

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

Valuation Report / BOB / R.O Nashik Branch / Shri. Saner Pramod Dilip & Others (013884/2310209)

Page 1 of 3

Vastu/Nashik/01/2025/013884/2310209
24/9-328-RVRJ
Date: 24.01.2025

To,
The Branch Manager,
Bank of Baroda
Regional Office
BSNL Building, Datta Mandir Road, Nashik Road,
Nashik, PIN – 422 101, State - Maharashtra, Country - India.

Sub: Vetting of Extra Amenities

Sir,

With reference to above subject, we have evaluated the Extra Amenities For Residential Flat No. 201, 2nd Floor, "**Shree Vaishnavi Apartment - I**", Near Podar International School, Buddha Vihar, Survey No. 239/ 13, Plot No. 28, off Ekta Green Villa Road, Village - Pathardi, Taluka -Nashik, District - Nashik, Nashik, PIN Code - 422 010, State - Maharashtra, Country -India belongs to **M/s. Shree Vaishnavi Buildcon Partnership**. Name of Proposed Purchaser is **Shri. Saner Pramod Dilip & Sau. Alkabai Dilip Patil**.

We have verified the rates quoted as per current market rates. Details of Extra Amenities considered as per copy of Extra Amenities Agreement between **Shri. Saner Pramod Dilip & Sau. Alkabai Dilip Patil** (First Party). **Shri. Prashant Madhukar Gaikwad** (Second Party) received on dated. 21.01.2025. The Extra Amenities amount is **Rs. 5,40,000/- (Rupees Five Lakh Forty Thousand Only)**

The said Cost Vetting Certificate is valid up to next 6 months Only.

Thanking you

Sincerely yours

For VASTUKALA CONSULTANTS (I) PVT. LTD.

**Manoj
Chalikwar**

Director

Manoj B. Chalikwar

Registered Valuer

Chartered Engineer (India)

Reg. No. CAT-I-F-1763

Reg. No. IBBI/RV/07/2018/10366

BOB Empanelment No.: ZO:MZ:ADV:46:941

Encl: Valuation report.

Digitally signed by Manoj Chalikwar
DN: cn=Manoj Chalikwar, o=Vastukala
Consultants (I) Pvt. Ltd., ou=Mumbai,
email=manoj@vastukala.org, c=IN
Date: 2025.01.24 13:46:38 +05'30'

Auth. Sign.



Nashik: 4, 1st Floor, Madhusa Elite, Vrundavan Nagar, Jatra-Nandur Naka Link Road,
Adgaon, Nashik-422003 (M.S.), INDIA
Email: nashik@vastukala.co.in | Tel : +91 253 4068262/98903 80564

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 22 47495919

✉ mumbai@vastukala.co.in

🌐 www.vastukala.co.in

Agreement for Extra Amenities

महाराष्ट्र MAHARASHTRA (2024) CU 902443
 ट्रेजरी ऑफिस नाशिक TREASURY OFFICE NASHIK
 दिनांक 20 JAN 2025
 STPHIC ATO
 जादा सुखसुविधा करारनामा
 आज सुखसुविधा करारनामा आज तारीख २१ माहे जानेवारी इस्वी सन २०२५ रोजी मंडळवार ते दिवशी नाशिक मुककाम...

Page	40
Size	211x222
Pages Count	5

- २ -

१) श्री. सनेर प्रमोद दिलीप
 उ.व.- २९, धंदा - व्यापार,
 पॅनकार्ड नं.- एच एम न्यू पी एस ५९९४ व न्यू
 आधारकार्ड नं.- ८८७७७२१६६९१३
 २) सौ. अलकाबाई दिलीप पाटील
 उ.व.- ५६, धंदा - गृहीणी,
 पॅनकार्ड नं.- आय ओ न्यू पी पी ९७२६ ए
 आधारकार्ड नं.- ५२८३३६७५४६६६
 दोघे रा.- भालेर, नंदुरवार - ४२५४१२.
 आज मुककाम - नाशिक.

- : यांसी : -

श्री. प्रशांत मधुकर गायकवाड
 उ.व.- ४६, धंदा - व्यापार,
 रा.- घर नंबर-एन-५३/एच-१/१/२,
 राजल नगर, सिडको, नाशिक-४२२००९.
 पॅनकार्ड नं.- ए जे आर पी सी ६९३३ सी
 आधारकार्ड नं.- ८६४५३७२६२६७४

कारणे पुरवणी करारनामा लिहून देतो तो ऐसा जे की :-

सदरचे दस्तात संपिपतेसाठी लिहून घेणार यांचा उल्लेख तुम्ही, लिहून देणार यांचा उल्लेख आम्ही/आमचे व या दस्ताचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा उल्लेख सदर मिळकत असा करण्यात आलेला असून यामध्ये उभयपक्षांचे घालीवारर, कुटुंबीय, प्रतिनिधी, मुखत्यार व त्यांचे तर्फे हक्क सांगणारे हरएक घटककाचा समावेश आहे.

१. मिळकतीचे वर्णन :-

(अ) तुकडी जिल्हा नाशिक, पोस्ट तुकडी तालुका नाशिक पॅकी, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, मागे यावर्डी-२ या गांवेचे शिवारामील सर्व्हे नंबर-२३९/९३ पॅकी मंजूर ले आऊटग्राफील थिनशेती फ्लॅट नंबर-२८, यांसी एकूण क्षेत्र ३३४.८० चौ.मी., यांसी आकार रु.९७.०९ घरे, यांसी सिटी सर्व्हे नंबर-९८२४, सिटी सर्व्हेप्रमाणे क्षेत्र ३२७.९० चौ.मी., यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :-

पूर्वेस	: ९.०० मीटर रंभीचा कॉलनी रोड
पश्चिमेस	: लागू सर्व्हे नंबर-२३९/२/१/१
दक्षिणेस	: फ्लॅट नंबर-२९
उत्तरेस	: फ्लॅट नंबर-२७

- ३ -

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील फ्लॅट मिळकत, जल, तरु, वाफट, पाषाण, निश्री, निक्षेप व तदंगभूत वस्तुसहित तसेच मिळकतीमध्ये जाण्या-येण्याचे वागवहिवाटीचे मार्गांचे व कॉलनी रोड वापरण्याचे मालकी हक्कांसहची फ्लॅट मिळकत दरोबरत.

(ब) कलम १-अ या फ्लॅट मिळकतीवर 'द्वेषणीय अपार्टमेंट' या नावाने वाढलेल्या इमारतीतील दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर-२०१ (दोनशे एक), (विकसन करारनाम्या नुसार फ्लॅट नंबर-५), यांसी कार्पेट क्षेत्र ३२२.५८ चौ.फुट म्हणजेच २९.९८ चौ.मी. + बाल्कनीचे क्षेत्र ३८.७३ चौ.फुट म्हणजेच ३.६० चौ.मी., यामध्ये हॉल, किचन, एक बेडरूम, टॉयलेट, बाल्कनी इत्यादी व सदर इमारतीचे घोषणापत्रात नमूद केल्याप्रमाणे उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीस सदर अपार्टमेंटमध्ये ४.८१ % इतका मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क असलेली फ्लॅट मिळकत, असलेली फ्लॅट मिळकत, यांसी चतुःसिमा पुढीलप्रमाणे :-

पूर्वेस	: लांबी, विल्डींगचा जिना व फ्लॅट नंबर-२०४
पश्चिमेस	: साईड मार्जीनल स्पेस
दक्षिणेस	: साईड मार्जीनल स्पेस
उत्तरेस	: फ्लॅट नंबर-२०२

येणेप्रमाणे चतुःसिमा पूर्वक फ्लॅट मिळकत, त्यात जाण्यायेण्याचे, वागवहिवाटीचे हक्कांसह तसेच सदर मिळकतीमध्ये असलेल्या सुखसुविधांचा वापर करण्याचे हक्कांसहची फ्लॅट मिळकत दरोबरत.

२. या पुरवणी करारनाम्यात नमूद केलेली फ्लॅट मिळकत ही लिहून घेणार यांनी श्री. नितीन आत्माराम महाजन व इतर चार यांचेकडून साठेखत करारनामा या दस्तांतव्ये दिनांक २१/०१/२०२५ रोजी घेतलेली असून सदरचा दस्त नोटरी करण्यात आलेला आहे. सदर करारनाम्यात कलम १ पासून कलम ११ पावेतो जो मजकूर आहे तो संपुर्ण बरोबर आहे, त्यामध्ये काहीएक बदल नाही. फ्लॅटचे क्षेत्रामध्ये कोणत्याही प्रकारचा बदल नाही व त्याकामी मिळकतीचे मोबदल्याची किंमत म्हणून रक्कम रु.१७,००,०००/- (अक्षरी रुपये सतरा लाख मात्र) इतकी द्यावयाची ठरलेली होती व आहे, त्याबाबत उभयपक्षांमध्ये कोणत्याही प्रकारची तक्रार नाही.

३. तसेच या करारनाम्यात नमूद केलेल्या मिळकतीवर लिहून घेणार यांना बऱ्याचशां सुख सुविधा करून घ्यावयाच्या आहेत व त्यापोटी लागणारा जादा खर्च लिहून घेणार यांनी वेगळा देण्याचेही मान्य व कबूल केले. म्हणून सदरच्या सुखसुविधा करणेकामी लिहून घेणार व लिहून घेणार यांचेत चर्चा होऊन खाली नमूद केलेल्या परिशिष्टाप्रमाणे सुखसुविधा करण्याचे ठरले आहे. येणेप्रमाणे परिशिष्टात नमूद केलेल्या कामांपोटी रक्कम रुपये ५,५०,०००/- (अक्षरी रुपये पाच लाख पन्नास हजार मात्र) इतका जादा खर्च झालेला आहे. सदरची रक्कम ही आजपासून २ (दोन) महीने या मुदतीत लिहून घेणार यांनी कोणत्याही बँक वायवा वित्तीय संस्था यांचेकडून कर्ज घेऊन सदर रक्कम लिहून घेणार यांना द्यावयाची आहे. या कारणास्तव सदरचा पुरवणी करारनामा उभयपक्षांमध्ये अस्तित्वात आलेला आहे.


तपशिल	एकूण रुपये
१) गॅनराईट अॅन्ड क्लिन टॉप विंडो सिल	- ६२,०००/-
२) स्टॅडिंग बात्कनीना एम.एस. सेफटी डोअर्स	- ५१,५००/-
३) फॉल सिलींग इन लॉल (डिझाईन+एल.ई.डी.मध्ये)	- ४२,५००/-
४) डिझायन दरवाजा (बाहेरील) वुडन फ्रेममध्ये	- ६०,०००/-
५) विट्रीफाइड टाईल्स (नॅने टेक्नो.)	- ३५,०००/-
६) भितीना अॅक्रेलिक रंग (एशियन पेंट)	- ५२,०००/-
७) किचन ओटयाचेवर भितीस व टायलेटचे भितीस जादा टाईलस	- ८२,०००/-
८) युटिलीटी व पार्किंगमध्ये विट्रीफाइड टाईल्स	- ४२,०००/-
९) इलेक्ट्रीक फिटिंग वायर पॉलिक्वॅब व प्लिचेस अॅन्कर रोमा कंपनीचे	- ५२,०००/-
१०) अंतर्गत पी.ओ.पी.(हॉल)	- ७१,०००/-
एकूण रु. ५,५०,०००/-	

या पुरवणी करारनाम्यात नमूद केलेल्या फर्निचर मिळकतीबाबत या पुर्वी आम्ही जो करारनामा लिहून ठेवला आहे. त्यास कोणत्याही प्रकारची बाधा न येता त्यास पुरक म्हणून हा पुरवणी करारनामा करण्यात आलेला आहे.

येणेप्रमाणे हा जादा सुखसुविधा करारनामा आम्ही लिहून घेणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुषीने, स्वसंतोधाने, कोणाचेही धाक, प्रभाव, दबाव यांस बळी न पडता, आमचे उत्तम मनस्थितीत असताना व कोणत्याही प्रकारे नशा पाणी न करता लिहून घेऊन, वाचून व समजावून घेऊन साक्षीदारांसमस्त आमच्या सहया करून लिहून व नोंदवून दिला असे.


हा जादा सुखसुविधा करारनामा

नाशिक :
दिनांक : २१/०१/२०२५


श्री. प्रशांत मधुकर गायकवाड
(लिहून घेणार)


- ५ -


१) श्री. सनेर प्रमोद दिलीप



अलकाबाई दिलीप वा.
(लिहून घेणार)

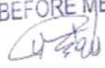
२) सौ. अलकाबाई दिलीप पाटील

साक्षीदार :-

१) शिवाजी भागवत 

२) श्याम सोनवणे 



BEFORE ME

Sau. PRERANA P. DESHPANDE
Advocate & Notary, Govt. of India
Chf. Chamber No. 202, B, No 2,
Dist. Court, Nashik.
Res - 5, Nirmalaa Appl., Raacca Colony,
Nashik

The Extra Amenities amount is Rs. 5,40,000/- (Rupees Five Lakh Forty Thousand Only)