



Panel Valuer for ♦ State Bank of India ♦ Canara Bank ♦ Corporation Bank ♦ IOB ♦ IDBI ♦ Indian Bank
♦ LVB ♦ KVB ♦ CUB ♦ Bank of India ♦ Axis Bank ♦ UCO Bank
♦ Repco Bank ♦ Pallavan Grama Bank ♦ TMB ♦ Dhanlaxmi Bank ♦ South Indian Bank

VALUATION REPORT ON IMMOVABLE PROPERTIES

Pursuant to the request from The Branch Head, Corporation Bank, Pallipalayam Branch, the Property in S.F.No: 239, New S.F.No: 554/13, Door No: 2/118, Ward No: 13, Semparaikadu to VEDIYARASAMPALAYAM ROAD, Pallipalayam Agraharam Village & Panchayat, Kumarapalayam Taluk, Namakkal District. which is owned by 01. Mr. S.S.MANI, S/o. Mr. Sengoda Gounder, 02. Mr. THANGAVEL, S/o. Mr. S.S.Mani, 03. Mr. T.NIRMALKUMAR, S/o. Mr. Thangavel, 04. M. MANOHARI, D/o. M. Thangavel, was inspected on 19.11.2018 for the purpose of assessing the present market value of the fixed assets in it.

The following documents were produced before me for Perusal.

- Refer to Xerox Copy of My Previous Valuation Report, Date: 17.12.2015
- Refer to Xerox copy Of Legal Opinion Given by Advocate Mr. K. Krishnamoorthy, Date: 26.06.2015

Based upon the actual observations and also the particulars provided to me detailed valuation report has been prepared and furnished in the following Annexures I & II.

After giving careful consideration to the various important factors like the specification, the Present condition, age, future life, replacement cost, depreciation, potential for marketability etc., as per the known principles of valuation. I am of the opinion that:

- | | | |
|--|---|------------------|
| • Present Market Value of the Property | : | Rs. 22,75,000.00 |
| • Forced Sale Value of the Property | : | Rs. 18,20,000.00 |
| • Guide Line Value of the Property | : | Rs. 6,29,000.00 |

It is declared that,

1. I have inspected the property on 19.11.2018 In the presence of the Mr. S.S. Mani
2. I have no direct or indirect interest in the valued.
3. Further the information and other details given above/in the annexure are true to the best of my knowledge and belief.

Place: Pallipalayam

Date: 20.11.2018

Signature of the Valuer

With Seal

Er. A. VENKATACHALAM, M.E., M.I.E., F.I.V.
CHARTERED CIVIL ENGINEER
REGISTERED VALUER 04/05
DISTRICT PANEL ENGINEER CLASS IA
PALLIPALAYAM
81/1D, CHAIRMAN BUILDING,
SANKARI MAIN ROAD, OTTAMETT
PALLIPALAYAM - 638 006.

PROPERTY VALUATION REPORT

PPM/Corp

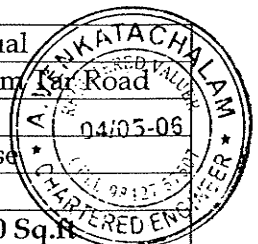
Date: 20.11.2018

01. Name of the Owner's : 01. Mr. S.S.MANI,
S/o. Mr. Sengoda Gounder.
02. Mr. THANGAVEL,
S/o. Mr. S.S. Mani.
03. Mr. T. NIRMALKUMAR,
S/o. Mr. M. Thangavel,
04. M. MANOHARI,
D/o. M. Thangavel
02. Name of the title holder and Address : Nathakadu, VEDIYARASAMPALAYAM,
Pallipalayam Amani Village,
Kumarapalayam Taluk,
Namakkal district.
Cell No: 99655 33347
03. Purpose of Valuation : To know the present
Market value of the property
04. List of Documents produced : Xerox Copy of My Previous
Valuation Report
Date: 17.12.2015
05. Date of Inspection : 19.11.2018
06. Date of Valuation : 20.11.2018
07. Approximate distance from the : 1 Km
08. Situation / Location / brief : S.F.No: 239, New S.F.No: 554/13,
Door No: 2/118, Ward No: 13,
Semparaikadu to
VEDIYARASAMPALAYAM ROAD,
Pallipalayam Agraharam
Village & Panchayat,
Kumarapalayam Taluk,
Namakkal District.

09. Boundaries of the property

(As Per Document & Site)

	As per Document	As per Actual
North of	Road Leading to Thottipalayam	16'0" Feet Thottipalayam Road
South of	Natesan's House	Natesan House
East of	Kolandha Gounder House	Kolanthagounder House
West of	Guruvan's House	Guruvan's House
	Extent of Land: 1,335.00 Sq.ft	Extent of Land: 1,335.00 Sq.ft



Dimensions of the Property:-

	As per Document	As per Actual
North	30'0"	30'0"
South	30'0"	30'0"
East	44'6"	44'6"
West	44'6"	44'6"
	Extent of Land: 1,335.00 Sq.ft	Extent of Land: 1,335.00 Sq.ft

10. Property Tax Details : BHA No: 21887, Year: 2007-2008
Rs. 275/- Per Year

11. Assuming the entire property is let out, the probable monthly Rent and advance Building Rent : ---

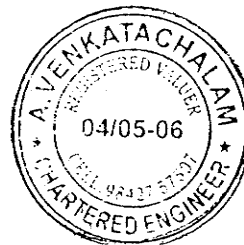
12. Whether the Building Plan has been approved? : Approval Plan Not Available

If Yes, Approval No : ---
Date of approval,

i. approving authority, and whether the Building has been Constructed as per the approved plan : ---

ii. If No, the reason for non- approval : ---

13. General Remarks : Nil



II. VALUATION DETAILS:

A. LAND

The Total Area [Extent] : 1,335.00 Sq.Ft

of the Site / Land

Description of the Site / Land

- a. Character of Locality : Industrial
- b. Classification : Middle Class
- c. Development of surrounding Areas : Fully developed
- d. Is the locality subjected to
frequent flooding : No
- e. Feasibility to the Civic amenities : Near by

Like School, Hospital, Offices,

Markets etc

- f. Shape of the Land : Rectangular
- g. Type of use, which it can be put : Industrial
- h. Any other restriction of usage : No
- i. Nature of right, whether : Free Hold
Lease hold / free hold
- j. Road Facility : Tar Road
- k. Is it a Corner Plot : No, Intermittent Plot
- l. Water Supply / Potentiality : Not Available
- m. Underground sewerage system : Not Available
- n. Any other sentimental / social : No
issue which may affect the value



02. General Remarks

Prevailing Unit market Rate	: Rs. 1,400.00/Sq.Ft To Rs.1,500.00/Sq.Ft
Unit Rate adopted in this Valuation	: Rs. 1,400.00/Sq.Ft
Guide line Rate	: Rs. 167.00/Sq.Ft
Valuation of the Site / Land	: 1,335.00 Sq.Ft X Rs. 1,400.00/Sq.Ft
Present Market rate of the Land	Rs. 18,69,000/-
	Say Rs. 18.69 Lakhs
Present Guide line rate of the Land	: 1,335.00 Sq.Ft X Rs. 167.00/Sq.Ft
	Rs. 2,22,945/-

Say Rs. 2.23 Lakhs

Present Market Value of the Land	: Rs. 18.69 Lakhs
Forced Sale Value of the Land	: Rs. 14.95 Lakhs
Guide Line Value of the Land	: Rs. 2.23 Lakhs

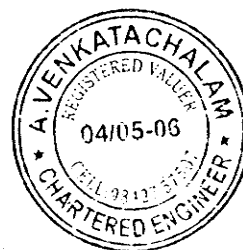
Place: Pallipalayam
Date: 20.11.2018

Signature of the Valuer
With Seal

Er. A. VENKATACHALAM, M.E., M.I.E., F.I.V.,
CHARTERED VALUER, 04/05-06,
CLASS 1A
FOR BANKS,
81/1D, CHENNAI, SANKARI MAIN ROAD,
OTTAMETHAL, PALLIPALAYAM - 635006.
CELL: 98427 57507, 98427 22200

BUILDING

01. Type of Constructions	: Load Bearing Structure
02. Quality of Construction	: II Class
03. Appearance of the Building	: Normal
04. Maintenance of the Building	: Normal
05. Description of the Building	:
a. Foundation	: R.R. Masonry
b. Superstructure	: Brickwork in C.M
c. Roof	: RCC Roof & AC Sheet
d. Doors & Windows	: Country Wood & Steel
e. Sanitary Fittings	: Normal Quality Material Used
f. Flooring	: Cement,
g. Electricity Supply	: E.B. Service No: 04-163-002-241
Total Plinth Area	: Given in Valuation Details
Total life of the Building Estimated	: RCC Roof = 60 Years
General Remarks	AC Sheet Roof = 45 Years
Age of the Building	: RCC Roof = 1976 (42 Years) AC Sheet Roof = 1976 (42 Years)
Future life of the Buildings	: RCC Roof = 18 Years AC Sheet Roof = 3 Years
Replacement Rate of Construction With the existing conditions And specification	: Given in Valuation details
06. Compound walls	
Height & Length	: ---
Type of Construction	: ---



DETAILS OF BUILDING

Considering the materials used for Construction, Amenities available, Road Approach, Water and Electricity the following rates were adopted.

VALUATION DETAILS:

S. No	Description	Area in Sq.Ft	Rate/1 Sq.Ft	Replace ment Value Rs.	Year of Constru ction Rs.	Depre- ciation Value Rs.	Present Value Rs.
1.	GF RCC Roof Power Loom Building	1,071.00	850/-	9,10,350/-	1976 (63.00%)	5,73,520/-	3,36,829/-
2.	GF RCC Roof Staircase	88.50	600/-	53,100/-	1976 (63.00%)	33,453/-	19,647/-
3.	FF AC Sheet Garments	1,071.00	500/-	5,35,500/-	1976 (94.50%)	5,06,047/-	29,452/-

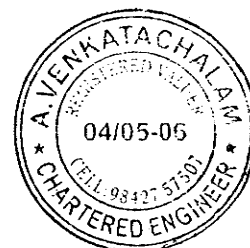
Total Rs. 3,85,928/-
Say Rs. 3,86,000/-

EXTRA ITEMS

1. Outer Pavement Tiles Work	:	Rs.	----
2. Inner Garden Work	:	Rs.	----
3. Intrial Work for All Rooms & Modular Kitchen	:	Rs.	----
Total	:	Rs.	----
Net value	:	Rs.	----

AMENITIES

1. Ward robes/Showcases/False ceiling	:	Rs.	----
2. Ceramic tiles in Toilet & Kitchen	:	Rs.	----
3. Extra Sinks/bath tub/geyser/wash basin	:	Rs.	----
4. Marble flooring/Ceramic tiles flooring/ Granite Flooring or any other special flooring:	:	Rs.	----
5. Interior decorations/wall panelling works	:	Rs.	----
6. Architectural elevation works	:	Rs.	----
7. Aluminum Doors/Windows	:	Rs.	----
8. Air Conditioners/Exhaust fans	:	Rs.	----
Total	:	Rs.	----
Net value	:	Rs.	----



MISCELLANEOUS VALUE AFTER DEPRECIATION

1. Separate toilet room	:	Rs. ----
2. Separate lumber room	:	Rs. ----
3. Separate water sump	:	Rs. ----
4. Trees/Gardening, Land scrapping works	:	Rs. ----
Total		Rs. ----

SERVICES

1. Water Supply Arrangement	:	Rs. ----
2. Drainage Arrangement in Septic Tank	:	Rs. ----
3. E.B Deposit	:	Rs. 20,000.00
4. Compound Wall	:	Rs. ----
Total	:	Rs. ----
Net value	:	Rs. 20,000.00

TOTAL VALUATION

1. Land	:	Rs. 18,69,000.00
2. Building	:	Rs. 3,86,000.00
3. Extra Items	:	Rs. ----
4. Amenities	:	Rs. ----
5. Miscellaneous	:	Rs. ----
6. Services	:	Rs. 20,000.00
7. Add: Potential value , if any	:	Rs. ----
Total Value of the Land & Building	:	Rs. 22,75,000.00

(Rupees Twenty Two Lakhs and Seventy Five Thousand only)

- Present Market Value of the Property : Rs. 22,75,000.00
- Forced Sale Value of the Property : Rs. 18,20,000.00
- Guide Line Value of the Property : Rs. 6,29,000.00

Place: Pallipalayam
Date: 20.11.2018

Signature of the Valuer
With Seal

Er. A. VENKATACHALAM, M.E., M.I.E., F.I.V.,
CHARTERED ENGINEER & REGISTERED VALUER 04/05-06,
DISTRICT LAND & LAUNDER CLASS 1A
APPOINTED VALUER FOR BANKS,
81/1D, CHANDRASEKHAR STREET, COIMBATORE MAIN ROAD,
OTTAMUTHAL, COIMBATORE - 636006.
CELL: 98427 57301, 98427 23200

MARKETABILITY

* The Present marketability of the land is NORMAL.

* The Present worth of the Building is Normal but the marketability is Normal.

NOTE

1. The site is located on the Semparaikadu to VEDIYARASAMPALAYAM Road, Pallipalayam Agraharam Village & Panchayat, Kumarapalayam Taluk, Namakkal District.
2. At the time of inspection **Mr. S.S Mani** accompanied with me to identify and inspect the property.
3. I Perused the following Documents:
 1. Xerox Copy of my Previous Valuation Report, Date: 09.07.2015
 2. Refer to Xerox copy Of Legal Opinion Given by Advocate Mr. K. Krishnamoorthy, Date: 26.06.2015
4. The above document is only produced, for my perusal at the time of inspection, out of which, I derived the above value.
5. At the time of inspection present Market Rate of the Applicant's site is Rs.1,400.00/Sq.Ft To Rs.1,500.00/Sq.Ft
6. This Valuation Report is prepared for "Corporation Bank" Pallipalayam Branch.
7. This Valuation Report contains 13 pages including 1 Nos. of Line sketch and 1 sheet of photo.

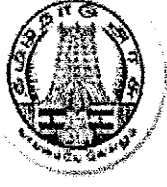
III. DECLARATION

1. The facts furnished above are true and correct to the best of my knowledge and belief.
2. I have no direct or indirect interest in the property Valued.
3. I have inspected the Site / property personally on 19.11.2018

Place: Pallipalayam
Date: 20.11.2018

Signature of the Valuer
With Seal

Dr. A. VENKATACHALAM, M.E., M.L.E., F.I.V.,
CHARTERED ENGINEER, REGISTERED VALUER, 04/05/06,
ENR. T.E. 178, ENGINEER CLASS 1A
APPROVED FOR BANKS,
81/1D, CHENNAI BUILDING SOCIETY MAIN ROAD,
OTTAMETHAL, PALLIPALAYAM - 638006.
CELL: 98427 57507, 98427 22200



பதிவுத்துறை

REGISTRATION DEPARTMENT

Zone: SALEM
Guideline Village: PALLIPALAYAM AGARAHARAM
Revenue District: NAMAKKAL
Sub Registrar Office: PALLIPALAYAM
Revenue Village: PALLIPALAYAM AGRAHARAM
Revenue Taluka: KUMARAPALAYAM

Sr. No.	Survey/ Subdivision No.	Guideline Value (British Value)	Guideline Value (Metric Value)	Land Classification
1	<u>239</u>	167/ Square Feet	1810/ Square Metre	Residential Class I Type - II

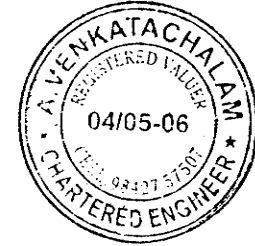
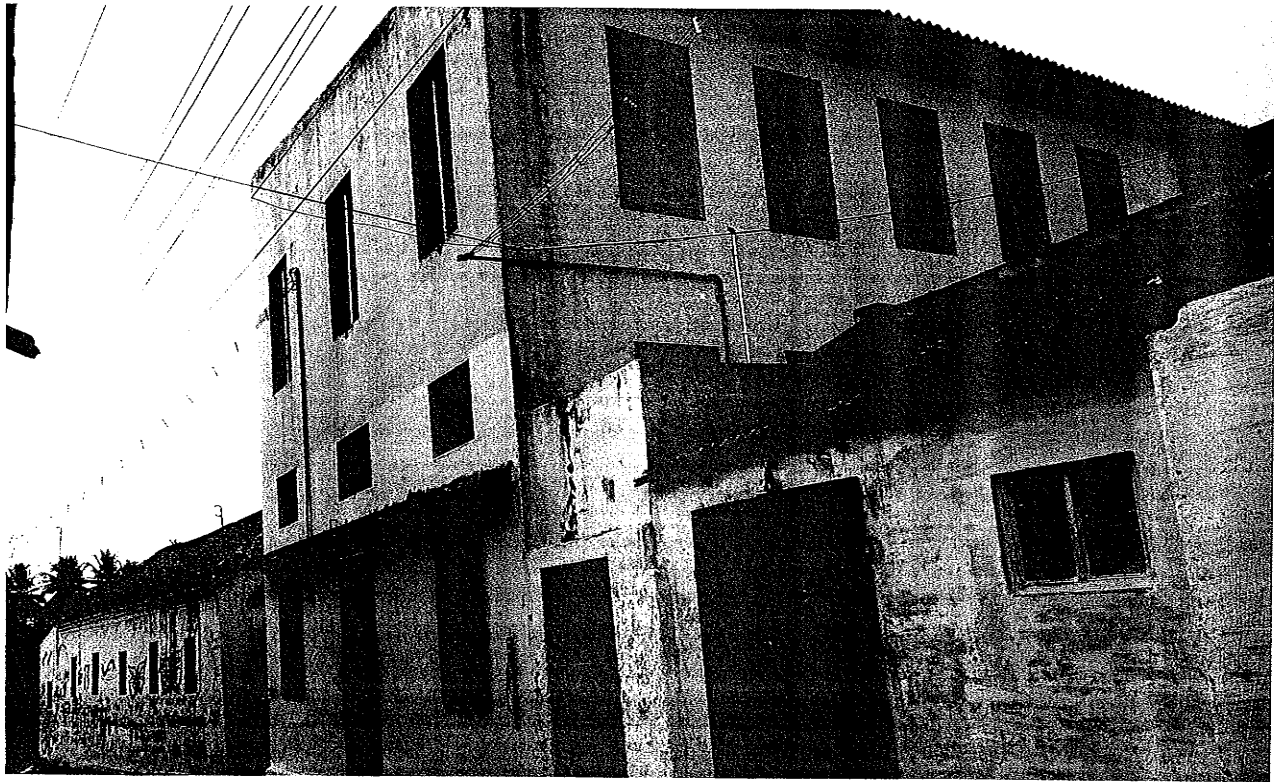
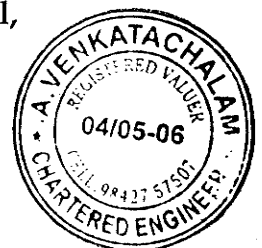


Photo Graphic View Of The Property

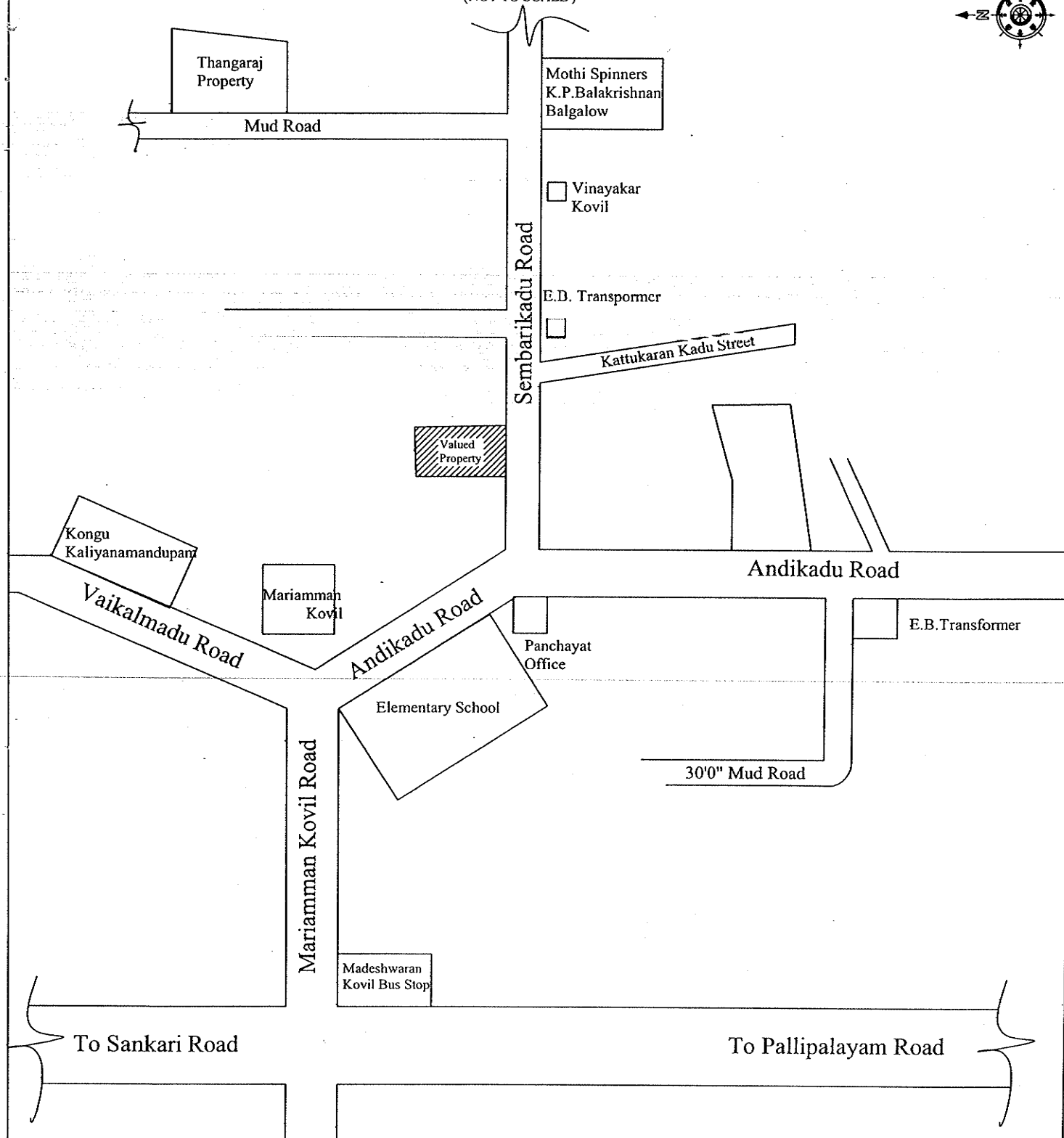
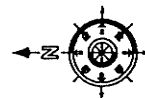


Name of Owner : 01. Mr.S.S. MANI, S/o. Mr. Sengoda Gounder,
02. Mr. THANGAVEL, S/o. Mr. S.S.Mani,
03. Mr. T. NIRMALKUMAR, S/o. Mr. Thangavel,
04. MANOHARI, D/o. Mr. Thangavel,
S.F.No : 239,
New S.F.No : 554/13,
Door No : 2/118,
Ward No : 13,
Area : Semparaikadu to VEDIYARASAMPALAYAM Road,
Village : Pallinalayam Agraharam Village & Panchayat



LOCATION MAP

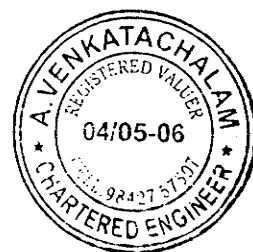
(NOT TO SCALE)



PROPERTY AT:-

Name of Owner : 01. Mr.S.S. MANI, S/o. Mr. Sengoda Gounder,
02. Mr. THANGAVEL, S/o. Mr. S.S.Mani,
03. Mr. T. NIRMALKUMAR, S/o. Mr. Thangavel,
04. MANOHARI, D/o. Mr. Thangavel,

S.F.No : 239,
New S.F.No : 554/13,
Door No : 2/118,
Ward No : 13,
Area : Semparaikadu to VEDIYARASAMPALAYAM ROAD,
Village : Pallipalayam Agraharam Village & Panchayat,
Taluk : Komarapalayam Taluk,
District : Namakkal District

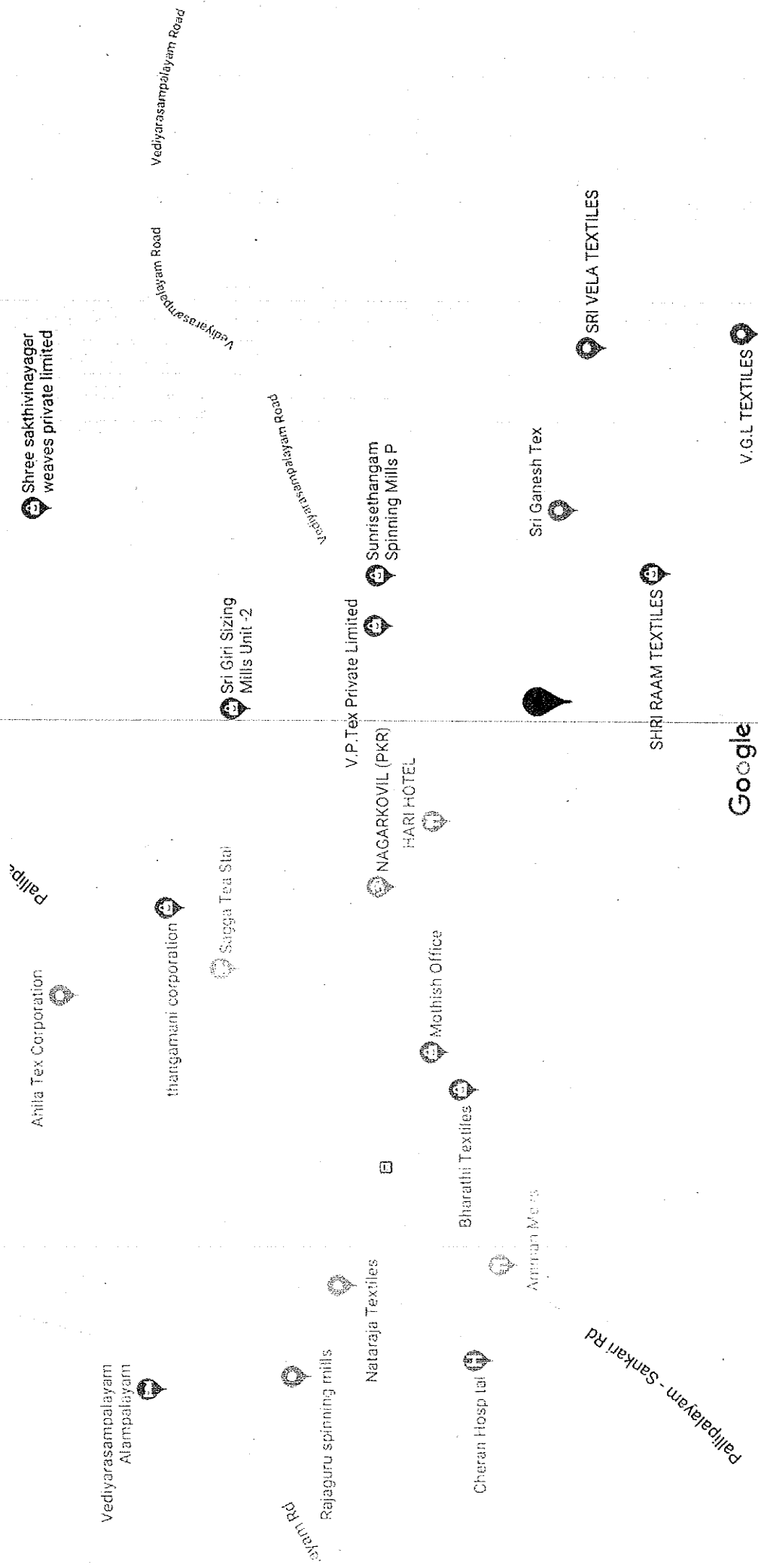


VALUED PROPERTY

Google Maps

11°22'27.5"N 77°45'25.0"E

01. Mr. S.S.MANI, 02. Mr. THANGAVEL, 03. Mr. T.NIRMALKUMAR, 04. M. MANOHARI,





விதிமுறைகள்

1. மின் கட்டண அட்டை கணக்காளர் பார்வையில் படுமாறு வைக்கப்பட வேண்டும்.
2. அட்டையைக் கொடுக்க இயலாத மின் நுகர்வோருக்கு கட்டண தொகையைக் கணக்கிட்டு ஒரு சீட்டு கொடுக்கப்படும். அடுத்த கணக்கீட்டின் போதும் அட்டையை கொடுக்க இயலாத மின் நுகர்வோருக்கு புதிய அட்டை கொடுக்க ரூ. 5/- (ரூபாய் ஐந்து) வசூலிக்கப்படும்.
3. கதவு பூட்டப்பட்டிருப்பின் முந்தைய கணக்கீட்டின் மீது 2 நாள் கட்டணமே வசூலிக்கப்படும். தொர்ந்து கிரண்டு முறை பூட்டப்பட்டிருப்பின் மின் இணைப்பு துண்டிக்கப்படும்.
4. செலுத்தப்படும் மின் கட்டணங்களுக்கு ரசீதுகளைப் பெற வேண்டும். ரசீதுகளிலாமல் செலுத்தப்படும் தொகைகளுக்கு மின்சார வாரியம் பொறுப்பாகாது.
5. மின் கட்டணத்தை பணமாகவோ, காசோலையாகவோ அல்லது பண அஞ்சல் மூலமாகவோ செலுத்தலாம். தபால் மூலம் அனுப்பும் பொழுது காசோலைகள் மேற்பார்வைப் பொறியாளர் /..... மின் பகிர்மான வட்டம் என்று எழுதப்பட்டு "Account Payee" என்று குறுக்கு கோடிப்பட்டிருத்தல் வேண்டும். ரூ.2000/-க்கு மேல் காசோலை / வரைவோலை மூலம் செலுத்துதல் வேண்டும்.
6. நுகர்வோர் மின் கட்டணத்தினை ஆன்லைன், அஞ்சல் அலுவலகம் மற்றும் ஏடிபி (ATP) இயந்திரம் மூலமாகவும் செலுத்தலாம்.
7. பண அஞ்சல் அல்லது காசோலையை தபாலில் அனுப்பும் பொழுது மின் இணைப்பு எண், எந்த மாத மின் கட்டணம் போன்ற விவரங்கள் குறித்து, பிரிவு அலுவலருக்கு கடைசி தேதிக்கு முன்பாகவே கிடைக்குமாறு அனுப்புதல் வேண்டும்.
8. எந்த காரணத்தினாலும், காசோலை மதிப்பு நுகர்வோரின் வங்கியினால் மறுக்கப்பட்டால், அதன்பின்பு தொடர்ச்சியான மூன்று மின் கட்டணங்கள் வரைவோலை மூலமாக / ரொக்கமாக / பண அஞ்சல் மூலமாக மட்டுமே செலுத்த வேண்டும். காசோலையின் மூலம் மீண்டும் மின் கட்டணம் செலுத்த சேவைக் கட்டணமாக ரூ.250/- மற்றும் கூடுதல் சேவைக் கட்டணமாக ரூ.300/-ஐ செலுத்துதல் வேண்டும். காசோலையின் மதிப்பு ஒரு நுகர்வோருக்கு அவரது வங்கியினால் மறுக்கப்படும் போது அவரது ஆயுளில் 4 முறை மட்டுமே காசோலை மூலம் மீண்டும் மின் கட்டணம் செலுத்தும் வசதி வழங்கப்படும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட விற்பனையாளர் :-

சாந்தி எண்டர்பிரைசஸ்

1-6-19, சேலம் மெயின் ரோடு.

பழைய பஸ் நிலையம் எதிரில், சங்ககிரி-637 301.

போன் : (04283) 240247 / 241120, செல் : 98427 98247



04 163 002 241

மின் கட்டண அட்டை
AE O&M/E/PPM

பிரிவு அலுவலகம்

பகிர்மானம்

மின் இணைப்பு எண் : 04163-002-241

பெயர்

முகவரி

SS. bmk

VP m

ஒருமுனை / மும்முனை இணைப்பு :

மின் அளவியின் எண் :

திறன் :

வைப்பு நிதி :

வீதப்பட்டி எண் (டேரிப் எண்) : 11 2

மின் கட்டண விகிதம் :

தமிழ்நாடு மின்சார வழங்கல் 14(i) (A) ன்படி மின் கணக்கீடு செய்த 20 நாட்களுக்குள் மின் கட்டணம் செலுத்தப்படவில்லை எனில் மறு அறிவிப்பின்றி மின் இணைப்பு துண்டிக்கப்படும்.

வசூல் நேரம்

முற்பகல் 8:30 மணி முதல் பிற்பகல் 12:30 மணி வரை
பிற்பகல் 1:30 மணி முதல் பிற்பகல் 2:30 மணி வரை

குறிப்பு : 1 மின் குறை தீர்ப்பாளர்

அலுவலக முகவரி :

மேற்பார்வைப் பொறியாளர்,

மேட்டூர் மின் பகிர்மான வட்டம்,

மேட்டூர் அணை -1.

குறிப்பு : 2 மேல் முறையீட்டாளர்

அலுவலக முகவரி :

மின் குறை தீர்ப்பாளர்,

19-ஏ, குக்மினி டைசுமிபதி சாலை,

(TIDCO Complex) எழும்பூர், சென்னை-8.



Mfg. Of "JOHNSON" Cables

JOHNSON

Mfg. of Cables & Wires

An ISO 9000 : Certified Company

