1) Valuation Committee meeting minutes held on 23/11/2011. (Endosement No. 29310/M1/2009) dt 1.12.2011

23/11/2011 அன்று நடைபெற்ற
2) மைய மதிப்பீட்டுக் குழு கூட்ட நிகழ்ச்சி குறிப்பு.
(மேலொப்பு எண். 29310/எம்1/2009) நாள். 1.12.2011

மைய மதிப்பீட்டுக்குழு (Valuation Committee under G.O.76 CT & R dated 1.6.2010) கூட்டம் நாள் 23.11.2011

இடம் : பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை -28.

நிகழ்ச்சி குறிப்பு

வழிகாட்டி மதிப்பு சீரமைத்தல் தொடர்பான மைய மதிப்பீட்டுக்குழு (Valuation Committee) கூட்டம் 23.11.2011 அன்று பிற்பகல் 3.30 மணியளவில் பதிவுத்துறைத்தலைவர் தலைமையில் நடைபெற்றது. கூட்டத்தில் கீழ்க்கண்ட குழு உறுப்பினர்கள் மற்றும் பதிவுத்துறை அலுவலர்கள் கலந்து கொண்டனர்.

1. திரு. A. கார்த்திக், I.A.S., Director Town and Country Planning.

2. திரு. K.S. ராம்குமார், Joint Chief Engineer Building, P.W.D., Chennai .

3. திரு. M. இந்திரஜித், Assistant Commissioner , Land Administration Department.

4. திரு. P. சந்திரசேகரன், Joint Commissioner (A), O/o. The Commissioner Municiple Administration.

5. திரு, V. ராஜன்துரை, Joint Director , O/o. The Director Town Panchayat.

6. திரு, K. ராஜாமணி, Additional Director, O/o. Director Rural Development.

7. திரு, T.R. நாகராஜன், Joint Director of Survey, O/o. The Commissioner , Survey and Settlement.

Verified RealEstate™

8. Thiru. Hanish Chhabra,I.A.S, Deputy Commissioner Corporation of Chennai.

9. திரு. R. வெங்கடேசன், I.A.S., Member-Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority.

10. திரு. D.V. மங்களா, District Valuation Officer, Income Tax Department.

11. திரு. N. வெங்கட்ராமகிருஷ்ணன், Assistant Executive Engineer, O/o. The Engineer-in-chief, W.R.D.

12. திரு. K.V. சீனிவாசன், கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர் (வழிகாட்டி), பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை – 28.

13. திரு.M.மதலைமுத்து,கூடுதல்பதிவுத்துறைத்தலைவர் (புலனாய்வு), பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை – 28.

14. திரு.V.சென்னகேசவலு,கூடுதல்பதிவுத்துறைத்தலைவர் (சீட்டு), பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை – 28.

15. திருமதி.த.ரத்னா,கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர் (முத்திரை & பதிவு), பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை – 28.

16. திரு. P.M. அனந்தகுமார், மாவட்டப்பதிவாளர் (வழிகாட்டி), பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை – 28.

17. CREDAI – பிரதிநிதிகள் (சிறப்பு அழைப்பாளர்கள்)

Verified RealEstate™

I. புதிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்துவது தொடர்பாகவும், நடைமுறைப்படுத்தப்படும் முன் / பின் எழும் முரண்பாடுகள் களைதல் , விடுதல்கள் தொடர்பாகவும், பயன்பாட்டின் அடிப்படையில் நிலத்தின் தன்மையில் மாற்றம் ஏற்படுமபோது கடைபிடிக்க வேண்டிய மதிப்பு தொடர்பாகவும், விவாதங்கள் மேற்கொள்ளப்பட்டு முக்கிய முடிவுகள் எடுக்கப்பட்டன.

1. மாநிலத்தின் 32 வருவாய் மாவட்டங்களிலும் மதிப்பீட்டு துணைக்குழு புதிய சந்தை வரைவு வழிகாட்டி மதிப்புக்கு ஒப்புதல் அளித்துள்ளது. முதல் அறிவிப்பு (1st Publication) வெளியிடப்பட்டு அதன் மீது பெறப்பட்ட ஆட்சேபணைகளை துணைக்குழு பரிசீலித்து தீர்வு செய்துள்ளது. இரண்டாம் அறிவிப்பு (2nd Publication) வெளியிடப்பட்டு அதன் மீது பெறப்பட்ட ஆட்சேபணைகள் மீதான பரிசீலனை நடைபெற்று வருகிறது. அனைத்து நடைமுறைகளும் 15.12.2011க்குள் முடிக்கப்பட்டு சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்த தயார் நிலையில் இருக்க வேண்டும்.

2. ஒவ்வொரு வகைப்பாட்டிற்கும் பெறப்பட்ட வாக்குமூலங்கள் சம்பந்தப்பட்ட கோப்புகளில் பராமரித்து வைக்கப்பட வேண்டும் என்று பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களால் தெரிவிக்கப்பட்டது.

3. மாவட்ட துணைக்குழுக்கள், தேசிய நெடுஞ்சாலை, மாநில நெடுஞ்சாலை ஆகியவற்றை ஒட்டி அமைந்துள்ள பகுதிகளில் பொருத்தமான மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதா என சோதனை

ஆய்வு மேற்கொள்ளப்படலாம் என கமிட்டி உறுப்பினர்கள் கருத்து தெரிவித்தனர்.

மாவட்டப்பதிவாளர் 10% துணைத்தலைவர்கள் 2% இது குறித்து சோதனை தணிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும் என பதிவுத்துறைத்தலைவரால் தெரிவிக்கப்பட்டது.

4. தெருக்களுக்கு நிர்ணயிக்கப்பட்ட மதிப்பு அதிகமாகவும், அத்தெருக்கள் அடங்கியுள்ள சர்வே எண்களுக்கு நிர்ணயிக்கப்பட்ட மதிப்பு குறைவாகவும் இருப்பது போன்ற இனங்கள் கண்டறியப்பட்டு தெரு மதிப்பு மட்டுமே நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு உள்ளதை உறுதிபடுத்திக் கொள்ள தெரிவிக்கப்பட்டது.

<u>II. முரண்பாடுகள் (Anamolies) - புதிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்தப்படும் முன்னர்/நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட பின்னர் வழிகாட்டியில் விடுபட்ட தெருக்கள் / மனைப்பிரிவுகள் / புல எண்கள் மற்றும் தட்டச்சு பிழை தொடர்பான மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறை:-</u>

1.8.07 முதல் நடைமுறையில் இருந்த வழிகாட்டியில் மதிப்பு இருந்து புதிய வழிகாட்டி மதிப்பு நடைமுறைக்கு வரும் நாளில் விட்டுபோன புல எண் / நகர் / தெரு ஆகியவற்றினை பொறுத்து மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறைகள் குறித்து கீழ்கண்டவாறு பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களால் விவாதத்திற்கு வைக்கப்பட்டது.

அ) புதிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்தப்படும் முன்னர்

விடுபட்ட சர்வே எண்கள், தெரு, மனைப்பிரிவு ஆகியவற்றை பொருத்தும் தட்டச்சு பிழை சரிசெய்வது பொருத்தும் மதிப்பீட்டு துணைகுழுவே முடிவு செய்து ஒப்புதல் அளிக்கலாம்.

புதிய சந்தை மதிப்பு நடைமுறைப்படுத்தப்படும் முன்னர், வழிகாட்டியிலுள்ள முரண்பாடுகள் தொடர்பாக மாவட்டக்குழுவே முடிவு செய்து ஒப்புதல் அளிக்கலாம்.

b) புதிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட பின்னர், உட்பிரிவு எண் விடுதல் எனில் இதர உட்பிரிவுகளில் உயர்ந்த பட்ச வகைப்பாடு எதுவோ அதனில் பதிவு அலுவலர் பொருத்தி கடைபிடிக்கலாம்.

c) புதிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட பின்னர், சர்வே எண் /நகர் / தெரு விடுதல் எனில் மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தினை பார்வையிட்டு துணைக்குழுவால் ஒப்புதல் செய்யப்பட்டுள்ள வகைப்பாடுகளில் பொருத்தமான ஒன்றில் நிர்ணயம் செய்து துணைத்தலைவர் ஒப்புதலை பெறவேண்டும்.

d) வழிகாட்டி பதிவேட்டில் சர்வே எண் / தெரு பெயர் / மனைப்பிரிவு பெயர் இருந்தும் மதிப்பு 'பூஜ்யம்' என இருக்கும் நிலையில் பிரஸ்தாப சர்வே எண் தனியார் பெயரில் பட்டா நிலம் என அறியப்பட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டிய தேவை எழும் நிலையிலும் மேற்கண்ட நடைமுறையே பின்பற்றப்படலாம்.

இக்கருத்துகள் கமிட்டியால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டன.

Verified PropEstate ™

புதிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட பின்னர் Downward Revision தொடர்பான மதிப்பு நிர்ணயங்கள் அனைத்தும் மைய மதிப்பீட்டு குழுவிற்கே (Valuation Committee) பரிந்துரைக்கப்பட வேண்டும் என்று பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள் முன்வைக்கப்பட்டு கமிட்டி உறுப்பினர்களால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது.

ஆவணப்பதிவின்போது ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட சொத்தின் விளைநில வகைப்பாடு வழிகாட்டி பதிவேட்டில் வேறு விளை நில வகைப்பாட்டில் சேர்க்கப்பட்டு இருப்பின், தகுந்த ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் சார்பதிவாளரே வகைப்பாட்டினை மாற்றி அமைக்கலாம் என்ற கருத்தும் கமிட்டி உறுப்பினர்களால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது.

தட்டச்சு பிழைகளை பொருத்து துணைகுழுவால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வகைப்பாட்டு மதிப்புகள் வழிகாட்டி பதிவேட்டில் தவறுதலாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டிருப்பின் தொடர்புடைய தவறான மதிப்புகள் துணைகுழுவால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வகைப்பாட்டின் சரியான மதிப்பிற்கு மாவட்டப்பதிவாளரால் ஒப்புதல் அளித்து சரிசெய்யப்படலாம் (Typographical errors may be corrected by District Registrar with reference to the Corresponding Values approved by the Valuation Sub Committee) என்ற கருத்தும் கமிட்டி உறுப்பினர்களால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது.

Verified RealEstate™

III. மதிப்பு நிர்ணயம் - தனிமனை / மனைப்பிரிவு போன்றவற்றிற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தல் தொடர்பான நெறிமுறைகள்.

a) பதிவுத்துறைத்தலைவரால் பரிந்துரைக்கப்பட்ட சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி வகைப்பாடுகளில், (Market Value Guideline Classifications-under Classification VII) New House site Type I (Individual House site), New House Type II (Unapproved Layout) , New House Type III (Approved Layout) என்ற வகைபாடுகளை நீக்கம் செய்யலாம் என்ற கருத்து கமிட்டியால் ஏற்கப்பட்டது.

b) வழிகாட்டியில் விவசாய நில மதிப்பு இருந்து ஆவணத்தில் குடியிருப்பாக (தனி மனை / மனைப்பிரிவு) அமையும் நிலையில், ஆவண தாக்கல் நாளில் தனி மனை / மனைப்பிரிவில் அடங்கியுள்ள புல எண்களின் வகைப்பாடு மதிப்பு, அப்புல எண்களை சுற்றியுள்ள புல எண்களின் வகைப்பாடுகளின் மதிப்பு ஆகியவற்றினை பட்டியல் இட வேண்டும். இவற்றில் உயர்ந்தபட்ச வகைப்பாட்டு மதிப்பினையும், இப்புல எண்களில் பதிவாகியுள்ள உயர்மதிப்புகளையும், ஊரின் உயர்ந்தப்பட்ச மதிப்பினையும், விசாரணை மதிப்பினையும், பரிசீலனை செய்து இவற்றில் உயர்ந்தபட்ச மதிப்பினை அந்த மனை / மனைப்பிரிவுக்கு சந்தை வழிகாட்டி மதிப்பாக பின்பற்ற வேண்டும்.

இவ்வாறு நிர்ணயிக்கப்படும் மதிப்பு பொருத்தமற்றதாக பதிவு அலுவலர் கருதும் நிகழ்வில் அல்லது மேற்கண்ட நடைமுறைப்படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட மதிப்பினை கட்சிக்காரர் ஏற்க முன்வராத நிலையில் மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தினை ஆய்வு செய்து சுற்றியுள்ள

Verified RealEstate ™

வகைப்பாடுகள், உயர்மதிப்புகள் மற்றும் விசாரணை அடிப்படையிலான மதிப்பு இவற்றில் பொருத்தமான ஒன்றினை நிர்ணயித்து துணைத்தலைவருக்கு அனுப்பி ஒப்புதல் பெற வேண்டும்.

இந்நடைமுறையில் கூடுதலான வகைப்பாடு ஏற்படுத்த வேண்டி இருப்பின், ஏற்கனவே பதிவுத்துறைத்தலைவரால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வகைபாட்டு பட்டியலில் ஏதேனும் ஒன்றில் பொருத்தி துணைத்தலைவர் ஆணையிடலாம்.

c) மேற்படி நடைமுறையை பின்பற்றி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்கையில் சுற்றியுள்ள புல எண்களின் வகைப்பாடுகளில் குடியிருப்பு மதிப்பு ஏதும் இல்லாமல் விவசாய மதிப்பே உள்ள நிலையில் அதற்கு அடுத்து சுற்றியுள்ள அடுக்கினை (Next layer) பரிசீலனைக்காக எடுத்துக் கொள்ளலாம்.

மேற்படி மதிப்பு நிர்ணய நடைமுறை கமிட்டியால் ஏற்கப்பட்டது.

1.8.2007 முதல் நடைமுறையில் இருந்த வழிகாட்டி பதிவேட்டில் ஒரு குறிப்பிட்ட தனிமனை / மனைப்பிரிவிற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு மனையாக ஆவணங்கள் பதிவாகி உள்ள நிலையில் தற்போது புதிய வழிகாட்டியில் விளை நிலமாக வகைப்படுத்தப்பட்டு இருக்கும் நிகழ்வில் மீண்டும் ஒரு முறை மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய தேவையில்லை. மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தினை பார்வையிட்டு துணைக்குழுவால் ஒப்புதல் செய்யப்பட்டுள்ள குடியிருப்பு

வகைப்பாடுகளில் பொருத்தமான ஒன்றில் நிர்ணயம் செய்து துணைத்தலைவர் ஒப்புதலை பெறவேண்டும்.

10 சென்ட்டுக்கு குறைவான பரப்புள்ள சொத்து

ஊராட்சி / கிராம பஞ்சாயத்துக்குட்பட்ட பகுதிகளில் 10 சென்ட் அல்லது 10 சென்ட்டுக்கு குறைவான பரப்புள்ள சொத்து எனில் பதிவு அலுவலர் இடத்தினை பார்வையிட்டு மனையிடம் எனில் மேலே கண்ட நடைமுறையினை பின்பற்றி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யலாம்.

இதர பகுதிகளில் அமைந்துள்ள 20 சென்ட் அல்லது 20 சென்ட்டுக்கு குறைவான பரப்பு எனில் பதிவு அலுவலர் இடத்தினை பார்வையிட்டு மனையிடம் எனில் மேலே கண்ட நடைமுறைப்படி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யலாம்.

விவசாய நிலம் எனில், பிரஸ்தாப இடம் பார்வையிடப்பட்டது ; விவசாய நிலமாக உள்ளது என்று கள ஆய்வு குறிப்பு ஆவணத்தில் சேர்க்க வேண்டும்.

மேற்படி நடைமுறை கமிட்டியால் ஏற்கப்பட்டது.

IV. புதிய வழிகாட்டி நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர், முன் வழிகாட்டி படியான உயர்மதிப்பு அடிப்படையிலோ அல்லது முன் வழிகாட்டி மதிப்புகளை ஒப்பிட்டோ உள்தணிக்கை மற்றும் மாநில கணக்காயர் தணிக்கையில் மதிப்பு குறைவு குறித்து தணிக்கை குறிப்புரைகள் எழும்போது அம்மதிப்பு குறைவுக்கு பதிவு அலுவலரை பொறுப்பாக்குதல் தவிர்க்கப்பட வேண்டும் என்ற கருத்தும் முரண்பாடுகள் ஏதேனும்

கண்டறியப்படின் மதீப்பீட்டு துணைக்குழு பரிசீலித்து முடிவு செய்யலாம் என்ற கருத்தும் விவாதிக்கப்பட்டு சரியென ஏற்கப்பட்டது.

ஒப்பம்/XX/1.12.2011.
மதிப்பீட்டுக்குழு தலைவர் /
பதிவுத்துறைத்தலைவர்

/ ஆணையின்படி /

ஒப்பம்/XX/5.12.2011.
பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

மேலெழுத்து எண்.29310/எல்1/2009 நாள் 01.12.2011.

இந்த ஆணை பெற்றுக்கொண்டதற்கு துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள் பதிவுத்துறைத்தலைவருக்கும், அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள் துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்களுக்கும் மற்றும் அனைத்து சார்பதிவாளர்கள் மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கும் ஒப்புதல் அளித்திட வேண்டும்.

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

பெறுநர்
அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்
நகல்
1 பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலக அனைத்து உயர் அதிகாரிகள்.
2. அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள் (நிர்வாகம்) & (தணிக்கை)
3. அனைத்து பிரிவு கண்காணிப்பாளர்கள்,
பதிவத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம், சென்னை-28.
4. பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம், சென்னை .
5. அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்.
6. முக்கிய ஆணைக்கோப்பு (எல்1, எல்2)

Verified RealEstate™