தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்)(உதவிப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் நிலையில்)

(கூடுதல் பொறுப்பு) அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை:திருமதி.இ.இந்திரா, B.A.,B.L.,

ந.க.எண்.5567/இ1/2025 நாள்.25.07.2025

பொருள் : மதிப்பு நிர்ணயம் - குன்றத்தூர் சார்பதிவகம், மலையம்பாக்கம் கிராமம் நிலுவை ஆவண எண்.P313/2025-ல் சர்வே எண் 1134/2A1A. விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.00 செண்ட் (பட்டா படி புதிய சர்வே எண் 1134/2A1A1 விஸ்தீரணம் 4047 சதுரமீட்டர்) விஸ்தீரணத்தில் அமைந்துள்ள "ஸ்ரீ குமரன் நகர்" என்ற மனைப்பிரிவிற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது - தொடர்பாக.

பார்வை : 1) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.1/2014 நாள்.27.01.2014 கோப்பு எண்.3321/L1/2014
2) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கைஎண்.25735/C1/2017, நாள்.08.06.2017
3).வணிகவரி மற்றும் பதிவு(ஜே1)த் துறை அரசாணை (நிலை) எண்.133 நாள்.14.09.2022.
4) சார்பதிவாளர், குன்றத்தூர் கடிதஎண்.251/2025, நாள்.30.06.2025 இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள்.11.07.2025

****

ஆணை:-

பொருளில் குறித்த இனம் தொடர்பாக பார்வையில் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள் ஆணைகளின்படி, பார்வை 4-ல் காணும் கடிதவழி குன்றத்தூர் சார்பதிவகம், மலையம்பாக்கம் கிராமம், நிலுவை ஆவண எண்.P313/2025-ல் கட்டுப்பட்ட சர்வே எண். 1134/2A1A-ல் (பட்டா படி புதிய சர்வே எண் 1134/2A1A1) விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 01.00 செண்டில் (38 மனைகள், 4047 சதுரமீட்டரில்) அடங்கிய **"ஸ்ரீ குமரன் நகர்"** என்ற மனைப்பிரிவிற்கு Chennai Metropolitan Development Authority Planning Permit No. 1/0298/2024 dated 27.12.2024 மற்றும் P.PD./L.O.No.301/2024 dated 27.12.2024-ன் படி மனைப்பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கோரப்பட்டது. மேலும் ஆவணம் தாங்கிய மதிப்பு சதுரடி 1க்கு ரூ.935/- என உள்ளது.

பிரஸ்தாப சொத்தானது நாள்.12.07.2025 அன்று இடஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டது. பிரஸ்தாப சொத்திற்கு குன்றத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இருந்து புறப்பட்டு வண்டலூர் முதல் மீஞ்சூர் வரை செல்லும் 400 அடி பைபாஸ் சாலைக்கு மேற்கில் செல்லும் குன்றத்தூர் முதல் மேப்பூர் வரை செல்லும் சாலையில் சுமார் 4.5 கி.மீ தூரம் கடந்து மலையம்பாக்கம் கிராம சாலையில் சுமார் 150 மீட்டர் கடந்தால் இச்சாலையின் வலது புறத்தில் இம்மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ளது. இம்மனைக்கு

Scanned with OKEN Scanner

வடக்கில் - காலியிடம், தெற்கில் - 30 அடி சாலை, கிழக்கில் - காலியிடம் மற்றும் மேற்கில் - காலியிடமாக உள்ளது.

சார்பதிவாளரிடமிருந்து பெறப்பட்ட வழக்கிலான ஆவணத்தில் கட்டுப்பட்ட சொத்து தொடர்புடைய சர்வே எண், அதனை சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களுக்கான வழிகாட்டி மதிப்பு, வில்லங்கச்சான்று மற்றும் வில்லங்கச்சான்றின்படியான விற்பனை புள்ளி விவரங்களின் படி சந்தை மதிப்பு ஆகியன பரிசீலிக்கப்பட்டது.

பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவுக்குட்பட்ட சர்வே எண் மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள முதல் சுற்றில் வரும் சர்வே எண்கள், நகர்/தெரு இவைகளின் வழிகாட்டி மதிப்புகள் கீழ்காணுமாறு உள்ளது.

சர்வே எண்.	மதிப்பு	வகைப்பாடு
1134/1A1A, 1A1B, 1B, 2, 3, 5,	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
1264/1A, 1B	ரூ.3003000/-ஏக்கர்	Wet Well Irrigation Single Crop Type - I
1264/2	NIL	GovtSalai
1133	NIL	Govt Ponds
1135	NIL	Govt Ponds
1136/1, 2, 3a, 3b, 4	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
2nd Layar		
1257/10 to 14, 1B, 1C, 2, 3, 34, 4, 5A1B, 5A2, 5B	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
1257/1A1A1, 51, 52,	-	Refer Street Value
1262/10 TO 15, 1A, 1A2, 2A, 2B, 2C, 3, 3A1B, 3B, 9	ரூ.21450000/-ஏக்கர்	Dry Maanavari Lands Type – I
1262/1B, 1C2,21A2, 23,	ரூ.660/- சதுரடி	Residential Class Type – III
1267/1 to 5	ரூ.3003000/-ஏக்கர்	Wet Well Irrigation Single Crop Type – I
1265	ரூ.3003000/-ஏக்கர்	Wet Well Irrigation Single Crop Type – I
1132	NIL	Govt Ponds
1128	NIL	Govt Ponds
1126	NIL	Govt Ponds
1143/1, 2	ரூ.2002000/- ஏக்கர்	Wet Well Irrigation Single Crop Type –II
1142/1A1, 1B1A, 1B2A, 2B, 2C, 3A2, 3B, 3C	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
1139	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
1138/1 to 4	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
1255	ரூ.2574000/-ஏக்கர்	Dry well Irrigation Type – I
SRI RANGANATHAR NAGAR	ரூ.935/- சதுரடி	Residential Class I Type – I

மேற்படி பிரஸ்தாப சொத்தின் உயர் வழிகாட்டி மதிப்புகள் ஸ்ரீ ரங்கநாதர் நகருக்கு சதுரடி 1க்கு ரூ.935/- எனவும், மற்றும் மனைப்பிரிவு மீனாட்சி நகருக்கு ரூ.1210/- என உள்ளது.

Scanned with OKEN Scanner

மேலும் உள்ளூர் விசாரணையில் சதுரடி ரூ.1200/- வரையில் விற்பனையாவதாக தெரிவித்தனர் ஆனால் எழுத்து மூலமானவாக்குமூலம் அளிக்க எவரும் முன்வரவில்லை. மேலும் ஆவணம் தாங்கிய மதிப்பு சதுரடி ரூ.935/- என உள்ளது.

மேற்படி பிரஸ்தாப சொத்து மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள இடங்களின் தன்மை அதன் பயன்பாடு, ஆவணம் தாங்கிய மதிப்பு, பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவுக்குட்பட்ட சர்வே எண்கள் மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள முதல் சுற்றில் வரும் சர்வே எண்கள், நகர்/தெரு இவற்றின் உயர் வழிகாட்டி மதிப்பு, பதிவுபுள்ளி விவரங்கள், உள்ளூர் விசாரணையின்படியான மதிப்பு ஆகியவை பரிசீலிக்கப்பட்டு "ஸ்ரீ குமரன் நகர்" என்ற மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்காணுவாறு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது.

வழக்கிலான சொத்து அமைந்துள்ள சர்வே எண் மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களின் பதிவான ஆவணங்கள் குறித்த வில்லங்கச்சான்று பரிசீலித்ததின்படி கீழ்காணும் ஆவணங்கள் உயர் மதிப்பில் பதிவாகி உள்ளன. மேலும் வழிகாட்டி மதிப்பை காட்டிலும் கூடுதலாக உயர்மதிப்பில் சதுரடி 1க்கு ரூ.2750/- என்ற மதிப்பில் ஆவண எண் 4351/2025 பதிவாகி உள்ளது.

வரிசை எண்	ஆவண எண்	சர்வே எண்/ தெரு	ஆவணத்தரப்பினரால் கடைபிடிக்கப்பட்ட சந்தைமதிப்பு உயர் மதிப்பில் சதுரடி 1க்கு ரூ.	MODT
1	9477/2020	1257, 1262	ரூ.1100/-	-
2	9630/2020	1257, 1262	ரூ.1100/-	-
3	11836/2020	1257, 1262	ரூ.1100/-	-
4	8601/2023 8813/2023 1297/2024 1298/2024 13041/2024 13043/2024 13044/2024 16837/2024 20370/2024	மீனாட்சி நகர் 1257	ரூ.1100/-	-
5	19047/2024	பத்மாகார்டன்	ரூ.1210/-	-
6	20284/2024, 6525/2025,	ஸ்ரீரங்கநாதர் நகர்	ரூ.935/-	-
7	4351/2025	1257	ரூ.2750/-	-

என்ற உயர் மதிப்புகளில் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி விவரங்களின் அடிப்படையிலும் மற்றும் பார்வையில் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் வழிகாட்டி நெறிமுறைகளின்படியும் பார்வை-4ல் காணும் கடித வழி பெறப்பட்ட குன்றத்தூர் சார்பதிவகம், மலையம்பாக்கம் கிராமம் நிலுவை ஆவண எண்.P313/2025-ல் கட்டுப்பட்ட சர்வே எண் 1134/2A1A. விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.00 செண்ட் (பட்டா படி புதிய சர்வே எண் 1134/2A1A1 விஸ்தீரணம் 4047 சதுரமீட்டர்) விஸ்தீரணத்தில் அமைந்துள்ள "ஸ்ரீ குமரன் நகர்" என்ற மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளுக்கு சதுரடி 1க்கு ரூ.1800/- (ரூபாய் ஆயிரத்து எட்டு நூறு மட்டும்)

Scanned with OKEN Scanner

என்று மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து Mixed Typed II என்ற வகைப்பாட்டில் பொருத்தியும் ஆணையிடப்படுகிறது. மேலும் மனைப்பிரிவில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள 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 01.07.2024-க்கு சரிசெய்யப்பட்ட மனைப்பிரிவு மதிப்பினை கடைப்பிடிக்கப்பட்டு ஆவணம் பதிவு மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளதா மற்றும் அதன் அடிப்படையில் மதிப்பறிக்கை கருத்துரு அனுப்பப்பட்டுள்ள விவரங்களுக்கு சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பு ஏற்க நேரிடும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேலும்பட்டா மெய்த்தன்மை, இந்தமனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்படும் CMDA/DTCP/SUBDIVISION (Approved copy) உண்மைத்தன்மை ஆகியவற்றை சார்பதிவாளர் சரிபார்த்துக்கொள்ள அறிவுறுத்தப்படுகிறார். இதற்கு 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 அறிவிக்கப்படுகிறது.

இம்மதிப்பு இம்மனைபிரிவிற்கு மட்டுமே பொருந்தும். மேலும் மேற்படி சர்வே எண் அரசு புறம்போக்கு நிலங்கள்/ அனாதீனம் / வஃக்புபோர்டு வாரிய சொத்துக்கள் இந்து சமய அறநிலைத் துறை சொத்து அல்ல என்பதையும் பதிவு மேற்கொள்ள நீதிமன்றத்தால் தடை விதிக்கப்பட்ட சொத்து அல்ல என்பதையும் உறுதி செய்துக்கொள்ளவும் குன்றத்தூர் சார்பதிவகம், மலையம்பாக்கம் கிராமம் நிலுவை ஆவண எண்.P313/2025-ல் கட்டுப்பட்ட சர்வே எண் 1134/2A1A. விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.00 செண்ட் (பட்டா படி புதிய சர்வே எண் 1134/2A1A1 விஸ்தீரணம் 4047 சதுரமீட்டர்) விஸ்தீரணத்தில் அமைந்துள்ள "ஸ்ரீ குமரன் நகர்" என்ற மனைப்பிரிவிற்கு ரூ.1800/- (ரூபாய் ஆயிரத்து எட்டு நூறு மட்டும்) என்று மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து Mixed Typed II என்ற வகைப்பாட்டில் பொருத்தியும் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி மதிப்பிற்கு ஆவணதாரரால் மேல்முறையீடு ஏதும் செய்யாமலிருப்பின் இணையதள வழிகாட்டியில் உரியகுறிப்பு சேர்த்திடவும், மேலும் அவ்வாறு உள்ளீடு

Scanned with OKEN Scanner

செய்யப்பட்ட இணையதள வழிகாட்டியின் நகலினை உடன் இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பிடவும் குன்றத்தூர் சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்)(கூ.பொ),
(உதவிப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் நிலையில்),
தென்சென்னை பதிவு மாவட்டம்.
நந்தனம், சென்னை -35.

பெறுநர்:

சார்பதிவாளர்,
சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,
குன்றத்தூர்.

நகல்:

துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள்,
சென்னை-35(தகவல் பணிந்தனுப்பப்படுகிறது)

முக்கிய ஆணைக்கோப்பு

(இம்மனைமதிப்பு நிர்ணயம் தொடர்பாக மேல்முறையீடு செய்ய விரும்பினால் இவ்வாணை கிடைக்கப்பெற்ற 30-தினங்களுக்குள் துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள், சென்னை மண்டலம், ஒருங்கிணைந்தவணிகவரித்துறை மற்றும் பதிவுத்துறை வளாகம், பேன்பேட், நந்தனம் சென்னை-600035 என்ற முகவரிக்கு மேல்முறையீடு செய்யலாம் என்றவிபரம் தெரிவிக்கப்படுகிறது).

Scanned with OKEN Scanner