தாம்பரம் மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்) அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை: திரு.C.முரளி,M.A.,M.Sc.,(கூடுதல் பொறுப்பு)

ந.க.எண்.0634/இ1/2023 நாள்.13.09.2023

பொருள் : மதிப்பு நிர்ணயம் - சேலையூர் சார்பதிவகம், மாடம்பாக்கம் கிராமம், ஆவண எண்.11052/2023 சர்வே எண்கள்.716/1D1, 716/1D2, 716/3, 716/4, 716/5-ல் "RUSSEL AVENUE" என்ற மனைப்பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது - தொடர்பாக

பார்வை : 1) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.1/2014 நாள்.27.01.2014 கோப்பு எண்.3321/L1/2014
2) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.25735/C1/2017, நாள்.08.06.2017
3) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.5247/L1/2023-1 நாள்.30.03.2023
4) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.5247/L1/2023 நாள்.05.07.2023
5) சார்பதிவாளர், சேலையூர் கடித எண்.274/2023 நாள்.11.08.2023 பெறப்பட்ட நாள்.04.09.2023

****

ஆணை:-

பொருளில் குறித்த இனம் தொடர்பாக பார்வையில் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள் ஆணைகளின்படி, பார்வை 5-ல் காணும் கடித வழி சேலையூர் சார்பதிவகம், மாடம்பாக்கம் கிராமம், ஆவண எண்.11052/2023 சர்வே எண்கள்.716/1D1, 716/1D2, 716/3, 716/4, 716/5-ல் விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.62 சென்ட்டில் அமைந்த "RUSSEL AVENUE"-க்கு Approved by CMDA vide Letter No.PP/NHRB/S(B1)/1070/2019 dated.25.08.2021, B.P.No.251/2021 and vide P.No.14359/2021-ன்படி அங்கீராம் பெறப்பட்ட மனைப்பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கோரப்பட்டது தொடர்பாக பரிசீலிக்கப்பட்டதில், பிரஸ்தாப சொத்தினை நாள்.08.09.2023 அன்று இடஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டது. மேலும் பிரஸ்தாப சொத்தினை அடைய கிழக்கு-மேற்காக தாம்பரம்-வேளச்சேரி செல்லும் வேளச்சேரி மெயின்ரோட்டில் கேம்ப் ரோடு ஜங்ஷனிலிருந்து தெற்கு புறமாக செல்லும் கேம்ப் ரோட்டில் சுமார் 1 கி.மீட்டர் சென்று அங்கிருந்து சுமார் 2 கி.மீட்டர் அகரம் மெயின் ரோட்டில் சென்று, அங்கிருந்து கிழக்கு புறமாக செல்லும் திருவஞ்சேரி கிராமம் சாய் நகர் தெருவில் சுமார் 100 மீட்டர் சென்று, அங்கு தெருவிலிருந்து வடக்கு புறமாக செல்லும் சாய் நகர் குறுக்கு தெருவில் சுமார் 300 அடி சென்றால் பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு கிழக்கு புறமாக அமைந்துள்ளது.

மேற்படி பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவாக காணப்படுகிறது. மேலும் மனைப்பிரிவு மற்றும் அதனை சுற்றிலும் வடக்கு-தெற்கு-கிழக்கு புறங்களில் அடுக்குமாடி குடியிறுப்புகளும், மேற்கு புறமாக பெயரிடபடாத காலி மனையும் அமைந்து காணப்படுகிறது. மேலும் பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவில் உடனே வீடுகட்டி குடியேறும் வகையில் அனைத்த வசதிகள் அமைந்து காணப்படுகிறது. மேலும் போக்குவரத்து வசதியும் சற்று அருகிலேயே காணப்படுகிறது.

பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவுக்குட்பட்ட சர்வே எண் மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள முதல் சுற்றில் வரும் சர்வே எண்கள், நகர்/தெரு இவைகளின் வழிகாட்டி மதிப்புகள் **சேலையூர் சார்பதிவகம், மாடம்பாக்கம் கிராமம்**-சர்வே எண்கள்.716/1D1, 1D2, 3, 4, 5-க்கு ஏக்கர் ரூ.3,60,00,000/- எனவும், சர்வே எண்.718, 715/2-க்கு "0" அரசுநிலம் எனவும், சர்வே எண்கள்.713, 711, 712 மற்றும் அதன் சில உட்பிரிவுகளுக்கு தெருமதிப்பில் காண்க எனவும், ஶ்ரீரடி சாய் நகருக்கு சதுரடி ரூ.2500/- எனவும், சர்வே எண்.716/1C3 மற்றும் கண்ணகி தெரு, அகரம் மெயின் ரோடுக்கு சதுரடி ரூ.3500/- எனவும், **பிரஸ்தாப சொத்தின் மற்றொரு எல்லையாக வரும் பல்லாவரம் சார்பதிவகம்-திருவஞ்சேரி கிராமம்**-சர்வே எண்.62 மற்றும் அதன் சில உட்பிரிவுகளுக்கு ஏக்கர் ரூ.4,00,00,000/- எனவும், சர்வே எண்.80, 81 மற்றும் அதன் சில உட்பிரிவுகளுக்கு சதுரடி ரூ.1000/- எனவும், சர்வே எண்.80/1A, 5-க்கு "0" அரசுநிலம் எனவும், அகரம் ரோடுக்கு சதுரடி ரூ.2000/-எனவும், சாய் நகர் சாலைக்கு சதுரடி ரூ.2300/- எனவும் வழிகாட்டி மதிப்புகள் உள்ளன.

மேற்படி பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவுக்குட்பட்ட சர்வே எண்களை சுற்றியுள்ள முதல் சுற்றில் வரும் சர்வே எண்கள், நகர்/தெரு இவற்றின் உயர் வழிகாட்டி மதிப்பு **சேலையூர் சார்பதிவகம், மாடம்பாக்கம் கிராமம்-** சர்வே எண்.716/1C3 மற்றும் கண்ணகி தெரு, அகரம் மெயின் ரோடுக்கு சதுரடி ரூ.3500/- எனவும், **பிரஸ்தாப சொத்தின் மற்றொரு எல்லையாக வரும் பல்லாவரம் சார்பதிவகம்-திருவஞ்சேரி கிராமம்-** சாய் நகர் சாலைக்கு சதுரடி ரூ.2300/- என வழிகாட்டி மதிப்பு உள்ளது. உள்ளூர் விசாரணையில் சதுரடி ரூ.3000/- முதல் சதுரடி ரூ.3200/- வரையில் விற்பனையாவதாக தெரிவித்தனர், ஆனால் எழுத்து மூலமான வாக்குமூலம் அளிக்க எவரும் முன்வரவில்லை.

பதிவுப்புள்ளி விவரங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டதில், பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவுக்குட்பட்ட சர்வே எண் மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களில் சதுரடி ரூ.2345/- முதல் சதுரடி ரூ.3500/- என்ற மதிப்பு வரையில் ஆவணங்கள் பதிவாகியுள்ளது. மேலும் இங்கு ஆவணம் தாங்கிய மதிப்பு சதுரடி ரூ.2345/- என உள்ளது.

மேற்படி உயர்மதிப்பிலான ஆவணப்பதிவு, பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவுக்குட்பட்ட சர்வே எண்கள் அதனை சுற்றியுள்ள முதல் சுற்றில் வரும் சர்வே எண்களின் உயர் வழிகாட்டி மதிப்பு, பிரஸ்தாப சொத்து மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள இடங்களின் தன்மை அதன் பயன்பாடு, ஆவணம் தாங்கிய மதிப்பு, பதிவுப்புள்ளி விவரங்களின் பரிசீலனை, உள்ளூர் விசாரணை ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் பிரஸ்தாப சொத்துக்கு, சுற்றியுள்ள முதல் சுற்றில் வரும் சர்வே எண்கள், நகர்/தெரு இவைகளின் உயர் வழிகாட்டி மதிப்பான சதுரடி ரூ.3500/- என்ற மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்வது ஏற்புடையதாக உள்ளது.

மேற்படி விவரங்கள் அடிப்படையில் மற்றும் பார்வையில் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் வழிகாட்டி நெறிமுறைகளின்படி, சேலையூர் சார்பதிவகம், மாடம்பாக்கம் கிராமம், ஆவண எண்.11052/2023 சர்வே எண்கள்.716/1D1, 716/1D2, 716/3, 716/4, 716/5-ல் விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.62 சென்ட்டில் அமைந்த "RUSSEL AVENUE" என்ற மனைப்பிரிவுக்கு சதுரடி ரூ.3500/-(ரூபாய் மூன்றாயிரத்து ஐநூறு மட்டும்) என்று மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து RS-II என்ற வகைப்பாட்டில் பொருத்தியும் ஆணையிடப்படுகிறது. மேலும் மனைப்பிரிவில் பதிவு செய்யப்பட்டு மதிப்பு நிர்ணயத்திற்கு வரும் முதல் ஆவணத்திற்கும், அதனை தொடர்ந்து பதிவு செய்யப்படும் ஆவணங்களுக்கும் மேற்படி மதிப்பினையே அனுசரிக்கவும் இவ்வாணையின் வழி தெரிவிக்கப்படுகிறது.

மேலும் மனைப்பிரிவின் மதிப்பு நிர்ணயத்திற்கு வரும் முதல் ஆவணத்திற்கும், மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட ஆணைக்கும் இடைப்பட்ட நாட்களில், ஏதேனும் ஆவணங்கள் மதிப்பு நிர்ணயத்தைவிட உயர் மதிப்பில் பதிவாகியிருப்பின் அம்மதிப்பினையே அவ்வாவணங்களுக்கு கடைபிடிக்கவும் சார்பதிவாளர் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்.

மேலும் சார்பதிவாளர் கருத்துருவில் புல எண்கள் மற்றும் வில்லங்கச்சான்று போன்றவற்றில் விடுபட்டிருப்பின் அதனால் ஏற்படும் மதிப்பு குறைவிற்கும், கருத்துரு தவறாக அனுப்புவதால் ஏற்படும் மதிப்பு குறைவிற்கும் சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பு ஏற்க நேரிடும் எனவும் வழிகாட்டி மதிப்பு சீரமைத்த இனங்கள் இடம்பெற்றுள்ளதா என்பதை பரிசீலித்திடாமல் அனுப்புவதற்கும் மற்றும் மனைபிரிவின் அங்கீகாரம் இல்லாமல் ஆவணப்பதிவு செய்தல் மற்றும் மதிப்பு நிர்ணயத்திற்கு அனுப்புதல் ஆகியவற்றிற்கு சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பு ஏற்க நேரிடும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேலும் சார்பதிவாளர் அவர்கள் மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களின் மதிப்பினை நாள்.01.04.2023 மற்றும் 05.07.2023-க்கு பிறகு சரிசெய்யப்பட்ட மதிப்பினை கடைப்பிடிக்கப்பட்டு ஆவணம் பதிவு மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளதா மற்றும் அதன் அடிப்படையில் மதிப்பறிக்கை கருத்துரு அனுப்பப்பட்டுள்ள விவரங்களுக்கு சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பு ஏற்க நேரிடும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேலும் பட்டா மெய்த்தன்மை, மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்படும் **CMDA/DTCP (Approved copy)** ஆகியவற்றின் உண்மைத்தன்மைக்கு சார்பதிவாளரே பொறுப்பேற்கக்கூடும் எனவும் இதன்மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

G.O.(Ms).No.78,79/Housing and Urban Development Department நாள்.04.05.2017-ன்படி மனையிடம்/மனைப்பிரிவு ஆகியவை பதிவு செய்யும் போது வரன்முறை/அங்கீகாரம் ஆணை பெறப்பட்டுள்ளதா என்பதையும் G.O.(Ms).No.172 / Housing and Urban Development Department நாள்.13.10.2017-ன்படி கட்டணம் வசூலித்தமைக்கான ரசீதினை ஒளிவருடல் செய்யவும் மற்றும் Tamilnadu Real Estate Regulatory Authority ஆகியவற்றின்படி ஆவணம் பரிசீலித்து பதிவு மேற்கொள்ளவும் சார்பதிவாளருக்கு அறிவிக்கப்படுகிறது.

இம்மதிப்பு இம்மனைபிரிவிற்கு மட்டுமே பொருந்தும். மேலும் மேற்படி சர்வே எண் அரசு புறம்போக்கு நிலங்கள்/ அனாதீனம் /வஃக்புபோர்டு வாரிய சொத்துக்கள் இந்துசமய அறநிலைத்துறை சொத்து அல்ல என்பதையும் பதிவு மேற்கொள்ள நீதிமன்றத்தால்

தடைவிதிக்கப்பட்ட சொத்து அல்ல என்பதையும் உறுதி செய்துக்கொள்ளவும், சேலையூர் சார்பதிவகம், மாடம்பாக்கம் கிராமம், ஆவண எண்.11052/2023 சர்வே எண்கள்.716/1D1, 716/1D2, 716/3, 716/4, 716/5-ல் விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.62 சென்ட்டில் அமைந்த "RUSSEL AVENUE" என்ற மனைப்பிரிவுக்கு சதுரடி ரூ.3500/-(ரூபாய் மூன்றாயிரத்து ஐநூறு மட்டும்) என்று மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து RS-II என்ற வகைப்பாட்டில் பொருத்தப்பட்டுள்ளது. மேற்படி மதிப்பிற்கு ஆவணதாரரால் மேல்முறையீடு ஏதும் செய்யாமலிருப்பின் இணையதள வழிகாட்டியில் உரிய குறிப்பு சேர்த்திடவும், மேலும் அவ்வாறு உள்ளீடு செய்யப்பட்ட இணையதள வழிகாட்டியின் நகலினை உடன் இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பிடவும் சேலையூர் சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்)
(கூடுதல் பொறுப்பு)
தாம்பரம்.

13/09

பெறுநர்:
சார்பதிவாளர்,
சேலையூர் சார்பதிவகம்.

நகல்:
துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள்,
செங்கல்பட்டு மண்டலம்
(தகவல் பணிந்தனுப்பப்படுகிறது)
(முக்கிய ஆணைக்கோப்பு)

(இம்மனைமதிப்பு நிர்ணயம் தொடர்பாக மேல்முறையீடு செய்ய விரும்பினால் இவ்வாணை கிடைக்கப்பெற்ற 30-தினங்களுக்குள் துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள், செங்கல்பட்டு மண்டலம், எண்.10 காஞ்சிபுரம் ஹைரோடு செங்கல்பட்டு என்ற முகவரிக்கு மேல்முறையீடு செய்யலாம் என்ற விபரம் தெரிவிக்கப்படுகிறது).