பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்,

சென்னை– 600 028.

சுற்றறிக்கை

எண்.47568/எல்1/2018 நாள் 27.11.2018.

பொருள் : வழிகாட்டி மதிப்பு – தெரு மதிப்பு காண்க என தவறாக வகைப்படுத்தப்பட்ட இனங்கள் – தவறாக வகைப்படுத்தப்பட்ட சர்வே எண்களுக்கு உரிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நிர்ணயம் செய்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.29310/எல்1/2011 நாள் 27.7.2011.

2. 2.11.2018 மதிப்பீட்டுக்குழுக் கூட்ட நிகழ்ச்சிக் குறிப்பு.

3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் க.எண்.47568/எல்1/2018 நாள் 12.11.2018.

*****

பார்வை 1ல் குறிப்பிட்ட சுற்றறிக்கையில், சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நிர்ணயம் செய்தல் தொடர்பாக வழங்கப்பட்ட நெறிமுறைகளில், தெருக்களில் வரும் சர்வே எண்களுக்கு , மதிப்பு நிர்ணயிக்கக்கூடாது எனவும் வழிகாட்டியில் 'தெரு மதிப்பு காண்க' என்று குறிக்க வேண்டும் எனவும், தெருவில் அமைந்துள்ள பகுதிகளுக்கு உள்ள சர்வே எண்களுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை என்பதை உறுதிசெய்து கொள்ளவும் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

2) ஆனால் சில பகுதிகளில் தெருக்களில் கட்டுப்படாத சர்வே எண்களுக்கும் தவறாக 'தெரு மதிப்பு காண்க' என்று குறிக்கப் பட்டுள்ளது. இதனால் அந்த சர்வே எண்களில் கட்டுப்பட்ட சொத்து பதிவுக்கு வரும் நிலையில் ஆவணத்தில் தெரு விவரம் குறிப்பிடப்படாமல் தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. இந்நிலையில் பதிவு அலுவலரால் அந்த ஊரின் உயர்ந்த பட்ச தெரு மதிப்பை பின்பற்ற தெரிவிக்கப்படுகிறது. அவ்வாறு பின்பற்றாத நிலையில் ஊரின் உயர்ந்த பட்ச மதிப்பை பரிந்துரைத்து மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் / தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) – க்கு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47 ஏ –ன் கீழ்

Verified RealEstate ™

மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய அனுப்பப்படுகிறது. இதனால் சம்பத்தப்பட்ட ஆவ்ணதாரர் உடனே பதிவு செய்த ஆவணத்தைத் திரும்பப் பெற இயலாத நிலை ஏற்படுகிறது.

3. பார்வை 2ல் குறிப்பிட்ட மதிப்பீட்டுக்குழு கூட்டத்தில் இப்பொருள் தொடர்பாக கீழ்க்கண்ட தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது.

"Some survey numbers, in the Market Value Guidelines portal is shown as "Refer street value". However street is not found in field. It is wrongly classified as refer street instead of fixing proper guideline value. In such cases, the DIG shall inspect the field and verify the EC and pass orders for fixing the appropriate value and classification."

4) மேற்படி கூட்ட நிகழ்ச்சிக் குறிப்புகள் பார்வை 3ல் குறிப்பிட்ட இவ்வலுவலகக் கடிதம் வழியாக அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள் மற்றும் மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கு உரிய நடவடிக்கைக்காக அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, வழிகாட்டியில் 'தெரு மதிப்பு காண்க' எனத் தவறாக வகைப்படுத்தப்பட்டு ஆவணத்தில் சொத்து கட்டுப்பட்ட விவரம் தெரிவிக்காமல் இருந்தாலோ அல்லது ஆவணதாரர் சொத்து தெருவில் அமையவில்லை எனக் குறிப்பிட்டாலோ பதிவுக்கு தாக்கல் செய்த ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து பின் உரிய நடவடிக்கைக்கு துணைப் பதிவுத் துறைத் தலைவருக்கு முன்மொழிவு அனுப்பப் பட வேண்டும்.

5. சம்பத்தப்பட்ட துணைப் பதிவுத் துறைத் தலைவர் இடத்தை பார்வையிட்டும் சம்பந்தப்பட்ட சர்வே எண்ணின் வில்லங்க சான்றில் முன் ஆவணங்கள் எதாவது தெரு மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதைப் பரிசீலித்தும் அந்த சர்வே எண்ணில் கண்ட சொத்தானது தெருவில் அமையப்பெறாத நிலையில் உரிய வகைப்பாட்டில் அந்த சர்வே எண்ணைப் பொருத்தலாம். சொத்து விவசாய நிலமாக இருப்பின் உரிய விவசாய நில வகைப்பாட்டிலும் மனையிடமாக இருப்பின் உரிய மனை நில வகைப்பாட்டிலும் பொறுத்த தெரிவிக்கப்படுகிறது. பொருத்தமான வகைப்பாடு இல்லாத நிலையில் புது வகைப்பாடு துணைப் பதிவுத் துறைத் தலைவரால் ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

Verified by RealEstate™

6. ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் மட்டுமே மேற்கண்ட நடைமுறையைப் பின்பற்றி உரிய வகைப்பாட்டில் பொருத்தவேண்டும் என்பதில்லை. புகார் மூலமோ அல்லது வேறு இடங்களை ஆய்வு செய்யும்போதோ மேற்கண்ட முரண்பாடு தெரியவரின் துணைப் பதிவுத் துறைத் தலைவர்கள் உரிய வகைப்பாட்டில் பத்தி 3 ல் குறிப்பிட்டுள்ளது போன்று சம்பத்தப்பட்ட சர்வே எண்ணைப் பொருத்தலாம் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

7. மேற்கண்ட நடைமுறை கிராமம், பேரூராட்சி, நகராட்சி, மாநகராட்சி ஆகிய அனைத்து இடங்களிலும் அமைந்துள்ள தவறாக 'தெரு மதிப்பு காண்க' எனக் குறிப்பிடப்பட்ட சர்வே எண்களுக்கும் பொருந்தும் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது. ஒரு சர்வே எண் பேரூராட்சி, நகராட்சி, மாநகராட்சி பகுதியில் அமைந்துள்ளது என்பதாலேயே தவறான மனை மதிப்பு வகைப்பாட்டில் பொறுத்த வேண்டும் என்பதில்லை. அந்த சர்வே எண்ணில் கண்ட சொத்து விவசாய நிலமாக இருப்பின் உரிய விவசாய மதிப்பு வகைப்பாட்டில் பொறுத்த வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஒம்...xxxx27.11.2018
பதிவுத்துறைத்தலைவர்.

/ஆணைப்படி/

கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர்(வழிகாட்டி)

பெறுநர்
அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்.
அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்.
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்.

நகல்
1. மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சரின் சிறப்பு நேர்முக உதவியாளர்.
2. முதன்மைச் செயலாளர், வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை, தலைமைச்செயலகம், சென்னை –600 009.

அனைத்து உயர் அலுவலர்கள், பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்.

Verified RedEstate