பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை-28

சுற்றறிக்கை எண்.3 நாள் 11.4.2018

ந.க.எண்.10021/எல்1/2018

பொருள்: சந்தை வழிகாட்டி மதிப்பு - 20 சென்டிற்கு குறைவாக விஸ்தீரணம் கொண்ட ஆவணச்சொத்து - பதிவு செய்தல் நடைமுறை - தொடர்பாக.

பார்வை:
1. பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடித எண்.5603/எல்1/1995 நாள் 4.4.1996.
2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடித எண்.52954/எல்1/2001 நாள் 16.11.2001.
3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடித எண்.54025/எல்1/2001 நாள் 23.11.2001.
4. 11.09.2007 மைய மதிப்பீட்டுக்குழு கூட்ட நிகழ்ச்சி குறிப்பு நாள் 12.9.2007.
5. பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடித எண்.29310/எல்1/2009 நாள் 28.03.2012.

*****

1. 20 சென்ட் வரை பரப்பளவு கொண்ட ஆவணச்சொத்து பதிவு செய்யப்படும்போது அவ்வாவணச் சொத்துக்கு கடைபிடிக்க வேண்டிய மதிப்பு தொடர்பாக பார்வைகளில் கண்ட கடிதங்களின்வழி ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளன.

2. பார்வை 1ல் காணும் கடிதத்தில் வழிகாட்டி மதிப்பு ஆவணப்பதிவு நாளில் சொத்தின் தன்மை, பயன் மாற்றம், வழிகாட்டி பதிவேட்டில் விளைநில மதிப்பு மற்றும் மனை மதிப்பு ஆகிய இரு மதிப்புகளும் உள்ள நிலையில் சரியான மதிப்பை கையாளுதல் போன்றவற்றிற்காக களஆய்வு செய்யப்பட்டு மேல்நிலை அலுவலரால் ஒப்பளிப்பு செய்வதற்கு கோட்பாடுகள் வகுத்து அளிக்கப்பட்டுள்ளன. பார்வை 2ல் கண்ட கடிதத்தில் மதிப்பு நிர்ணயம் தொடர்பாக கருத்துரு அனுப்பும்போது இணைக்கப்படவேண்டிய விபரங்கள் குறித்து தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

3. பார்வை 3ல் காணும் கடிதத்தில் நில ஆய்வு மற்றும் கட்டட கள ஆய்விற்காக நிலுவையில் உள்ள ஆவணங்களின் எண்ணிக்கையை குறைப்பதற்காக நடைமுறை ஆணைகள் வெளியிடப்பட்டுள்ளன. அதில் பத்தி 1 (ஆ)ல் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

“10 சென்ட்டிற்கும் குறைவாக உள்ள நிலங்கள் தொடர்பான ஆவணப்பதிவுகளில் பதிவுத்துறைத்தலைவரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை 1 மற்றும் 2ல் கண்ட ஆணைகளை பின்பற்றி

இட ஆய்வு செய்து தான் சார்பதிவாளர் முடிவு செய்யலாம். 10 செண்ட் முதல் 20 செண்ட் வரை உள்ள நிலங்கள் தொடர்பாக சம்மந்தப்பட்ட புல எண்களின் முன் பதிவுகள், சுற்றியுள்ள புல எண்கள் அடிப்படையில் சார்பதிவாளர் முடிவு செய்யலாம். இந்த நெறிமுறைகளுக்குட்பட்டு முடிவுகள் எடுக்க இயலாத நிகழ்வுகளில் மட்டுமே இடத்தினை பார்வையிட்டு முடிவு செய்தல் வேண்டும்."

4. பார்வை 4ல் காணும் மைய மதிப்பீட்டுக்குழு கூட்ட நிகழ்ச்சிக் குறிப்பில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

"10 செண்ட்டிற்கும் குறைவாக பரப்பு உள்ள சொத்து எனில் பதிவு அலுவலர் இடத்தை பார்வையிட்டு மனை எனில் சொத்தின் புல எண்ணைச் சுற்றி அமைந்த மனை மதிப்புகளில் அதிகபட்ச மதிப்பினை நிர்ணயிக்க வேண்டும். விவசாய நிலம் எனில் அந்நிலத்திற்கான வழிகாட்டி மதிப்பைப் பின்பற்றலாம்."

5. பார்வை 5ல் கண்ட கடித வழி 1.4.2012 முதல் நடைமுறைக்கு வந்த சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு கடைபிடிப்பது தொடர்பாக அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அறிவுரைகள் இதுவரை பின்பற்றப்பட்டு வருகிறது. பார்வை 5ல் காணும் கடிதத்தில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

"ஊராட்சி (Village Panchayat) பகுதிகளில் 10 செண்ட் அல்லது 10 செண்ட்டுக்கு குறைவான பரப்புள்ள சொத்து எனில் பதிவு அலுவலர் இடத்தினை பார்வையிட்டு மனை எனில் பத்தி 5ல் கண்டவாறு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும் எனவும் இதர பகுதிகளில் 20 அல்லது 20 செண்ட்டுக்கு குறைவான பரப்பு எனில் இடத்தினை பார்வையிட்டு மனை எனில் பத்தி 5ல் கண்டவாறு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும்."

6. மேற்கண்ட ஆணையில் கிராமப் பகுதிகளில் 10 செண்டிற்கு குறைவான பரப்புள்ள ஆவணங்களுக்கும் மற்ற பகுதிகளில் 20 செண்டிற்கு குறைவான பரப்புள்ள ஆவணங்களுக்கும் விவசாய நிலமாக எழுதப்பட்டிருக்கும் பட்சத்தில் இடப்பார்வை செய்து விவசாய நிலமா அல்லது மனையிடமா என முடிவு செய்ய தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால், தணிக்கையில் மேற்கண்ட கோட்பாடு பின்பற்றப்படாமல் கிராமப்பகுதிகளில் 10 செண்டிற்கும் மேற்பட்ட பரப்புடைய சொத்துக்களையும் இதர பகுதிகளில் 20 செண்டிற்கு மேற்பட்ட பரப்புடைய சொத்துக்களையும், அருகில் மனை உள்ளது போன்ற வெவ்வேறு காரணங்களை குறிப்பிட்டு தகுந்த ஆதாரங்கள் ஏதுமின்றி மனையாக கருதி சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களில் உயர்ந்தபட்ச மதிப்பை அல்லது கிராம உயர்ந்தபட்ச மதிப்பை எடுத்து இழப்பு கணக்கிடப்பட்டுள்ளது. இதன் மூலம் பதிவு அலுவலரால் வருவாய் இழப்பு ஏற்படுத்தப்பட்டது என தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரின் குறிப்புரைப்படி பதிவு

Verified RealEstate

அலுவலர் மீது ஒழுங்கு நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு பின்னர் விசாரணையில் குற்றச்சாட்டு நிருபணம் ஆகாமல் ஒழுங்கு நடவடிக்கையினை கைவிட வேண்டிய நிகழ்வுகள் ஏற்பட்டுள்ளது. இதனால் வழிகாட்டி மதிப்பை பின்பற்றி பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர் மன உளைச்சலுக்கு ஆளாக வேண்டிய நிலை ஏற்படுவது மட்டுமல்லாமல் அரசுக்கு சேரவேண்டிய வருவாய் இழப்பு என தவறுதலாக மிகைப்படுத்தி காண்பிக்கவேண்டிய நிலை ஏற்படுகிறது.

7. இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47AA-ன்கீழ் மைய வழிகாட்டிக்குழு ஏற்படுத்தப்பட்டு அக்குழுவால் பரிந்துரைக்கப்பட்ட கோட்பாடுகளை கடைபிடித்து மாவட்ட அளவிலான துணைக்குழுவால் வழிகாட்டி மதிப்புகள் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளன. இவ்வாறு சட்டப்பூர்வமாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட மதிப்பை பதிவு அலுவலர் கடைபிடித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்துள்ள நிலையில் அந்த ஆவணச்சொத்தை மனையாக வகைப்படுத்தி மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து அதற்கான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூல் செய்யவேண்டும் என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்வது, விதிகளின்படி நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட மதிப்பினை பின்பற்றுவதில் பதிவு அலுவலருக்கு தேவையில்லாத சந்தேகத்தை ஏற்படுத்தும். இதனால் பதிவுத்துறை இணையதளத்தில் வெளியிடப்பட்டுள்ள சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை பின்பற்றி ஆவணம் எழுதி பதிவுசெய்யும் பொதுமக்களும் பாதிக்கப்படுகின்றனர். சில வழக்குகளில் 75 சென்டிற்கும் மேலான விவசாய நிலங்களை மாவட்டப்பதிவாளர் (தணிக்கை) எவ்வித பதிவுத்துறைத்தலைவரின் ஆணையுமின்றி மனையிடமாக வகைப்படுத்தி இழப்பு எழுதப்பட்டுள்ளது தெரியவந்துள்ளது. எனவே மேற்படி சுற்றறிக்கைகள் அடிப்படையில் கீழ்க்கண்டவாறு தெளிவுரை வழங்கப்படுகிறது.

8. தற்போது நடைமுறையில் உள்ள சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டியில் ஒவ்வொரு சர்வே எண்ணும் ஒரு குறிப்பிட்ட வகைப்பாட்டில் பொருத்தப்பட்டு அதற்குரிய மதிப்பு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் கிராமப்பகுதிகளில் 10 சென்டிற்கும் குறைவான பரப்புடைய சொத்துக்களும் இதரப்பகுதிகளில் 20 சென்டிற்கும் குறைவான பரப்புடைய சொத்துக்களும் விவசாய நிலமாக எழுதப்பட்டு வழிகாட்டியிலும் விவசாய நிலமதிப்பு இருப்பின் பதிவு அலுவலரால் இடப்பார்வை செய்யப்பட்டு அவ்விடம் மனையிடமா அல்லது விவசாய நிலமா என முடிவு செய்யப்படவேண்டும். மனையிடமாக முடிவு செய்யப்படின் இது தனி மனை என்பதால் சார்பதிவாளரே பிரஸ்தாப சர்வே எண் மற்றும் சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களில் உள்ள அதிகபட்ச மனை மதிப்பை எடுத்து மதிப்பு நிர்ணயம் செய்துகொள்ளலாம். விவசாய நிலமாக முடிவு செய்யப்படின் வழிகாட்டியில் பிரஸ்தாப சர்வே எண்ணிற்கு உள்ள விவசாய மதிப்பையே பின்பற்றலாம். இடப்பார்வை அறிக்கையில் பதிவு அலுவலர் ஆவணம் அமைந்துள்ள நிலம் மற்றும் சுற்றியுள்ள நிலங்களின் பயன்பாடு, வில்லங்கச்சான்றில் உள்ள பதிவு விபரங்கள் மற்றும் வேறு ஆதாரங்கள் இருப்பின் அதனையும் தெளிவாகக் குறிப்பிடவேண்டும். மேலும், ஆவண நிலத்தின்

தற்போதைய பயன்பாட்டை பின்பற்றி அதனுடைய தன்மையை நிர்ணயம் செய்யவேண்டும். ஒரு சொத்தானது பல சர்வே எண்களில் அமைந்து ஒரே நான்கு எல்லைக்குள் வரும் நிலையில் இந்த நான்கு எல்லைக்குள் கட்டுப்பட்ட முழுச்சொத்தும் கிராமப்பகுதியாக இருப்பின் 10 சென்டிற்குக் கீழும், நகர்ப்புறமாக இருப்பின் 20 சென்டிற்குக் கீழும் உள்ள நிலையில் மட்டும் இடப்பார்வை செய்து மனையா நிலமா என முடிவு செய்தால் போதுமானது எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

9. பதிவு அலுவலர் ஆவண இடத்தை மனையா அல்லது நிலமா என முடிவு செய்த பின் அதற்குண்டான இடப்பார்வை அறிக்கையுடன் அதற்கான செயல்முறை ஆணையை சம்பந்தப்பட்ட ஆவணதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும். ஆவண இடம் பதிவு அலுவலரால் மனையாக முடிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் ஆவணதாரருக்கு அம்முடிவின் மீது ஏதேனும் ஆட்சேபணை இருப்பின் சம்பந்தப்பட்ட மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேல்முறையீடு செய்து கொள்ளலாம் என தெரிவிக்கப்படுகிறது. அவ்வாறு மேல்முறையீடு செய்யப்படும்போது மாவட்டப்பதிவாளர் ஒரு வாரத்திற்குள் இடத்தை பார்வையிட்டு ஆவண இடம் மனையிடமா அல்லது விளைநிலமா என முடிவு செய்ய வேண்டும். இடப்பார்வை அறிக்கையில் ஆவண இடத்தின் தன்மை, பயன்பாடு, சுற்றியுள்ள இடங்களின் தன்மை, பயன்பாடு போன்றவற்றை தவறாது குறிப்பிட வேண்டும். இவ்வாறு முடிவு செய்யப்பட்ட ஆணையின் நகலை ஆவணதாரருக்கு கட்டாயம் அனுப்ப வேண்டும்.

10. ஒரு ஆவண இடம் முந்தைய நிகழ்வுகளில் மனையிடமாக விற்கப்பட்டு தற்போது அதே பரப்புள்ள விவசாய நிலமாக எழுதப்பட்டு வழிகாட்டியில் விளைநில மதிப்பு இருப்பினும் கட்டாயம் ஆவண இடத்தை மனையிடமாகத்தான் வகைப்படுத்தவேண்டும்.

11. தணிக்கையில் மனையிட முன்பதிவுகள் இல்லாத நிலையில் தக்க ஆதாரங்கள் ஏதுமின்றி பிரஸ்தாப சொத்தினை மனையிடம் என குறிப்பு மேற்கொள்வது தவிர்க்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேலும், சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி பதிவேட்டில் விவசாய மதிப்பு உள்ள நிலையில் கிராமப்பகுதிகளில் 10 சென்டிற்கு மேற்பட்ட நிலத்தையும் நகரப்பகுதிகளில் 20 சென்டிற்கு மேற்பட்ட நிலத்தையும் எக்காரணம் கொண்டும் தக்க ஆதாரங்கள் ஏதுமின்றி மனையிடமாக வகைப்படுத்தி குறிப்பு எழுதக்கூடாது எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. ஆவணச்சொத்து நகர்ப்புற எல்லைக்குள் அமைந்துள்ள நிலையில் அதன் நான்கு எல்லையில் தெரு மதிப்பு வரும் நிகழ்வுகளில் கட்டாயம் அத்தெருவின் மதிப்பையே பின்பற்ற வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

VerifiedRealEstate™

இச்சுற்றறிக்கையை பெற்றமைக்கான ஒப்புதலை சார்பதிவாளர்கள் மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கும், மாவட்டப்பதிவாளர்கள் துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்களுக்கும், துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள் பதிவுத்துறைத்தலைவருக்கும் அனுப்பிவைக்குமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஒம்/-11.04.2018
பதிவுத்துறைத்தலைவர்

/ஆணையின்படி/

கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர்
(வழிகாட்டி)

பெறுநர்

அனைத்து துணைத்தலைவர்கள்
அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்

நகல்:

1. முதன்மை அரசு செயலாளர்,
   வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை
   தலைமை செயலகம்,
   சென்னை 600 009
2. முதுநிலை நேர்முக உதவியாளர்,
   மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும்
   பதிவுத்துறை அமைச்சர் அலுவலகம்,
   தலைமை செயலகம்,
   சென்னை 600 009

Verified RealEstate ™