

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
 13 JAN 2025
 STP/MC ATO
 जादा सुखसुविधा करारनामा

जादा सुखसुविधा करारनामा आज तारीख २१ माहे जल्लेखी इतकी रान २०२५ रोजी संगठकाचे नो. निशिकी नाशिक मुकदमाचे ...

Page Count	5
Page Number	2110024
Page Count	5

- २ -

१) श्री. सनेर प्रमोद दिलीप
 उ.व. - २९, घंटा - व्यापार,
 पॅनकार्ड नं.- एच एम वयू पी एस ५९९४ वयू
 आधारकार्ड नं.- ८८७७ ७२१६ ६९१३

२) सौ. अलकाबाई दिलीप पाटील
 उ.व. - ५६, घंटा - गृहीणी,
 पॅनकार्ड नं.- आय ओ वयू पी पी ९७२६ ए
 आधारकार्ड नं.- ५२८३ ३६७५ ४६६६
 योग्य रा. - भालेर, नंदुरबार - ४२५४२२.
 आज मुकदमा - नाशिक.

- : घांसी : -

श्री. प्रशांत मधुकर गायकवाड
 उ.व. - ४६, घंटा - व्यापार,
 रा. - घर नंबर-एन-५३/एच-१/१/२,
 राजल नगर, सिडको, नाशिक-४२२००९.
 पॅनकार्ड नं.- ए जे आर पी जी ६९३३ सी
 आधारकार्ड नं.- ८६४५ ३७२६ २६७४

कारणे पुरवणी करारनामा लिहून देतो तो ऐसा जे की :-

सदरचे दस्तात संक्षिप्तसाठी 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 उभयतांचे वालीवारस, कुटुंबीय, प्रतिनिधी, मुखत्यार व त्यांचे तर्फे हक्क सांगणारे हरएक घटकाचा समावेश आहे.

१. मिळकतीचे वर्णन :-
 (अ) तुळडी जिल्हा नाशिक, पोत तुळडी तालुका नाशिक पंची, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, माझे पाथर्डी-२ या गांवचे शिवाजीतील सर्व्हे नंबर-२३९/१३ पंची मंजूर ले आऊटमधील बिनशेरी फ्लॅट नंबर-२८, यांसी एकूण क्षेत्र ३३४.८० चौ.मी., यांसी आकार रु.९७.०९ घरे, यांसी सिटी सर्व्हे नंबर-१८२४, सिटी सर्व्हेप्रमाणे क्षेत्र ३२७.९० चौ.मी., यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :-

पूर्वेस	: १.०० मीटर रंभीचा कॉलनी रोड
पश्चिमेस	: लागू सर्व्हे नंबर-२३९/२/१/२
दक्षिणेस	: फ्लॅट नंबर-२९
उत्तरेस	: फ्लॅट नंबर-२७

- ३ -

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

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

पूर्वेस	: लॉबी, बिल्डींगचा जिना व फ्लॅट नंबर-२०४
पश्चिमेस	: साईड मॉर्निंगल स्पेस
दक्षिणेस	: साईड मॉर्निंगल स्पेस
उत्तरेस	: फ्लॅट नंबर-२०२

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

२. या पुरवणी करारनाम्यात नमुद केलेली फ्लॅट मिळकत ही लिहून घेणार यांनी श्री. नितीन आताराम महाजन व इतर चार यांचेकडून साठेखत कारनामा 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 सतर लाख मात्र) इतकी दद्यावयाची ठरलेली होती व आहे, त्याबाबत उभयतांमध्ये कोणत्याही प्रकारची तक्रार नाही.

३. तसेच या करारनाम्यात नमुद 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 देणार यांचे चर्चे होऊन खाली नमुद केलेल्या परिशिष्टाप्रमाणे सुखसुविधा करण्याचे ठरले आहे. येणेप्रमाणे परिशिष्टात नमुद 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) महिने या मुदतीत लिहून घेणार यांनी कोणत्याही बँक अथवा वित्तीय संस्था यांचेकडून कर्ज घेऊन सदर रक्कम लिहून देणार यांना दद्यावयाची आहे. या कारणातव सदरचा पुरवणी करारनामा उभयतांमध्ये अस्तित्वात आलेला आहे.


तपशिल	एवम रुपये
१) ग्रीनार्ड अन्ड किचन टॉप विंडो सिल	- ६२,०००/-
२) स्टीडिंग बाल्कनीना एम.एस.सेप्टी झोअर्स	- ५१,५००/-
३) फोत सिलींग इन हॉल (डिझाईन+एल.ई.डी.मध्ये)	- ४२,५००/-
४) डिझायनर दरवाजा (बाहेरील)बुद्धन फ्रेममध्ये	- ६०,०००/-
५) विट्रोफाईड टायल्स (नॅनो टेक्नो.)	- ३५,०००/-
६) भितीना अॅक्रेलिक रंग (एशियन पेंट)	- ५२,०००/-
७) किचन ओटवाचेर भितीस व टॉयलेटचे भितीस जावा टाईलस	- ८२,०००/-
८) युटिलिटी व पार्किंगमध्ये विट्रोफाईड टाईल्स	- ४२,०००/-
९) इलेक्ट्रीक फिटिंग वायर पॉलिक्वॉड व स्विचेस 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 राखीखुपीने, स्वसंतोषाने, कोणाचेही धाक, प्रभाव, दबाव यांस बळी न पडता, आमचे उत्तम मनस्थितीत असतांना व कोणत्याही प्रकारे नशा पाणी न करता लिहून देऊन, वाचून व समजावून घेऊन साक्षीदारांसमक्ष आमच्या सहाया 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
(लिहून घेणार)

साक्षीदार :-

१) शिवाजी भास्कर
२) गीता सोनोले

BEFORE ME
Sau. PRERANA P. DESHPANDE
Advocate & Notary, Govt. of India
Off. Chamber No. 202, B, No 2,
Dist. Court, Nashik.
Res - 5, Nirmalaa Appt., Raccia Colony,
Nashik

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