मुल्यांकन विभाग क्र. १९.२

मुल्यांकन दर दुकान रु.५२,९३०/-प्रती चौ.मी. व दुकानाचे कार्पेटक्षेत्र ५०.८० चौ.मी.

शासकिय मुल्यांकन किंमत रु.२९,५८,०००/-

खरेदी-विक्री किंमत रु.३४,५०,०००/-

स्टॅम्पडयुटी रु.२,०७,०००/- नोंदणीफी रु.३०,०००/-

फरोक्त खरेदीखत

फरोक्त खरेदीखत आज दि. -- माहे आक्टोबर इसवीसन २०२६ रोज --वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी....

१)श्री.सुर्यप्रकाश यादव
उ.व. ३५, धंदा- व्यापार,
पॅन नं.एकेजेपीवाय३४८०एफ
मो.नं.९८९०७०८३७५
२)सौ.सुमन कुमारी **लिहुन घेणार**
उ.व. ३६, धंदा- गृहिणी,
पॅन नं.सीसीएपीके६४०२क्यु
मो.नं.
रा.रुम नं.ए-४,साईदर्शन रो-हाउस,
प्रशांतनगर,पाथर्डीफाटा,नाशिक

-यांसी-

पुष्कर बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स,
भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार
श्री.भुपेंद्र भिकाभाई मेतलीया
उ.व. ४५, धंदा-व्यापार, **लिहुन देणार**
रा.दुकान नं.१ व २,ओमकार हाईट,
वासननगर,पाथर्डीफाटा,नाशिक
पॅन नं.एएओएफपी७११५के
मो.नं.९४२२७६५०१०

कारणे फरोक्त खरेदीखत लिहुन देतो ऐसा जे की,

१)**<u>मिळकतीचे वर्णनः-</u>**तुकडी जिल्हा नाशिक,पोटतुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालीका हददीतील मौजे पाथर्डी या गांवचे शिवारातील बिनशेती प्लॉट मिळकत यांसी सर्व्हे नं. ३२२/४ पैकी प्लॉट नं.६/७/१३/१४ यांसी एकुण क्षेत्र २३२३.१५ चौ.मी. यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणेः-

पुर्वेसः- लागु सर्व्हे नं. ३२२
दक्षिणेसः- ७.५ मी. रुंद कॉलनीरोड
पश्चिमेसः- प्लॉट नं. ८ ते १२
उत्तरेसः- ३० मी. रुंद डि.पी.रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमापुर्वक वागवहीवाटीचे सर्व हक्कांसह दरोबस्त प्लॉटचे एकुण क्षेत्रापैकी लिहुन देणार यांच्या मालकीच्या २३०४.६२ चौ.मी. प्लॉटक्षेत्रावरील **अनंता आर्केड अपार्टमेंट** मधील पहिल्या मजल्यावरील दुकान नं. १०१ यांसी कार्पेटक्षेत्र ५०.८० चौ.मी. यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणेः-

पुर्वेसः- मार्जीनलस्पेस
दक्षिणेसः- मेन एन्ट्री व दुकान नं. १०२
पश्चिमेसः- ओपन पॅसेज
उत्तरेसः- फ्रंट मार्जीन व डि.पी.रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमापुर्वक जाणेयेण्याचे व वागवहीवाटीचे सर्व हक्क व अधिकारासह तसेच स्वतंत्र इलेक्ट्रीक कनेक्शन, मिटर व टॉयलेटसह दरोबस्त बांधीव दुकान मिळकत.

२)वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत लिहुन देणार भागीदारी फर्मच्या खरेदी मालकीची व कबजेवहीवाटीतील असुन लिहुन देणार यांनी सदर मिळकत श्रीमती किरण मिलिंद धांडे वगैरे ७ यांचेकडुन फरोक्त खरेदीखताद्वारे फरोक्त खरेदी घेतलेली असुन सदर खरेदीखत मे.जॉईंट सब-रजिस्ट्रार,क्लास-२, नाशिक-१ यांचेकडे अनु.नं. ३३१३ दि. १९/४/२०१८ अन्वये नोंदले आहे. त्यानुसार लिहुन देणार दे सदर मिळकतींचे मालक झाले असुन यांचे नाव सदर मिळकतींचे ७/१२ उता-यावर ६-ड नोंद क्र.२६१६५ अन्वये मालक म्हणुन लागले आहे.

३) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींचे मालक या अधिकारात लिहुन देणार यांनी सदर मिळकतींवर एकत्रित अशी दुकानांची इमारत बांधण्याचे ठरवुन तसा बिल्डींग प्लॅन नाशिक महानगरपालीकेकडुन पत्र क्र.एलएनडी/बीपी/ सीडी/६११ दि. १६/९/२०१९ अन्वये बिल्डींग प्लॅन मंजुर करुन घेतला आहे. त्याकरीता लिहुन देणार यांनी अुनक्रमे श्री.रमेश अंबादास कौटकर वगैरे २ यांचेकडुन १४०७.५० चौ.मी. इतका टिडीआर, श्री.रमेश जीवराज चोटालीया वगैरे ३ यांचेकडुन ५२७.६८ चौ.मी. इतका टिडीआर तसेच सौ.आरती सुनिल आहुजा वगैरे २ यांचेकडुन १२५.९८ चौ.मी. व श्री.शिवम देवेंद्रसिंग यादव वगैरे ४ यांचेकडुन १२८३.३३ चौ.मी. इतका टिडीआर वेगवेगळया खरेदीखतांद्वारे खरेदी घेतलेला आहे. सदर टिडीआरची खरेदीखते मे.जॉईंट सब-रजिस्ट्रार, क्लास-२, नाशिक-७ यांचेकडे अनुक्रमे अनु.नं.३९६४,३९६५ व ३९६६ दि. २७/८/२०१९ व ७६७८ दि.१३/९/२०२१ अन्वये नोंदविण्यात आलेली आहेत. सदर टिडीआरचा वापर करुन लिहुन देणार यांनी उपरोक्त बिल्डींग प्लॅन मंजुर करुन घेतला होता. सदर बिल्डींग प्लॅन लिहुन देणार यांनी नाशिक महानगरपालीकेकडुन पत्र क्र.एनएनडी/बीपी/सीडी/२८४ दि.२०/१२/२०२१ अन्वये रिव्हाईज करुन घेतला आहे. सदर मंजुर बिल्डींग प्लॅनमुळे सदर चारही प्लॉटचे अमालगमेशन झाले असुन आता त्यांचा नविन प्लॉट नं. ६/७/१३/१४ असा आहे. सदर मंजुर बिल्डींग प्लॅननुसार लिहुन देणार यांनी सदर इमारतीचे बांधकाम पुर्ण केले असुन सदर इमारतीस नाशिक महानगरपालीकेने पत्र क्र. ननिवी/बी२/ ३२१४८/२३ दि. २६/१२/२०२३ अन्वये कंप्लीशन सर्टिफिकेट दिले आहे. सदर इमारतीतील दुकाने व ऑफिसेस त्रयस्थांना विक्री करण्याचे, त्याकरीता सदर त्रयस्थांचे लाभात विक्री करारनामे व अन्य आवश्यक ते सर्व दस्तऐवज लिहुन व नोंदवुन देण्याचे तसेच त्यापोटी किमतीच्या रकमा स्विकारण्याचे सर्व अधिकार लिहुन देणार यांना आहेत. त्यानुसार लिहुन देणार यांनी सदर इमारतीतील दुकाने व आफिसेस त्रयस्थांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे.

४) लिहुन घेणार यांना सदर परिसरात दुकान मिळकत विकत घ्यावयाची असुन त्यांना लिहुन देणार यांच्या वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत माहिती मिळाल्याने लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेशी संपर्क साधुन वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली दुकान मिळकत विकत घेण्याची तयारी दर्शविली आहे.त्यानुसार लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे दरम्यान सदर दुकानाचे खरेदी-विक्रीचे व्यवहाराबाबत बोलणी झाली असुन सदर दुकानाचा खरेदी-विक्रीचा व्यवहार निश्चित झाला आहे. त्यानुसार लिहुन देणार यांनी आजरोजी दुकानाचा प्रस्तुत फरोक्त खरेदीखताचा दस्त लिहुन घेणार यांचे लाभात लिहुन दिला आहे व त्याद्वारे सदर मिळकत लिहुन घेणार यांना कायम फरोक्त खरेदी दिली आहे.

५) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकान मिळकतीची एकुण उक्ती किंमत लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे दरम्यान रु.३४,५०,०००/- रुपये चौतीस लाख पन्नास हजार मात्र ठरली असुन सदर किंमत आजचे बाजारभावानुसार योग्य व वाजवी असुन ती उभयपक्षांना मान्य व कबुल आहे, किंमतीबाबत

तक्रार नाही. त्यानुसार सदर किंमतीची संपुर्ण रक्कम रु.३४,५०,०००/- रुपये चौतीस लाख पन्नास हजार मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना खालील कलम १६ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे अदा केली असुन सदर रकमेचा भरणा लिहुन देणार यांना मिळाला, तक्रार नाही. लिहुन देणार यांना लिहुन घेणार यांचेकडे सदर दुकानाचे किंमतीपाटी काही रक्कम घेणे बाकी राहीलेली नाही. सदर रकमेऐवजी लिहून सदर दुकानावरील सर्व प्रकारचे मालकीहक्क, अधिकार व हितसंबंध प्रस्तुत फरोक्त खरेदीखताद्वारे लिहुन घेणार यांचे लाभात कायमस्वरुपी सोडुन दिले आहेत.

६)वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानाचा प्रत्यक्ष,खुला व निर्वेध असा कबजा लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना दिला असुन कबजा देतांना दुकानाचे बांधीव क्षेत्र, हद्दीच्या खुणा व उभयपक्षांदरम्यान ठरलेल्या सर्व अॅमेनीटीजबाबत तसेच इलेक्ट्रीक कनेक्शन, मिटरबाबत लिहुन घेणार यांची खात्री पटवुन दिली आहे. सदर सर्व बाबींची लिहुन घेणार यांनी स्वतः दुकानाचा प्रत्यक्ष कबज घेतेवेळी तपासणी करुन, पाहुन स्वतःची खात्री करुन घेतली आहे. त्यानुसार लिहुन घेणार यांना दुकानाचा प्रत्यक्ष कबजा मिळाला असुन वरील सर्व बाबींबाबत लिहुन घेणार यांची काहीएक तक्रार राहीली नाही. त्याबाबत लिहुन घेणार यांना भविष्यात लिहुन देणार यांचे विरुध्द कधीही कोणत्याही स्वरुपाची तक्रार करण्याचा हक्क राहीलेला नाही.

७) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली दुकान मिळकत पुर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची असुन दुकानावर इतर कोणाचाही कोणत्याही प्रकारचा हक्क, हितसंबंध, अधिकार अगर बोजा नाही अशी खात्री लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना दिली आहे. तथापी सदर दुकान खरेदी घेणेसाठी लिहुन घेणार यांनी कोणत्याही वित्तसंस्थेकडुन अगर बँकेकडुन कर्ज घेतलेले असल्यास अगर कोणताही बोजा त्यावर निर्माण केलेला असल्यास सदर कर्जाचे परतफेडीस व बोजाचे निवारणास लिहुन घेणार हेच पुर्णपणे जबाबदार राहतील. त्याची तोषिस लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना लागु द्यावयाची नाही.

८)वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली दुकान मिळकत कोणत्याही सरकारी/निमसरकारी कार्यालयाकडुन अगर स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडुन अॅक्वायर/ रिक्वीझीशन झालेली नाही व तशी नोटीस अद्यापपावेतो लिहुन देणार यांना मिळालेली नाही.

९) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानाचा प्रस्तुत व्यवहार हा कायम फरोक्त खरेदीविक्रीचा असुन सदर मिळकत लिहुन देणार यांना परत खरेदी देण्याची अगर हस्तांतर करण्याची तोंडी अगर लेखी बोली नाही.

१०) प्रस्तुत फरोक्त खरेदीखताचा स्टॅम्पडयुटी,नोंदणी फी,टायपिंग,झेरॉक्स, वक्लिफी इ. सर्व खर्च लिहुन देणार यांनीच पुर्णपणे केला व सोसला आहे.

११)वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानावरील ताबा घेतल्यापासुनचे सर्व प्रकारचे कर, आकार, सेस, घरपट्टी, पाणीपट्टी इलेक्ट्रीक बिल, मेन्टेनन्स तसेच प्लॉटवरील हिस्सेराशीने येणारा बिनशेती आकार इत्यादी लिहुन घेणार यांनीच पुर्णपणे अदा करावयाचे आहेत. सदर दुकानावर व प्रस्तुत व्यवहारावर महाराष्ट्र व केंद्र शासनाने आकारलेले जीएसटी व इतर सर्व

प्रकारचे टॅक्सेस अदा करण्याची संपुर्ण जबाबदारी लिहुन घेणार यांचीच राहील.

१२) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानाचे अगर इमारतीचे आरसीसी स्ट्रक्चरमध्ये, बांधकामात, लिफ्ट तसेच ड्रेनेज पाईपलाईनमध्ये लिहुन घेणार यांनी कोणत्याही प्रकारे फेरबदल अगर तोडफोड करावयाची नाही, केल्यास त्याचे होणा-या कायदेशिर, आर्थिक व इतर सर्व परिणामास व खर्चास लिहुन घेणार हेच जबाबदार राहतील.

१३) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींबाबत लिहुन देणार यांनी महाराष्ट्र अपार्टमेंट ॲक्टचे तरतुदीनुसार असोसियेशन ऑफ अपार्टमेंटसची स्थापना केली असुन त्यानुसार आवश्यक तो **डिड ऑफ डिक्लेरेशन**चा दस्त **मे.जॉईंट सब रजिस्ट्रार, क्लास-२, नाशिक-४ यांचेकडे अनु.नं. २०५ दि.०५/०१/२०२४** अन्वये नोंदवुन दिला आहे. सदर असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंटचे सभासदत्व घेणे, त्याची वर्गणी,चार्जेस व फी नियमितपणे अदा करणे तसेच सदर असोसिएशनचे सर्व नियम, पोटनियम व वेळोवेळी मंजुर करण्यात आलेल्या सर्व ठरावांचे नियमितपणे पालन करणे लिहुन घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे.

१४)येणेप्रमाणे लिहुन घेणार हे प्रस्तुत फरोक्त खरेदीखताद्वारे वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानाचे पुर्ण मालक झाले असुन लिहुन घेणार यांनी सदर दुकानाचा मालकीहक्काने, वंशपरंपरागत व निरंतर उपभोग घ्यावयाचा असुन लिहुन घेणार यांचे सदर दुकानावरील मालकीहक्कास व कबजेउपभोगास लिहुन देणार यांनी अगर त्यांचेवतीने इतर कोणीही हिल्लाहरकत करावयाची नाही. लिहुन घेणार यांनी सदर दुकानाचा वापर लिहुन घेणार यांनी व्यापारी कारणासाठीच करावयाचा आहे.

१५)लिहुन घेणार यांनी वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानाचे नाशिक महानगर पालीकेकडुन घरपटटी तसेच अन्य रेकॉर्डला तसेच ७/१२ उता-यावर व सिटी सर्व्हे उता-यावर स्वतःची नांवे मालक म्हणुन स्वखर्चाने लावुन घ्यावयाची असुन दुकानामधील इलेक्ट्रीक कनेक्शन व मिटर संबंधीत कार्यालयातील रेकॉर्डला स्वतःचे नावावर स्वखर्चाने हस्तांतर करुन घ्यावयाचे आहे.

१६) <u>**भरणा तपशिलः-**</u>

<u>रक्कम रुपये</u>	<u>तपशिल</u>
रु.३४,५०,०००/-	रुपये चौतीस लाख पन्नास हजार मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना आयसीआयसीआय बँकेच्या दि.--/--/२०२६ रोजीचे चेक क्र.-----------द्वारे अदा केले आहेत.

रु.३४,५०,०००/-	रुपये चौतीस लाख पन्नास हजार मात्र

१७)वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकान मिळकतीमध्ये लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे खर्चाने स्वतंत्र इलेक्ट्रीक कनेक्शन व मिटर बसवुन दिले आहे.

१८)वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या दुकानाचे कार्पेटक्षेत्र मोजतांना वीटकाम ते वीटकाम

(प्लास्टर सोडुन) असे मोजमाप करण्यात आले आहे. तसेच नाशिक शहराचे वातावरण विषम म्हणजे प्रत्येक ऋतुमध्ये तीव्र स्वरुपाचे असल्याने सदर इमारतीच्या प्लास्टरमध्ये हलक्या स्वरुपाचे तडे जावु शकतात याची जाणीव लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना करुन दिली आहे. सदर बाब लिहुन घेणार यांना मान्य असुन त्याबाबत लिहुन घेणार यांची काहीही तक्रार नाही.

येणेप्रमाणे फरोक्त खरेदीखताचा दस्त लिहुन देणार यांनी आजरोजी समजुन उमजुन कोणाचेही दडपणास बळी न पडता खालील साक्षीदारांसमक्ष सही करुन लिहुन घेणार यांचे लाभात लिहुन दिला आहे. Drafted By

हे फरोक्त खरेदीखत

नाशिक ता.म. (J. B.Ghumare,Adv)

पुष्कर बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स,
भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार
श्री.भुपेंद्र भिकाभाई मेतलीया -----------
लिहुन देणार

१)श्री.सुर्यप्रकाश यादव ----------

२)सौ.सुमन कुमारी ----------
लिहुन घेणार

<u>साक्षीदार</u>:-

१) २)