

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(BENI IMMOBILI)

DI

NEGOZIO N. 4, PIANO TERRA, SHRI KRISHNA DHAM, COLONIA JADHAV, VILLAGGIO DI BELAWALI, BADLAPUR OVEST, TALUKA AMBERNATH, DISTRETTO DI THANE.



Maggio – 2024

DA

BAPUJI CONSULTANTS

*INGEGNERI STRUTTURALI * GEOMETRI * PERITI * P.M.S.*

12, 1° Piano, Shri. Siddhivinayak Commercial Premises,

Plot N. 26, Sector-10, Airoli, Navi Mumbai - 400 708.

Tel.: (+91) 9820578383 E-mail: bapujiconsultants@yahoo.com



BAPUJI CONSULTANTS

Maruti S.

Gavhane

12, 1° Piano, Shri. Siddhivinayak Commercial Premises,
Plot N. 26, Sector-10, Airoli, Navi Mumbai – 400708

Ingegnere (Civile)

Tel: (+91) 9820578383, E-mail: bapujiconsultants@yahoo.com

Ingegneri Strutturali | Valutatori | Geometri | Servizi di Gestione dei Progetti

Rif.: ABC/PV/2024-25/01

Data-10 Maggio 2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Su richiesta del **Sig. Vikas Madhukar Wakhare** e della **Sig.ra Vaidehi Vikas Wakhare**, abbiamo ispezionato i locali sotto indicati l'8 maggio 2024, al fine di valutarne l'equo valore di mercato ai soli fini dell'uso personale. Le nostre osservazioni e la valutazione dei locali sono le seguenti:-

DETTAGLI DELLA PROPRIETÀ

- 1 Proprietà posseduta / occupata / acquistato da : **Sig. Vikas Madhukar Wakhare & Sig.ra Vaidehi Vikas Wakhare.**
- 2 Proprietà situata a : **Negozi N. 4, Piano Terra, Shri Krishna Dham, Jadhav Nagar, Villaggio di Belawali, Badlapur Ovest, Taluka Ambernath, Distretto di Thane, Maharashtra - 421 503.**
- 3 Perizia/ Numero del Terreno/ Società : **Survey N.10A, Hissa N.3, Plot N. 50, Shri Krishna Dham, Villaggio di Belawali, Badlapur Ovest, Taluka Ambernath, Distretto di Thane, Maharashtra - 421 503.**
- 4 Elenco dei documenti prodotti per la consultazione : **Documento di Vendita, Data 10/04/2006**

OSSERVAZIONI

1. I locali di cui sopra comprendono un negozio di tipo sala situato al piano terra. Si tratta di una struttura a piani in cemento armato (G+03) con pareti esterne e interne in muratura di mattoni dello spessore di 9" e 4,5" rispettivamente. L'intera facciata esterna delle pareti è realizzata in intonaco di cemento sabbiato e rifinita con vernice cementizia colorata, mentre la facciata interna delle pareti è realizzata in intonaco di cemento neeru e rifinita con vernice colorata a cera. Questo locale è stato mantenuto correttamente. Il locale ha un'altezza libera di circa 12' tra i due piani. La lavorazione e le specifiche dei materiali utilizzati per la costruzione sono di qualità soddisfacente e la struttura ha una vita futura di circa 20 anni con una corretta manutenzione.
2. **Shri. Krishna Dham** è una società registrata a Jadhav Nagar, Belawali, Badlapur, a 05 minuti di distanza in auto dal cortile del mercato e molto vicina alla zona commerciale. Jadhav Nagar è un'area sviluppata in cui sono presenti complessi commerciali, centri commerciali e vari tipi di complessi abitativi per persone di diverse fasce di reddito. Ci sono scuole, collegi, fermate dell'autobus, spazi ricreativi, mercati ecc. a breve distanza. Il Consiglio comunale di Kulgaon-Badlapur ha fornito strade in catrame e cemento, fognature sotterranee,

TIMBRO



BAPUJI CONSULTANTS

Maruti S.

Gavhane

12, 1° Piano, Shri. Siddhivinayak Commercial Premises,
Plot N. 26, Sector-10, Airoli, Navi Mumbai – 400708

Ingegnere (Civile)

Tel: (+91) 9820578383, E-mail: bapujiconsultants@yahoo.com

Ingegneri Strutturali | Valutatori | Geometri | Servizi di Gestione dei Progetti

approvvigionamento idrico e la MSEB ha fornito elettricità, i mezzi di trasporto sono l'Auto-Riksha e la Ferrovia.

DETTAGLI TECNICI / CARATTERISTICHE –

- | | |
|---|--|
| 1 Anno di inizio costruzione | : 2097-98 (come comunicato dal proprietario) |
| 2 Vita Futura Stimata dell'Edificio / Struttura | : 20 anni (a condizione che vengano eseguite regolari manutenzioni e riparazioni). |
| 3 Tipo di Costruzione | : (G+03), Piani Struttura R.C.C. |
| 4 Tipo di Fondazione | : Fondazione Aperta R.C.C. |
| 5 Tipo di Pareti / Partizione | : muratura in mattoni di 230 mm di spessore in pareti (1:6) all'esterno e muratura in mattoni di 115 mm di spessore in pareti (1:6) all'interno. |
| 6 Tipi di Porte e Finestre | : Tapparella. |
| 7 Pavimenti | : Piastrelle di Ceramica per Pavimenti. |
| 8 Finitura - Interna ed Esterna | : Intonaco di cemento sabbato di 25 mm di spessore (1:4) in due strati con pittura a base di cemento per esterni e intonaco di cemento di 12 mm di spessore (1:4) con finitura in neeru per interni. |
| 9 Superficie di cablaggio interna o canaline | : Cablaggio del punto tipo aperto. |
| 10 Impianto idraulico interno aperto o nascosto | : Impianto idraulico aperto. |
| 11 Condizioni dell'edificio | : Ragionevolmente solido e stabile. |
| 12 Servizio disponibile | : Fornitura di acqua, elettricità disponibile. |
| 13 Area edificata | : 18,58 metri quadrati, ovvero 200,00 piedi quadrati |

- *Il Valore di Mercato è un importo stimato per il quale le attività dovrebbero essere scambiate alla data della valutazione tra venditori disposti a vendere in una transazione di libera concorrenza dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente e senza costrizioni (secondo la definizione del comitato internazionale di valutazione di Londra, Regno Unito).*

TIMBRO



BAPUJI CONSULTANTS

Maruti S.

Gavhane

12, 1° Piano, Shri. Siddhivinayak Commercial Premises,
Plot N. 26, Sector-10, Airoli, Navi Mumbai – 400708

Ingegnere (Civile)

Tel: (+91) 9820578383, E-mail: bapujiconsultants@yahoo.com

Ingegneri Strutturali | Valutatori | Geometri | Servizi di Gestione dei Progetti

VALUTAZIONE:- Valore Equo di Mercato del Negozio N. 4, Piano Terra, Shri Krishna Dham, Jadhav Nagar, Villaggio di Belawali, Badlapur Ovest, Taluka Ambernath, Distretto di Thane, Maharashtra - 421 503.

La valutazione viene effettuata sulla base delle attuali quotazioni di mercato, di quanto dichiarato nella presente rapporto, della posizione dell'immobile, dello spazio aperto disponibile, delle specifiche adottate e dei materiali utilizzati e dopo aver preso in considerazione le transazioni in corso nella zona, i servizi forniti nei locali e altri fattori. Informandosi nella località, i locali commerciali autonomi di tipo simile sono disponibili tra le **Rs. 6.000/-** e **Rs. 7.000/-** per piede quadro. Considerando i fattori sopra menzionati, riteniamo che **Rs. 7.000/-** rupie per piede quadro sia il prezzo più ragionevole per calcolare il **VALORE EQUO DI MERCATO** di questa proprietà.

L'area edificata è di 18,58 metri quadrati, cioè 200,00 piedi quadrati (come da documenti).

- 1) La **VALUTAZIONE IN BASE ALLA STAMP DUTY DEL GOVERNO / REGISTRAR** è (18,58 metri quadrati x Rs. 65.800/- per metro quadrato) = Rs. 12.22.564,00 diciamo **Rs. 12.23.000,00** (INR: un milione e duecentotremila rupie soltanto).
- 2) Il **VALORE DI MERCATO** è (200,00 Piedi quadrati x Rs. 6.500/- per Piede quadro) = **Rs. 13.00.000,00** (INR: un milione e trecentomila rupie soltanto).
- 3) L'attuale valore di **Sofferenza / Vendita Forzata / Realizzazione** dei locali è di Rs. 13.00.000,00 x 0,85 Rs. 11.05.000,00 (85% dell'Equo Valore di Mercato). (Rupie: un milione e centocinque mila soltanto).

DICHIARAZIONE-

Dichiaro che:

- A. Le informazioni riportate nel presente rapporto sono vere e corrette per quanto a mia conoscenza e convinzione.
- B. Non ho alcun interesse diretto o indiretto nella proprietà valutata.
- C. Il nostro rapporto non copre il controllo della proprietà, la liquidazione del titolo o la legalità. Questa valutazione è puramente un'opinione e non comporta alcun obbligo legale o contrattuale da parte nostra. I tassi si basano sulle attuali condizioni di mercato e possono variare nel tempo.
- D. Questa valutazione rimarrà valida per lo scopo per cui è stata fatta. Il Valutatore non è responsabile di eventuali complicazioni legali derivanti dal presente rapporto per la località indicata per la valutazione.

TIMBRO



BAPUJI CONSULTANTS

Gavhane

12, 1° Piano, Shri. Siddhivinayak Commercial Premises,
Plot N. 26, Sector-10, Airoli, Navi Mumbai – 400708

Tel: (+91) 9820578383, **E-mail:** bapujiconsultants@yahoo.com

Maruti S.

Ingegnere (Civile)

Ingegneri Strutturali | Valutatori | Geometri | Servizi di Gestione dei Progetti

- E. Nessuna responsabilità può essere assunta nei confronti di terzi in relazione a tutto o parte del presente rapporto.
- F. Il Valutatore accetta di comparire o di testimoniare in alcun tribunale, in alcuna udienza o in qualsiasi altro procedimento a causa della stesura del presente Rapporto, a meno che non siano stati presi accordi preventivi in tal senso.
- G. Nella valutazione non sono stati presi in considerazione eventuali gravami relativi a prestiti, tasse governative o di altro tipo, imposte di bollo, spese di registrazione, spese di trasferimento, ecc. Abbiamo ipotizzato che le attività siano libere da gravami.
- H. Il Rapporto è riservato al Cliente per lo scopo specifico a cui si riferisce. Può essere divulgato ad altri consulenti professionali che lo assistono, ma il Cliente non deve divulgare il Rapporto a nessun'altra persona.
- I. Ho ispezionato personalmente l'immobile in data 08.05.2024

RILASCIATO SENZA PREGIUDIZIO

Per **BAPUJI CONSULTANTS**

Firma
10.05.2024

Data: 10.05.2024

Luogo: Navi Mumbai

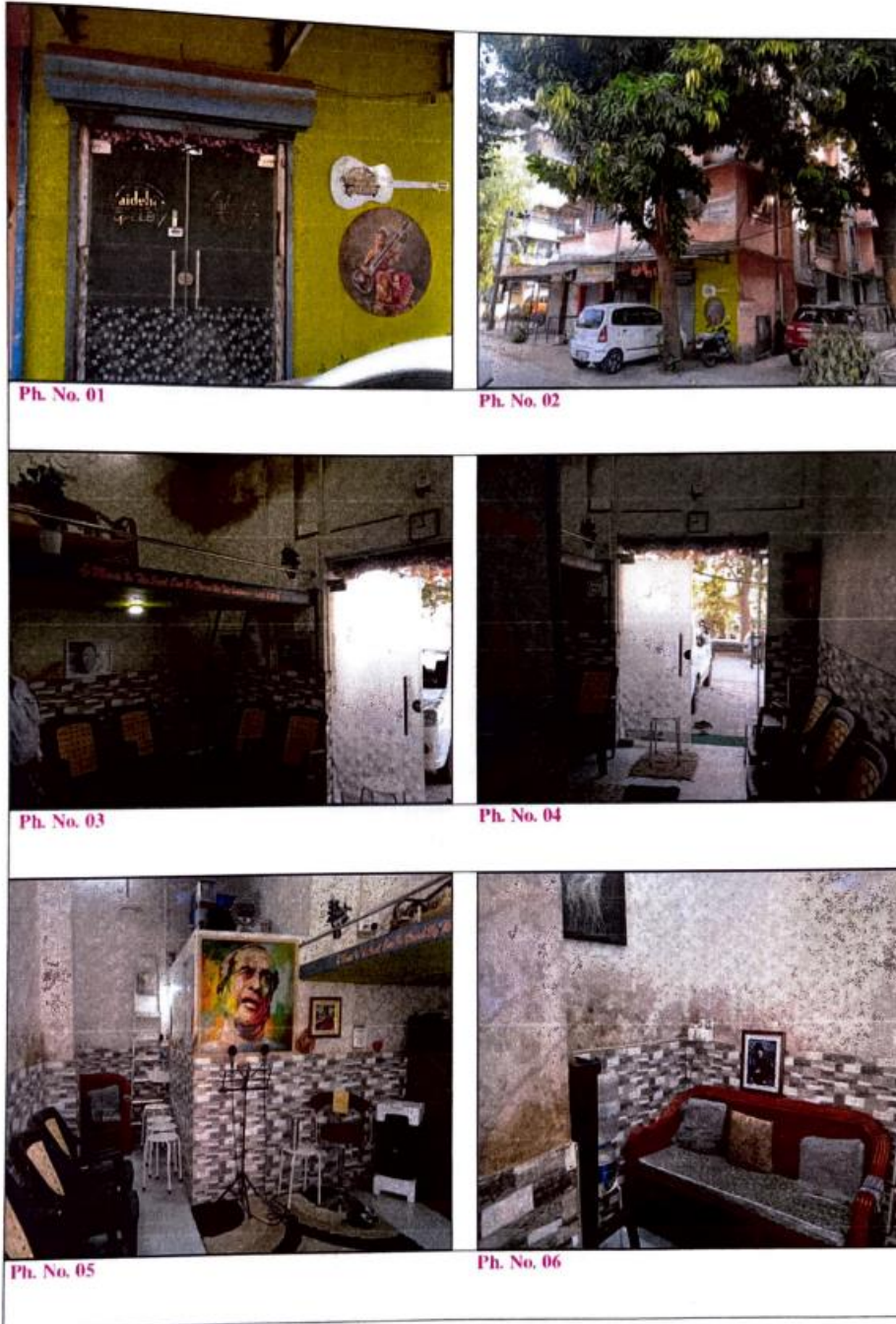
MARUTI S. GAVHANE
Valutatore approvato dal governo
Reg. N. **CAT. I/490 of 2015**
PAN. N. **AENPG3970J**

TIMBRO

In allegato: Fotografie dei locali

BAPUJI CONSULTANTS | Ingegneri Strutturali * Valutatori * Geometri * PMS |

LE FOTOGRAFIE MOSTRANO LA VISTA ATTUALE DEL NEGOZIO N. 4. PIANO TERRA, SHRI KRISHNA DHAM, COLONIA JADHAV, VILLAGGIO BELAWALI, BADLAPUR (OVEST). TALUKA AMBERNATH, DISTRETTO DI THANE



Ufficio: 12, 1° piano, Shree Siddhivinayak Commercial Premises, Plot No. 26, Settore 10, Airoli, Navi Mumbai – 400708.

TIMBRO



Priya Translation Service

ISO 9001 : 2005 Registration Number: OMS240818
MSME / Udyam Registration Number : UDYAM-MH-18-0121249

Certification of Translation Accuracy

For translation of

Valuation Report dated 10/05/2024 of Immovable property at Shop No.4, ground floor, Shri Krishna Dham, Jadhav Colony, Belawali village, Badlapur West, Ambernath, District Thane

issued by Bapuji Consultant.

from Marathi to Italian

We, Priya Translation Service, a professional translation services agency having no relation to the client, hereby certify that the above mentioned document has been translated by an experienced, qualified and competent professional translator, fluent in the above-mentioned language pair and that, in our best judgement, the translated text truly reflects the content, meaning and style of the original text and constitutes in every respect a complete and accurate translation of the original document.

This is to certify the correctness of the translation only. We do not guarantee that the original document, or that the statements contained in the original document are true. Further, Priya Translation Service assumes no liability for the way in which the translation is used by the customer or any third party, including end-users of the translation.

A copy of the translation is attached to this certification.

Certified to be true copy/translation of the original seen by me

Priya Kamble

Proprietor

(Priya Translation Services)

Navagaon, Dahisar West,

Infant Jesus school lane,

L.M.Road, Mumbai 400 068.

Phone # +91 70457 52807

Email # support@priyatranslation.com

Certificate issue date: 25/09/2024

Priya Translation Service

+ 91 7045752807

priyatranslation@gmail.com



Priya Translation Service

Justdial: <http://www.jsdl.in/DT-432Y2QYQIUQ>

Twitter: <https://twitter.com/PriyaTranslati1?s=08>

Website: <http://www.priyatranslation.com>