

Sahil M. Bhange

LL.M

ADVOCATE

Plot No.167, Bajirabhu Nagar, 5th Lane,
Near Madras Temple, Near Ramnagar,
NAGPUR-440 010

Mob : +91-9422148978, +91- 9405948406

E Mail : adv_sahilbhande@yahoo.co.in

CERTIFICATE / VETTING REPORT

To

The Manager,

PNB Housing Finance Ltd.,

Branch Office: Kingsway,

Nagpur – 440 001.

Login No. HOU/NAG/0926/5215018

Reg : Property situate at : All that piece and parcel of land bearing **Plot No. 63** admeasuring about 1250 Sq. Ft. (i.e. 116.12 Sq. Mt.) in the layout of Govt and Public Sector Employees Co op Housing Mortgage Society Ltd , Nagpur, being a portion of entire land bearing **Kh. No. 79/1 of Mouza Godhani (Rly)**, bearing **P.H. No. 12**, situated at Nagar Panchayat Godhani (Rly) in Tahsil Nagpur (Garmin) and District Nagpur belongs to **Smt. Kalyani Nikhil Raut and Mr. Nikhil Ramaji Raut**, as requested I submitting vetting report.

Chain of title relating to the property is complete as given in the Annexure hereto.

I hereby certify that **Smt. Kalyani Nikhil Raut and Mr. Nikhil Ramaji Raut** are the owners of the scheduled property will have clear, valid and marketable title over the above said property and he is competent to create the mortgage. The property is not a Agriculture Land.

1. **Original** Registered Agreement to Sell executed by Govt and Public Sector Employees Co op Housing Mortgage Society Ltd , Nagpur through its President Shri. Dhanraj Tulshiram Bhimite in favor of Smt. Amreen Praveen Mohd. Ejaj, same was registered in the office of Sub-Registrar Nagpur No. 10 at Sr. No. 336/2019, dated 10/01/2019. (**Annexed with sale deed dated 23/02/2026**)
2. **Original** Registered Power of Attorney executed by Govt and Public Sector Employees Co op Housing Mortgage Society Ltd , Nagpur through its President Shri. Dhanraj Tulshiram Bhimite in favor of Smt. Amreen Praveen Mohd. Ejaj, same was registered in the office of Sub-Registrar Nagpur No. 10 at Sr. No. 337/2019, dated 10/01/2019. (**Annexed with sale deed dated 23/02/2026**)
3. **Original** Registered Sale Deed executed by Govt and Public Sector Employees Co op Housing Mortgage Society Ltd , Nagpur through its President Shri. Dhanraj Tulshiram Bhimite through his POA holder Smt. Amreen Praveen Mohd. Ejaj in favor of Smt. Amreen Praveen Mohd. Ejaj, Same was registered in the office of Sub-Registrar Nagpur No. 3 at Sr. No. 2080/2026, dated 23/02/2026.
4. **Original** Registered Sale Deed executed by Smt. Amreen Praveen Mohd. Ejaj in favor of Shri. Mahesh Pradeep Vankar, Same was registered in the office of Sub-Registrar Kamptee at Sr. No. 5453/2026, dated 23/06/2026.
5. **Original** Tax Receipt paid for the year 2026-2027, dated 30/07/2026. (**Annexed with sale deed dated 10/10/2026**.)
6. **Original** Tax Assessment for the year 2026-2027, dated 30/07/2026. (**Annexed with sale deed dated 10/10/2026**.)
7. **Digital Copy** of 7/12 extract in the name of Shri. Mahesh Pradeep Vankar, dated 26/08/2026. (**Annexed with sale deed dated 10/10/2026**.)
8. **Original** Regularization Letter issued by Nagar Panchayat Godhani Rly, bearing Permit No. 3075/TPD/2026-2027, dated 22/07/2026.
9. **Original** Registered Sale deed to be executed by Shri. Mahesh Pradeep Vankar in favor of **Smt. Kalyani Nikhil Raut and Mr. Nikhil Ramaji Raut** same was registered in the office of Sub-Registrar Nagpur No.02, at Sr. No. 12806/2026, dated 10/10/2026.

The valid mortgage can be created by deposit of the following original title deeds. The said title deeds are genuine as observed by me.

The search report of which is annexed hereto, conducted by me for the period from 2014-2026 not disclose any encumbrances/discard encumbrances except the charge / mortgage of PNB Housing Finance Ltd., Nagpur as stated therein above. I find no defects in the title of the persons offering mortgage.

Place: Nagpur
Dated: 12/10/2026


(Sahil M. Bhange)
Advocate



265/12806
Saturday, October 10, 2026
2:53 PM

पावती

Original/Duplicate
नोटची क्र.: 39म
Regn.: 39M



पावती क्र.: 20154 दिनांक: 10/10/2026

गावाचे नाव: गोधनी

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: नगन-2-12806-2026

दस्तावेजाचा प्रकार: विक्रीपत्र

सादर करणाऱ्याचे नाव: निखिल रामाजी राऊत

नोंदणी फी
दस्त हाताळणी फी
पुढाची संख्या: 18

रु. 26000.00
रु. 720.00

एकूण:

रु. 26720.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाज
3:11 PM हा वेळेस मिळेल.

सह दुय्यम निबंधक
नागपूर क्र. २

बाजार मुल्य: रु. 1149588/-

सोबदला रु. 2600000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 156000/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु. 720/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1026104301027 दिनांक: 10/10/2026

बँकेचे नांव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु. 26000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH011735710202627E दिनांक: 10/10/2026

बँकेचे नांव व पत्ता:

Vankar~

1 1 1

48

ied with RBI

श्री

NAME OF BRANCH	DATE OF DEPOSIT	DATE OF DEPOSIT
Name of Branch	Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll

Department ID :

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

Mobile No. : XXXXXX8938

सादर चालान केवल दुरयत निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सादर चालान लागू नाही.

नगन-२
१२८०६/२०२६
१/१०





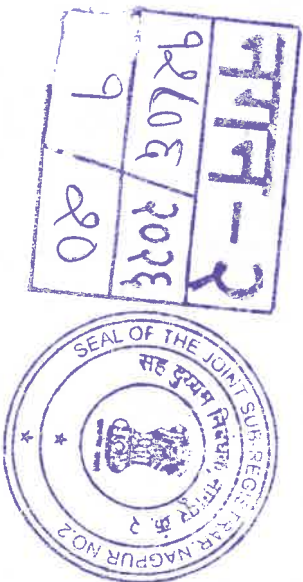
CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH011735710202627E	BARCODE											Date	10/10/2026-11:39:41	Form ID	25.1		
Department	Inspector General Of Registration		Payer Details															
Stamp Duty and Registration Fee together			TAX ID / TAN (If Any)															
Type of Payment	Registration Fee		PAN No.(If Applicable)		AUPXXXXXXXX													
Office Name			NGP2_JT NAGPUR SUB REGISTRAR		Full Name		Nikhil Ramaji Raut And Other											
Location			NAGPUR															
Year	2026-2027 One Time		Flat/Block No.		PLOT NO 63 KH NO 79/1													
Account Head Details			Amount In Rs.		Premises/Building													
0030046401 Stamp Duty			156000.00		Road/Street		MOUZA GODDHANI REL											
0030063301 Registration Fee			26000.00		Areal/Locality		NAGPUR											
					Town/City/District													
					PIN		4		4		1		1		1			
					Remarks (If Any)													
			PAN2=AHFPMW3288A~SecondPartyName=Mahesh Pradip Wankar~															
Total			182,000.00		Amount In Words		One Lakh Eighty Two Thousand Rupees Only											
Payment Details			UNION BANK OF INDIA		FOR USE IN RECEIVING BANK													
Cheque/DD Details			Bank CIN		Ref. No.		02901792026101005813 538254448											
Cheque/DD No.			Bank Date		RBI Date		10/10/2026-11:40:54 Not Verified with RBI											
Name of Bank			Bank-Branch		UNION BANK OF INDIA													
Name of Branch			Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll													

Department ID :
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवल दुरदर्श निबन्धक कार्यालयगत नोंदणी करवायाव्या दस्तासोती लागू आहे. नोंदणी न करवायाव्या दस्तासोती सदर चलन लागू नाही.

Mobile No. : XXXXXX8938



मुद्रांक शुल्क रू. 1,56,000 /—

“सब रजिस्ट्रार नोंदणी कार्यालय, नागपूर”

खास मौजा गोधनी (रेल्वे), तह. नागपूर ग्रामिण, जि. नागपूर. चे
हद्दीतील

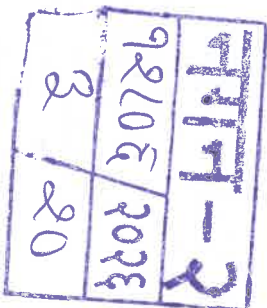
स्थावर मालमत्तेचे विक्रीपत्र

बाजारभाव किंमत रू. 11,50,000 /—

विक्रीपत्र किंमत रू. 26,00,000 /—

(अक्षरी रूपये सव्वीस लाख फक्त)

(विभाग क्रं.1.2.1, दर रू. 9900 /— प्रति चौ.मीटर, पान नं. 1966)



विक्रीपत्र लिहून घेणार 1)

श्री. निखिल रामाजी राऊत

वय - 35 वर्ष धंदा - खाजगी

रा. जुना पोस्ट ऑफिस मागे, बुधवारी पेठ,
वार्ड नं. 3, उमरेड, जि. नागपूर 441203

आधार नं. 9949 3817 9004

PAN AUPPR3592K MOB NO. 9370453396

2) सौ. कल्याणी निखिल राऊत

वय - 34 वर्ष धंदा - नौकरी

रा. जुना पोस्ट ऑफिस मागे, बुधवारी पेठ,
वार्ड नं. 3, उमरेड, जि. नागपूर 441203

आधार नं. 2763 1386 1762

PAN GYIPS 5632C MOB NO. 9370453396

विक्रीपत्र लिहून देणार :

श्री. महेश प्रदीप वनकर

वय - 25 वर्ष धंदा - व्यापार

रा. प्लॉट नं. 5, गोधनी रोड, आय.डी.बी.
आय. बँक, पद्मवती नगर, गोधनी रेल्वे,
तह. नागपूर ग्रा. जि. नागपूर 441111

आधार नं. 8080 0891 2041

PAN NO. AHFPW 3288 A

MOB 7057618938

ईसवीसन 2026 सालकारणे आज मी हे विक्रीपत्र लिहून देतो ऐसाजे की, माझे मालकी कब्जातील माझे नावाने सरकारी रेकॉर्डवर दर्ज असलेली व मी दि. 23/6/2026 ला दस्त क्र. 5453/2026, हु. नि. कामठी च्या रजि. विक्रीपत्राच्ये श्रीमती अमरीन परवीन मोह. एजाज यांच्या पासुन खरेदी केलेली खालील वर्णनाची स्थावर मालमत्ता तुम्हांस नेहमीकरीता रूपये 26,00,000/- (अक्षरी रूपये सवीस लाख फक्त) च्या मोबदल्यात विकलेली असुन रक्कमेचा भरणा खालील प्रमाणे :

रु. 1,00,000/-

(अक्ष

08/

आय

प्राप्त

रु. 25,00,000/-

(अक्ष

दि. 2

गांधी

नं. 3

मार्फ

असे

रु. 26,00,000/-

(अक्ष

वरील

आता तुमचे पासुन विक्रीपत्र या रक्कमे बद्दल उजर राहीलेला वर्णनाची स्थावर मालमत्ता तुम्हांस रोजी तिचा कब्जा सुध्दा दिलेला

: विकलेल्या

खास मौजा - गोधनी (रे

तह. नागपूर ग्रामिण व जि. नागपूर
ॲन्ड पब्लीक सेक्टर एम्प्लॉईज र
या संस्थेने टाकलेल्या लेआऊट मध
50 फुट व उत्तर-दक्षिण (30+20)
(116.12 चौ.मीटर) असुन नाग
नुसार याचे नियमित झालेले

यासह याची चर्तु:सिमा :-

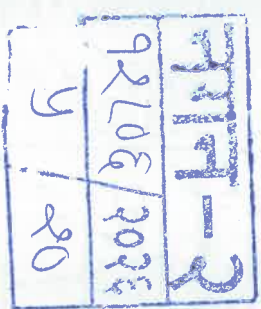
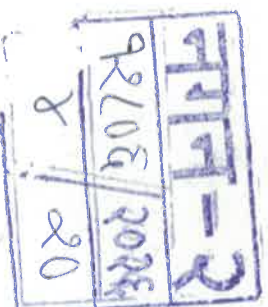
पूर्वेस - 9.00

पश्चिमेस - प्लॉट

उत्तरेस - प्लॉट

दक्षिणेस - खुर्ल

या चर्तु:सिमेच्या आतील



रु. 1,00,000 / -

(अक्षरी रूपये एक लाख फक्त) तुमचे पासुन दि.
08 / 10 / 2026 ला स्टेट बँक ऑफ इंडिया च्या
आयएमपीएसद्वारे ज्याचा नं. 628112598653 अन्वये
प्राप्त झालेले आहे.

रु. 25,00,000 / -

(अक्षरी रूपये पंचेविस लाख फक्त) तुमचे पासुन
दि. 29 / 09 / 2026 ला पंजाब नॅशनल बँक कस्तुरबा
गांधी मार्ग, न्यु दिल्ली च्या चेक / डी.डी.द्वारे ज्याचा
नं. 308936 अन्वये पी.एन.बी हाऊसिंग फायनान्स लि.
मार्फत प्राप्त झालेले आहे.

असे एकुण रक्कम

रु. 26,00,000 / -

(अक्षरी रूपये सव्वीस लाख फक्त) तुमचे पासुन
वरील प्रमाणे प्राप्त झाल्याचे कबुल व मंजूर आहे.

आता तुमचे पासुन विक्रीप्रसंगी काहीही रक्कम घेणे बाकी राहीलेले नाही.
या रक्कमे बद्दल उजर राहीलेला नाही. या वरील रक्कमेचे मोबदल्यात खालील
वर्णनावी स्थावर मालमत्ता तुम्हांस हमेशा व वशंपरंपरेकरीता विकलेली असुन आज
रोजी तिचा कब्जा सुध्दा दिलेला आहे. त्या स्थावर मालमत्तेचे वर्णन येणेप्रमाणे.

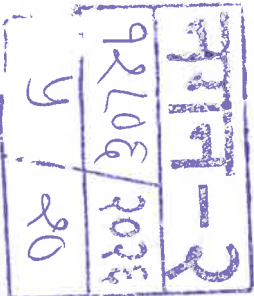
: विकलेल्या स्थावर मालमत्तेचे वर्णन :

खास मौजा - गोधनी (रेल्वे), प. ह. नं. 12, नगर पंचायत गोधनी (रेल्वे),
तह. नागपूर ग्रामिण व जि. नागपूर येथील खसरा नं. 79 / 1 यात गव्हर्नमेंट
अॅन्ड पब्लीक सेक्टर एम्पलॉईज को-ऑपरेटीव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि. नागपूर
या संस्थेने टाकलेल्या लेआऊट मधील प्लॉट नं. 63 याची लांबी-रूंदी पूर्व-पश्चिम
50 फुट व उत्तर-दक्षिण (30+20) / 2 फुट याचे एकुण क्षेत्रफळ 1250 चौ. फुट
(116.12 चौ.मीटर) असुन नगर पंचायत गोधनी रेल्वे च्या आर.एल. लेटर
नुसार याचे नियमित झालेले क्षेत्रफळ 102.404 चौ.मीटर आहे.

यासह याची चर्तु:सिमा :-

पूर्वेस	-	9.00 मीटर रूंदीचा रस्ता
पश्चिमेस	-	प्लॉट नं. 62
उत्तरेस	-	प्लॉट नं. 64
दक्षिणेस	-	खुली जागा

या चतु:सिमेच्या आतील प्लॉट नं. 63 हिस्सापुर्ण:



येणेप्रमाणे वरिल चर्तुःसिमेच्या आतील मालमत्ता स्थावर मालमत्ता मी आपले संपुर्ण मालकी हक्काने तुम्हांस विकलेली असुन आज रोजी संपुर्ण प्लॉटची खाली जागा मोजून तुमचे मालकी व कब्ज्यात दिलेली आहे. आता वरील स्थावर मालमत्तेचे तुम्ही पूर्णपणे मालक व हक्कदार झाले असुन माझे मालकी हक्क नष्ट झालेले आहेत. यापुढे तुम्ही आपले मालकी प्रमाणे वहिवाट, विल्हेवाट, वापर करीत जाणे व मर्जीप्रमाणे बांधकाम करून उपयोग, उपभोग फायदा घेत जाणे. तसेच ग्रामपंचायत कार्यालय व इतर असर्व सरकारी, निमसरकारी, कागदोपत्री तुम्ही माझे नांव खारीज करून तुम्ही तुमचे नांव दर्ज करून घेणे व याकरीता मी पूर्ण सहकार्य देईल.

सदर मालमत्तेवर यानंतर येणारा गैरकृषीक टॅक्स, गैरकृषीकर, रेव्हेन्यु वायदा वगैरे तुम्ही भरीत जावे. तसेच भविष्यात सर्व सरकारी व निमसरकारी कार्यालया तर्फे जे काही डेक्लपमेंट, बेटरमेंट, ग्राऊंड रेंट किंवा इतर चार्जेस येतील ती भरण्याची पूर्ण जबाबदारी तुमचेवर राहिल.

उपरोक्त मिळकत खरेदी करताना खरेदीदारांनी हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 41 नुसार संबंधित मिळकतीच्या मालकी हक्का संबंधी तसेच वारसदार हक्कदार व दावेदार यांचे संबंधी व मालकी हक्का संबंधी पुर्ण खात्री करूनच सदर मिळकत विकत घेतलेली आहे.

सदर मिळकतीवर कुठल्याही न्यायालयात, कुठल्याही कायद्याअंतर्गत अथवा मालकी हक्का संबंधी कुठलेही प्रकरण न्यायप्रविष्ट नाही, किंवा कुठल्याही न्यायालयाचा सदर मालमत्ते विकणे संबंधी स्थगनादेश नाही.

सदर दस्ताला लागणारे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क सरकारी नियमाप्रमाणे विकत घेणार पार्तिने पटविलेली आहे.

सदर विक्रीचे लेखात किंवा मालमत्तेच्या वर्णनामध्ये कोणत्याही प्रकारची सांखिकी, व्याकरण, संगणक, मुद्रन, लेखन दोष किंवा कोणतीही चुक आढळल्यास ती दुरुस्तीपत्राद्वारे लिहून देणार हे दुरुस्ती करून देईल. या चुक किंवा त्रुटीमुळे हे विक्रीपत्र रद्द किंवा अवैध होणार नाही.

सदर मालमत्ता मी या अगोदर तुमचे व्यतिरिक्त दुसरे कुणास विकलेली नाही. तसेच कुठेही गहाण, विक्री, बक्षिस अगर ट्रान्सफर करून ठेवलेली नाही. तसेच कोणत्याही सरकारी निमसरकारी बँक, सेठ साहूकार यांचे कोणत्याच प्रकारे चार्ज, जप्ती, कर्ज बोझे करून ठेवलेले नाही. असे जर कोठेही काही निघाल्यास किंवा कोणाचे हक्काचे कमी पणामुळे कुणी दावे उजर केल्यास वा आणल्यास आणि तुमचे हिश्यातुन अंशतः किंवा पूर्णतः भाग निघून गेल्यास त्याचे निवारणार्थ नुकसान भरपाई मी आपले ईतर इस्टेटीतुन नुकसानी खर्चासहीत भरून देईल. तुम्हांस तोषीस खर्च लागू देणार नाही.

नगन-२
१२/०६/२०२६
६/२०



करीता हा लेख मी माझे को माझे राजीखुशीने व स्वःसंतोषाने र समजाऊन घेऊन पूर्ण विचाराने तसेर दोन साक्षदारां समक्ष स्वाक्षरी केली लागु नि बंधनकारक राहिल. फ. त



साक्षदर

1)

निरसिंह ना. जुळेकरे

2)

मनोज कर्करे

नगन-२
१२/०६/२०२६
७/२०



करीता हा लेख मी माझे कोणतेही हक्क वा अधिकार राखून न ठेवता मी माझे राजीखुशीने व स्व:संतोषाने तुम्हास लिहून दिलेला असून ते मी वाचून, समजाऊन घेऊन पूर्ण विचाराने तसेच कोणाच्याही दबावाला बळी न पडता खालील दोन साक्षदारां समक्ष स्वाक्षरी केली असून ते मला व माझे इतर इस्टेट वाऱ्सांस लागु नि बंधनकारक राहील. फ. ता. 10/10/2026 दे. त. ठी. म. म. म.

विक्रीपत्र लिहून देणार

(श्री. महेश प्रदीप वनकर)



Mahesh P.



विक्रीपत्र लिहून घेणार

Ramaji



1) श्री. निखिल रामाजी राऊत



Ramaji



2) सौ. कल्याणी निखिल राऊत

साक्षदार



1) *K. P. R.*

निखिल ना. राऊत



2)

कल्याणी राऊत



नगन-२
१२/०६/२०२६
७/२०

