
 An ISO 9001 : 2015 Certified Company



We have considered the rate of the Residential Flat ₹ 14,788.00 per Sq. Ft. on Carpet Area after depreciation. We are unable to analyse or justify the valuation carried out by other valuer in past as we are not aware about the findings and market analysis considered by other valuer while preparing his valuation report. **Hope this justifies the rates adopted by us are in line with market rates.**

Thanking you.
Sincerely yours

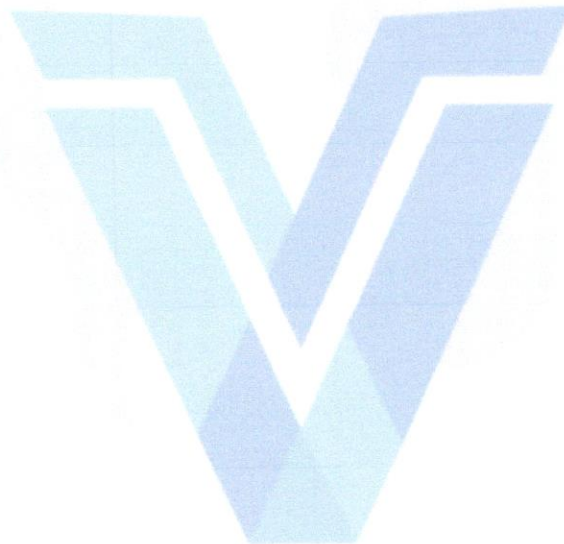
For Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

Manoj Chalikwar

Digitally signed by Manoj Chalikwar
DN: cn=Manoj Chalikwar, o=Vastukala
Consultants (I) Pvt. Ltd., ou=Mumbai,
email=manoj@vastukala.org, c=IN
Date: 2025.03.06 16:13:59 +05'30'

Manoj B. Chalikwar

Registered Valuers
Chartered Engineer (India)



Since 1989

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

An ISO 9001 : 2015 Certified Company

