

VALUATION REPORT (In Respect of Land & Building)

To,

The District Register,
Registration Department,
Dindigul – 624004.

Dear Sir,

Sub : NEOMAX Properties Valuation Report submitted – Regarding (Vacant Land at S.F.No.346/11D, Patta No. 3515, Jambuduraikottai Village, Nilakottai Taluk, Dindigul District)

Ref : Letter from District Revenue officer, Dindigul

As per the instructions from the District Revenue officer, I have inspected the above said Property on 11.08.2025 to assess the present market value of the fixed assets in its.

1. Valuation is done by adopting Land & Building method.
2. Based upon the actual observations and also the particulars provided to me, detailed Valuation report has been prepared and furnished.
3. After giving careful considerations to the various aspects such as location of the property, road approach, Size & Shape of the site, Surrounding developments, Present condition of the building, Potential for marketability, etc.,

I am of opinion that the

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. MARKET VALUE of the Property
(Rupees Three Lakhs Only). | = Rs. 3,00,000.00/- |
| 2. GUIDELINE VALUE of the Property
(Rupees Thirty Four Thousand Only) | = Rs. 34,000.00/- |
| 3. FORCED SALE VALUE of the Property
(Rupees Two lakhs and Forty Thousand Only) | = Rs. 2,40,000.00/- |
| 4. REALIZABLE SALE VALUE of the Property
(Rupees Two Lakhs and Seventy Thousand Only) | = Rs. 2,70,000.00/- |

To,

THE DISTRICT REGISTRAR,
REGISTRATION DEPARTMENT,
DINDIGUL - 624004.

VALUATION REPORT (IN RESPECT OF LAND/SITE)

I	GENERAL	
1.	Purpose for which the valuation is made	To Assess the Present Market Value for (Not for Bank Loan and any other Purpose)
2.	a) Date of inspection	: 11.08.2025
	b) Date on which the valuation is made	: 28.08.2025
3.	List of documents produced for perusal	
	Copies of	: Copy of Sale Deed No. 2085/2012 Dated : 07.08.2012, Chinnalapatti SRO
4.	Name of the owner(s) and his/their address(es) with Phone No. (details of share of each owner in case of joint ownership)	: Mr.R.N.Jeyachandran S/o.Mr.Natarajan Jambuthuraikottai Village, Nilakottai Taluk, Dindigul District.
5.	Brief description of the property	: It is a Vacant Land Situated at S.F.No.346/11D Patta No. 3515, Jambuthuraikottai Village, Nilakottai Taluk, Dindigul District.
6.	Location of property	
	a) Survey No.	: S.F.No. 346/11D
	b) Plot No	: ---
	c) Street	: Jambuthuraikottai Village
	d) Block	: --
	e) Ward / Taluka	: Nilakottai Taluk
	f) Mandal / District	: Dindigul District.
7.	Postal address of the property	: Jambuthuraikottai Village, Nilakottai Taluk, Dindigul District.
	City/Town	: Jambuthuraikottai Village
	Residential Area	: No
	Commercial Area	: No
	Industrial Area	: No
9.	Classification of the Area	
	i) High/Middle/Poor	: Middle

	ii)	Urban/Semi Urban/Rural	:	Rural	
10.	Coming under Corporation limit / Village Panchayat / Municipality		:	Village Panchayat	
11.	Whether covered under any State/Central Govt. Enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area/Scheduled area/Cantonment area		:	Not Applicable	
12.	In Case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated		:	No	
13.	Boundaries of the Property		:	As per Sale deed	
	North		:	Punjai belongs to Savarimuthu	
	South		:	Punjai belongs to Palanichamy	
	East		:	Punjai belongs to Pitchaimuthu	
	West		:	Punjai belongs to Joseph	
14.1	Dimensions of the Site		:	As per Sale deed	As per Actual
	North		:	Not Mentioned	37.6 m
	South		:		34 m
	East		:		24 m
	West		:		17.08 m (6 m Cross)
14.2	Latitude, Longitude and Coordinates of the Site		:	Latitude – N 10.22578, Longitude – E 77.898459	
15	Extent of the Site		:	7405.20 Sqft or 17 Cents	
16	Extent of the Site considered for Valuation (Least of 14A & 14 B)		:	7405.20 Sqft or 17 Cents	
17	Whether occupied by Owner/tenant? If occupied by tenant, since how long? Rent received per month		:	Owner	
II	CHARACTERISTICS OF THE SITE				
1.	Classification of Locality		:	Dry Mannavari Lands Type - I	
2.	Development of Surrounding Areas		:	Developing Area	
3.	Possibility of frequent flooding / submerging		:	No	
4.	Feasibility to the Civic amenities like school, Hospital, Bus Stop, Market, etc.,		:	All Civic Amenities are Available in 2 Km radius	

5.	Level of land with topographical conditions.	:	Levelled
6.	Shape of land	:	Irregular
7.	Type of use to which it can be put	:	Vacant Land
8.	Any usage restriction	:	No
9.	Is plot in Town planning approved layout?	:	No
10.	Corner plot or Intermittent plot	:	Land Locked
11.	Roads Facilities	:	Land Locked
12.	Type of road available at present	:	---
13.	Width of road -is it below 20 ft. or more than 20 ft.	:	Land Locked
14.	Is it a Land - Locked land?	:	Yes
15.	Water potentiality	:	Available
16.	Underground Sewerage System	:	No
17.	Is Power supply available at the site?	:	Available
18.	Advantage of the Site	:	---
19.	Special remarks, if any, like threat of acquisition of land for public service purposes, road widening or applicability of CRZ provisions etc. (Distance from sea-coast/ tidal level must be incorporated)	:	No
20.	Property is Marketable	:	Yes,
21.	Property is SARFAESI Complaint: Y/N	:	Yes
22.	Property is demarcated	:	Yes
Part – A (Valuation of Agriculture Land)			
1.	Size of Plot		
	North & South	:	Refer Sl.No.14.1
	East & West	:	
2.	Total Extent of the Plot Least area to taken for this Valuation	:	7405.20 Sqft or 17 Cents
3.	Prevailing market rate (Along with details /reference of at least two latest deals/ transactions with respect to adjacent properties in the areas)	:	Rs. 30,000.00/Cents
4.	Guideline rate obtained from the Registrar's	:	Rs. 2,00,000.00/Acre or Rs.2,000/Cent

	office (an evidence thereof to be enclosed)		17 Cents x Rs.2,000/Cent = Rs. 34,000.00 Say Rs.34,000.00/-
5.	Assessed / adopted rate of Valuation (Land Locked Deduction 40%)	:	Rs.30,000 x 0.60 = Rs. 18,000.00/Cent
6.	Estimated Value of Land	:	17 Cents x Rs. 18,000.00/Cent = Rs. 3,06,000.00 Say Rs. 3,00,000.00
7.	Whether the adopted rates are Commensurate with the rates adopted by the Registrar's office? In Case of wide Variation, please specify reasons	:	The Prevailing Market rate is Rs. 30 to 40 Thousand/Cent. There is a variation with GLR mentioned. It is a Land Locked Property. So, we adopt the Market Value of Rs.18,000/Cent in our Valuation Report. Guideline Value fixed does not reveal the actual market rate Prevailing and hence the Variation is occurred.

Total Abstract of the entire property

			Market Rate	Guideline Rate
Part - A	Land	:	Rs. 3,00,000.00	Rs. 34,000.00
	Total	:	Rs. 3,00,000.00	Rs. 34,000.00

The above Value has been arrived Market Approach. That Property Marketability is good.

As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the present fair market value of the above property in the prevailing condition with aforesaid specifications is **Rs.3,00,000.00/- (Rupees. Three Lakhs Only).**

Place : Palani

Signature

Date : 28.08.2025



GOVERNMENT OF TAMILNADU

REGISTRATION DEPARTMENT

தமிழ்நாடு அரசு

பதிவுத்துறை

Certificate of Encumbrance on Property
சொத்து தொடர்பான வில்லங்கச் சான்று

S.R.O /சா.ப.அ: Chinnalapatti	Date / நாள்: 28-Aug-2025
Village /கிராமம்:Jambuduraikottai	Survey Details /சர்வே விவரம்: 346

Search Period /தேடுதல் காலம்: 01-Jan-2012 - 27-Aug-2025

Sr. No./வ. எண்	Document No.& Year/ ஆவண எண் மற்றும் ஆண்டு	Date of Execution & Date of Presentation & Date of Registration/எழுதிக் கொடுத்த நாள் & தாக்கல் நாள் & பதிவு நாள்	Nature/தன்மை	Name of Executant(s)/ எழுதிக்கொடுத்தவர்/பெயர்(கள்)	Name of Claimant(s)/ எழுதி வாங்கியவர்/பெயர்(கள்)	Vol.No & Page. No/ தொகுதி எண் மற்றும் பக்க எண்
2	2085/2012	07-Aug-2012 07-Aug-2012 07-Aug-2012	Conveyance Non Metro/UA	1. பிச்சைமுத்து 2. அருள்ஜானபால் அலெக்ஸ்	1. R.N. ஜெயசந்திரன்	-
Consideration Value/கைமாற்றுத் தொகை: ரூ. 17,325/-		Market Value/சந்தை மதிப்பு: ரூ. 17,325/-		PR Number/முந்தைய ஆவண எண்: /		
Document Remarks/ ஆவணக் குறிப்புகள் :		Directorate of Enforcement , Chennai Provisional Attachment of Properties - Prevention of Money Laundering Act 2002 - Provisional Attachment Order NO.7/2025 Directorate of Enforcement office of the Joint Director-II Chennai Zone-II FILE NO. ECIR/CEZO-II/21/2023 Date. 09.04.2025 ன்படி சர்வே 346/11D CENT 0.17 ஹைபுல எண்ணுக்கு தொடர்புபிடி மேற்கொள்ள தடை விதிக்கப்பட்டுள்ளது				
Schedule 1 Details:				Property Extent/சொத்தின் விஸ்தீர்ணம்: செ 17		
Property Type/சொத்தின் வகைப்பாடு: Agricultural Land						
Village & Street/கிராமம் மற்றும் தெரு: Jambuduraikottai, JAMBUDURAIKOTTAI V&T				Survey No./புல எண் : 346/11D		
எல்லை விபரங்கள்: 1197 நிர் பட்டாவில்கண்ட சர்வே 346/11D நிர் புஞ்சை ஹெக் 0.07.0 க்கு செ 17 க்கு மால் - சவரிமுத்து புஞ்சைக்கும் (தெ), பழனிச்சாமி புஞ்சைக்கும் (வ), ஜோசப் பஞ்சைக்கும் (கி), பிச்சை (மக்கா பஞ்சைக்கும் (மே)				Schedule Remarks/சொத்து விவரம் தொடர்பான குறிப்புரை: இதற்குள் செ 17 ம்		



தமிழ்நாடு அரசு

வருவாய் மற்றும் பேரிடர் மேலாண்மைத் துறை

நில உரிமை விபரங்கள் : இ. எண் 10(1) பிரிவு

மாவட்டம் : திண்டுக்கல்

வட்டம் : நிலக்கோட்டை

வருவாய் கிராமம் : ஜம்புதுரைக்கோட்டை

பட்டா எண் : 3515

உரிமையாளர்கள் பெயர்

1. நடராஜன் மகன் ஜெயச்சந்திரன்



புல எண்	உட்பிரிவு	புன்செய்		நன்செய்		மற்றவை		குறிப்புரைகள்
		பரப்பு	தீர்வை	பரப்பு	தீர்வை	பரப்பு	தீர்வை	
		ஹெக் - ஏர்	ரூ - பை	ஹெக் - ஏர்	ரூ - பை	ஹெக் - ஏர்	ரூ - பை	
346	11D	0 - 7.00	0.19	--	--	--	--	RTR520/15--- ---- - Digitally signed:KALIMUTHU T Tahsildar 13/01/2016 04:55:08:PM
		0 - 7.00	0.19					

குறிப்பு :



- மேற்கண்ட தகவல் / சான்றிதழ் நகல் விவரங்கள் மின் பதிவேட்டிலிருந்து பெறப்பட்டவை. இவற்றை தாங்கள் <https://eservices.tn.gov.in> என்ற இணைய தளத்தில் S/13/12/036/03515/40674 என்ற குறிப்பு எண்ணை உள்ளீடு செய்து உறுதி செய்துகொள்ளவும்.
- இத் தகவல்கள் 28-08-2025 அன்று 04:59:31 PM நேரத்தில் அச்சடிக்கப்பட்டது.
- கைப்பேசி கேமராவின் 2D barcode படிப்பான் மூலம் படித்து 3G/GPRS வழி இணையதளத்தில் சரிபார்க்கவும்

District : Dindigul

Taluk : Nilakottai

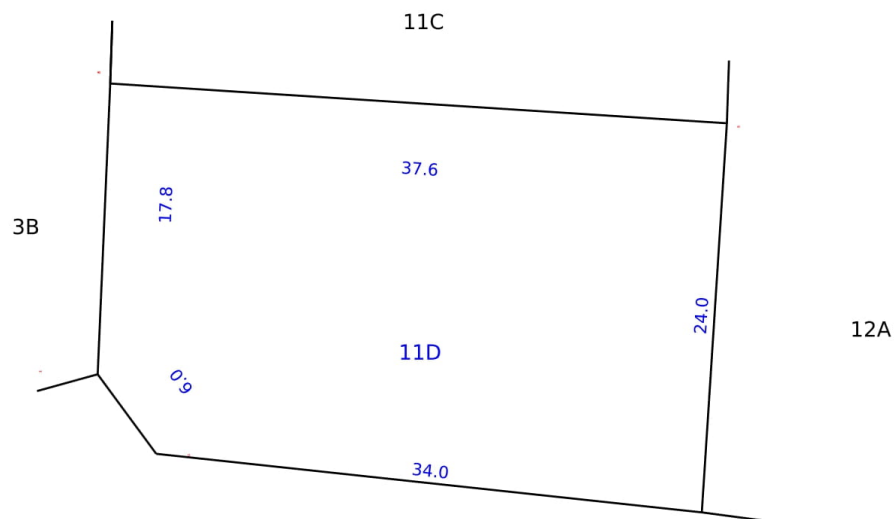
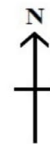
Village : Jambuthuraikottai [36]



Survey No : 346/11D

Area : Hect 00 Ares 7.00

Scale : 1 : 366



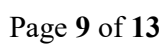
Date of Issue: 28-08-2025 19:32:59

Signed By Tahsildar
Name of approver : tahn
Date of Approval : 31-07-2017



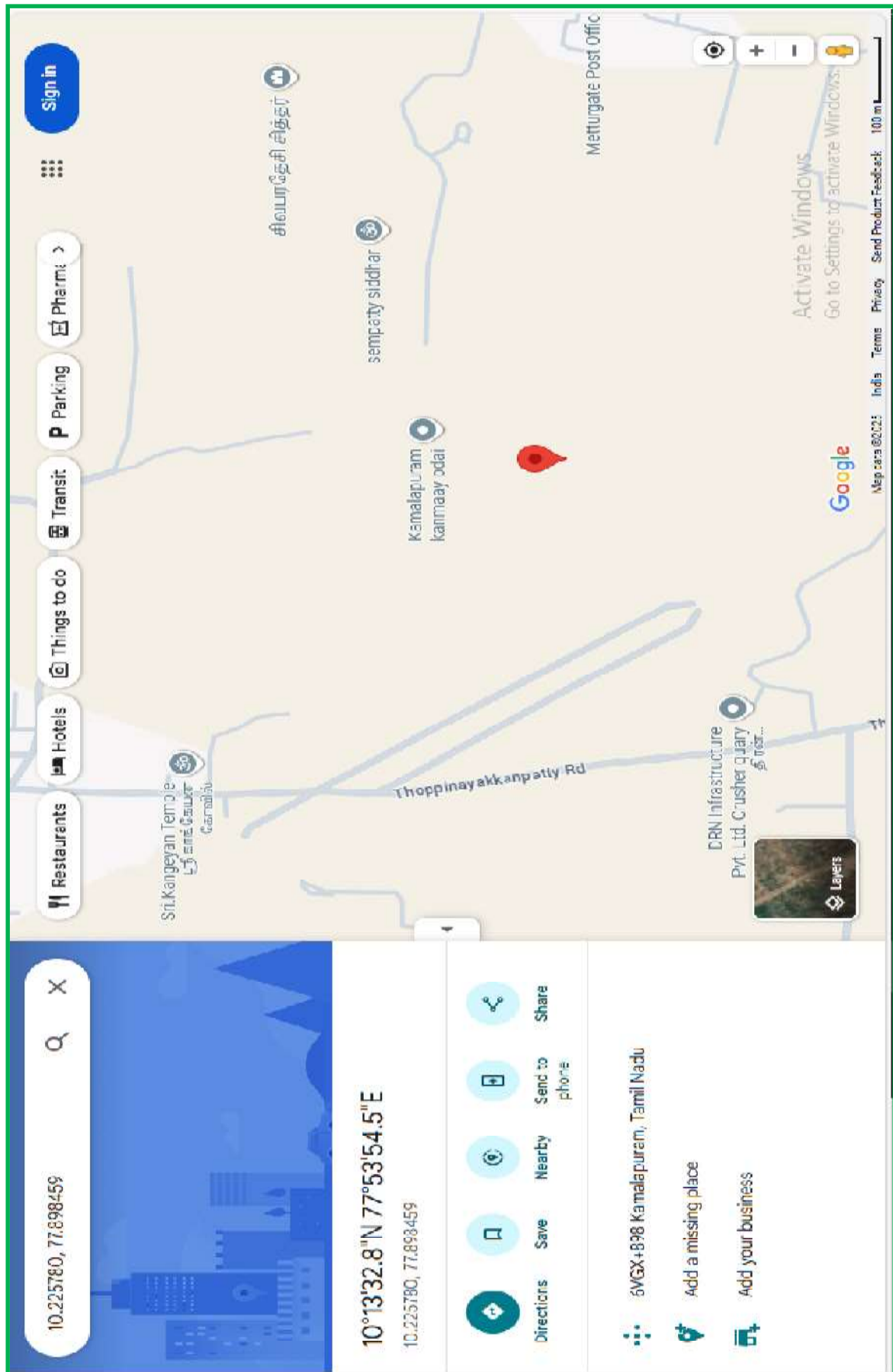
Survey and Settlement Department, Government of TamilNadu

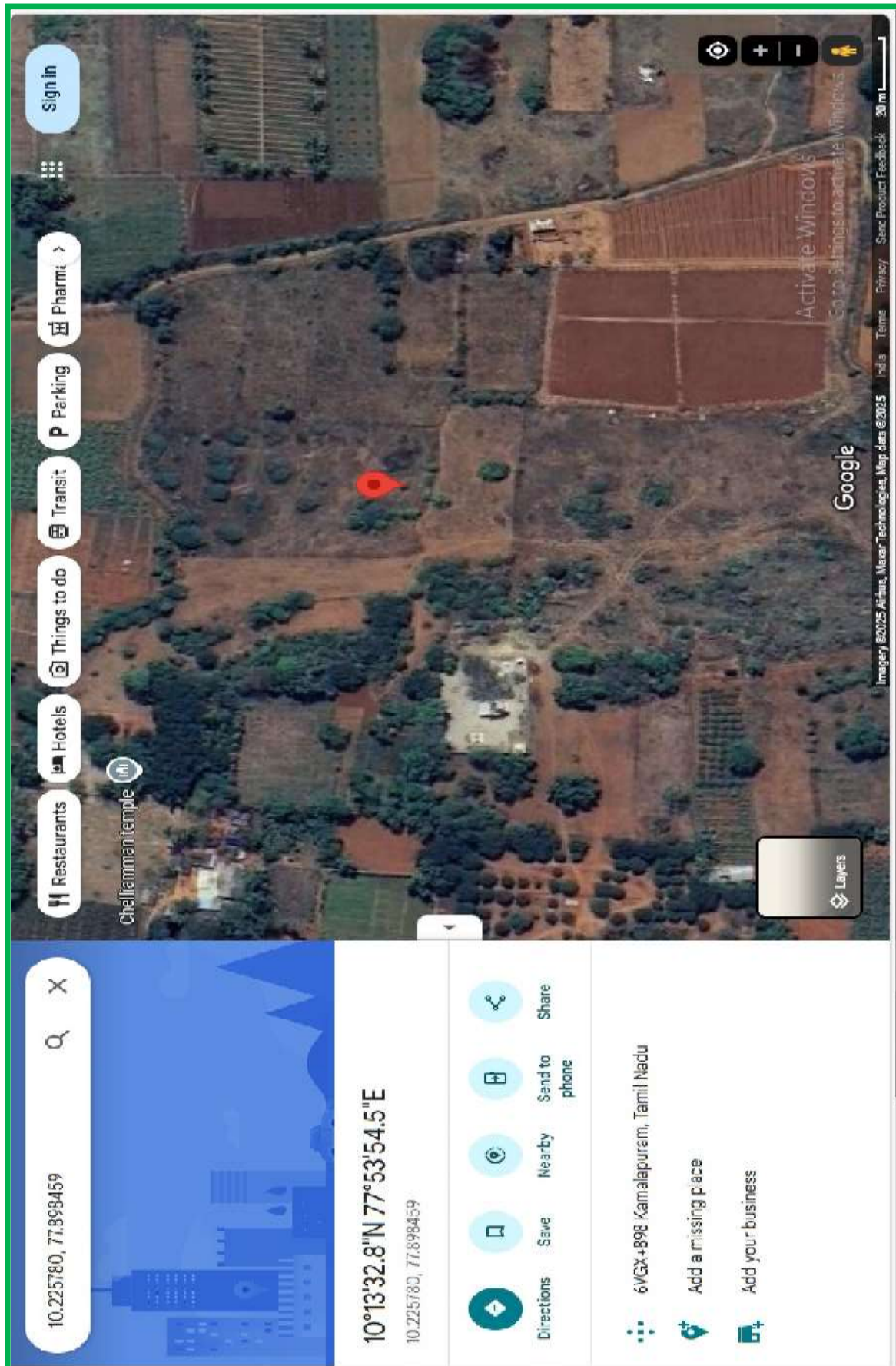
240 fv.2



Zone: **MADURAI**
Guideline Village: **JAMBUTHURAIKOTTAI**
Revenue District: **DINDIGUL**
Street/Survey Number: **346**
Sub Registrar Office: **CHINNALAPATTI**
Revenue Village: **JAMBUTHURAIKOTTAI**
Revenue Taluka: **NILAKOTTAI**

Sr.No.	Survey/ Subdivision No.	Guideline Value (₹) (British Value)	Guideline Value (₹) (Metric Value)	Land Classification	Effective Start Date
1	346/1	0	0	Govt. Others	01-Jul-2024
2	346/10	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024
3	346/11A	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024
4	346/11B	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024
5	346/11C	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024
6	346/11D	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024
7	346/11E	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024
8	346/11F	200000/ Acre	494500/ Hectare	Dry Maanavari Lands Type - I	01-Jul-2024





PHOTOGRAPH PAGE

Applicant Name : Mr.S.Singaravelan S/o.Mr.S.Shanmugam

