மாவட்டப்பதிவாளர் (நிருவாகம்), கோயம்புத்தூர் (தெற்கு) அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : திரு.க.இராஜா .பி.காம்,.பிஎல்.,

ந.க.எண்.1986/அ4/2025 **நாள்.23.06.2025.**

பொருள் : மனை மதிப்பு நிர்ணயம் – கோயம்புத்தூர் பதிவு மாவட்டம் (தெற்கு) – பொள்ளாச்சி சார்பதிவக ஆவண எண்.P181/2025 – ஜமீன் ஊத்துக்குளி கிராமம் – க.ச.எண் : 332/18A1 ,332/18B ,332/18C நெ காலை பு.ஏக்.4.626 ஏக்கர் பரப்பில் அமைந்துள்ள "M. R. AVENUE " என்ற மனைப்பிரிவிற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் – ஆணை –தொடர்பாக.

பார்வை :

1. சார்பதிவாளர், பொள்ளாச்சி கடித எண்.158/2025, நாள்.17.06.2025
2. மைய மதிப்பீட்டுக்குழு (VALUATION COMMITTEE UNDER G.O) NO.76 CT& REGISTRATION DATED 01.06.2010 கூட்டம் நாள்.23.11.2011
3. பதிவுத்தறைத் தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண் 1/2014 நாள் 27.01.2014

*_*_*_*_*_*_*_*_*

ஆணை:

பொருளில் கண்டுள்ள இனம் தொடர்பாக பார்வை (2) மற்றும் (3) – ல் காணும் நிகழ்ச்சி குறிப்பு மற்றும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையில் தெரிவிக்கப்பட்ட நெறிமுறைகளுக்குட்பட்டு கோயம்புத்தூர் பதிவு மாவட்டம் (தெற்கு) பொள்ளாச்சி சார்பதிவக ஆவண எண்.P181/2025 – ஜமீன் ஊத்துக்குளி கிராமம் – க.ச.எண் : 332/18A1 ,332/18B , 332/18C நெ காலை பு.ஏக்.4.626 ஏக்கர் விஸ்தீரணமுள்ள பூமியை ரோடுகள் விட்டு , வீட்டு மனைகளாகப் பிரித்து அமைத்துள்ள "M. R. AVENUE " என்ற மனைப்பிரிவுக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது தொடர்பாக பார்வை (1)–ல் காணும் கடிதத்தின்படி பொள்ளாச்சி சார்பதிவாளரிடமிருந்து மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டி பெறப்பட்ட மதிப்பு நிர்ணய கருத்துரு பரிசீலிக்கப்பட்டது.

1. சொத்தின் அமைவிடம்:

பொள்ளாச்சி சார்பதிவக ஆவண எண்.P181/2025 – ஜமீன் ஊத்துக்குளி கிராமம் – க.ச.எண் : 332/18A1 ,332/18B ,332/18Cநெ காலை பு.ஏக்.4.626 ஏக்கர் பரப்பில் அமைந்துள்ள " M. R. AVENUE " என்ற மனைப்பிரிவு 115 மனைகளாக அமைந்துள்ளது. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு பொள்ளாச்சி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இருந்து சுமார் 4.5 கிலோமீட்டர் தொலைவில் அமைந்துள்ளது. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு பொள்ளாச்சி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இருந்து மீன்கரை ரோட்டில் சுமார் 3.5 கிலோமீட்டர் தூரம் சென்று இடதுபுறம் செல்லும் சாலையில் சுமார் 1 கிலோ மீட்டர் தூரம் சென்று அங்கிருந்து இடதுபுறம் திரும்பி சுமார் 500 மீட்டர் தூரம் சென்றால் பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ளது.

2. மனைப்பிரிவின் எல்லைகள் விவரம் :

வடக்கு – தென்னந்தோப்பு

தெற்கு – 23 அடி ரோடு

மேற்கு – காலியிடம் அடுத்து மனைப்பிரிவு

கிழக்கு – தென்னந்தோப்பு

3.பிரஸ்தாப சர்வே எண்களின் இணையதள மதிப்புகள் கீழ்க்கண்டவாறு:

கிராமம் – பொள்ளாச்சி, க.ச.எண் : 332/18A1 ,332/18B ,332/18C

வ. எண்	சர்வே எண்கள் (உட்பிரிவுகளின் உயர் மதிப்பு)	வகைப் பாடு	சதுரடி /ஏக்கர் ரூ.
1.	332/18A1 ,332/18C	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் II வகை I	ரூ.126/–
2.	332/18B	இணையதள வழிகாட்டியில் மதிப்பு காணப்படவில்லை	

சுற்றுப்புல சர்வே எண்களின் இணையதள மதிப்புகள் கீழ்க்கண்டவாறு:

கிராமம் – ஜமீன் ஊத்துக்குளி க.ச.எண்: 329 ,330 ,331 ,320 ,332 , 333 , 336 , 337 .

வ. எண்	சர்வே எண்கள் (உட்பிரிவுகளின் உயர் மதிப்பு)	வகைப் பாடு	சதுரடி /ஏக்கர் ரூ.
1.	329	வணிகப்பகுதி தரம் I வகை II	ரூ.475/–
		புஞ்சை மாநில நெடுஞ்சாலை ஒட்டியவை அல்லது மற்ற ரோடுகளை ஒட்டியவை வகை II	ரூ.20,35,000/–
2	330	அரசு நிலங்கள் – சாலைபுறம்போக்கு	0/–
3	331	அரசு நிலங்கள் – சாலைபுறம்போக்கு	0/–
4	320	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் I வகை III	ரூ.687/–
5	332	குடியிருப்புப்பகுதி சிறப்பு வகை I	ரூ.501/–
		புஞ்சை தோப்பு வகை I	ரூ.9,50,000/–
6	333	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் II வகை I	ரூ.126/–
7	336	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் II வகை I	ரூ.126/–
8	337	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் II வகை I	ரூ.126/–
		புஞ்சை சிறப்பு வகை II	ரூ.11,60,000/–
9	மீன்கரை ரோடு	வணிகப்பகுதி தரம் I வகை II	ரூ.475/–
10	காளிபாளையம் ரோடு	குடியிருப்புப்பகுதி சிறப்பு வகை II	ரூ.226/–

11	நாராயணபிள்ளை வீதி	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் III வகை V	ரூ.200/–
12	குஜராத் சா மில் வீதி	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் III வகை V	ரூ.200/–
13	ஹக் மீல் வீதி	குடியிருப்புப்பகுதி தரம் III வகை V	ரூ.200/–

கிராமம் – சூளேஸ்வரன்பட்டி க.ச. எண்: 207, 208, 209, 210.

வ. எண்	சர்வே எண்கள் (உட்பிரிவுகளின் உயர் மதிப்பு)	வகைப் பாடு	சதுரடி /ஏக்கர் ரூ.
1.	207	புஞ்சை சிறப்பு வகை II	ரூ.14,00,000/–
2.	208	புஞ்சை சிறப்பு வகை II	ரூ.14,00,000/–
3.	209	புஞ்சை சிறப்பு வகை II	ரூ.14,00,000/–
4.	210	புஞ்சை சிறப்பு வகை II	ரூ.14,00,000/–

4.தற்கால மற்றும் எதிர்கால வளர்ச்சிக்கான அம்சங்கள்:

மனைபிரிவில் மனைகளுக்கிடையே கல் நடப்பட்டுள்ளது. மனைப்பிரிவின் ரோடுகள் அடையாளம் காட்டப்பட்டுள்ளது. இம்மனைப் பிரிவில் நாளது வரை குடியிருப்புகள் ஏதும் ஏற்படவில்லை.. இம்மனைபிரிவில் ஏற்படப்போகும் குடியிருப்புகளுக்கு தேவையான போக்குவரத்து வசதி, குடிநீர் வசதி, மின்சாரம் போன்ற இதர அடிப்படை வசதிகள் கிடைக்க வாய்ப்பு உண்டு.மேற்படி இவ்விடத்தில் நிலவும் மார்க்கெட் மதிப்பை இடப்பார்வையின் போது விசாரித்த்தில் மனைப்பிரிவு மற்றும் அதனை சுற்றியுள்ள பகுதியில் சதுரடி 1–க்கு ரூ.600/– முதல் ரூ650/– வரை விலை நிலவரம் இருப்பதாக தெரிவிக்கப்பட்டது.

மதிப்பு நிர்ணய விவரம்:

1	சார்பதிவாளர் அலுவலகம்	பொள்ளாச்சி		
2	ஆவண எண் / நாள்	P181/2025, நாள்.09/06/2025		
3	சொத்து விவரம்	கிராமம்	ஜமீன் ஊத்துக்குளி	
		புல எண் மற்றும் பரப்பு	க.ச .எண். 332/18A1 , 332/18B , 332/18C	பு.ஏ.4.626
		மனைப்பிரிவு பெயர்	"M. R. AVENUE "	
4	ஆவணத்தில் கடைபிடிக்கப்பட்ட மதிப்பு	சதுரடி ரூ.130/– சதுர மீட்டர் ரூ.1400/–		

5	மனைப்பிரிவில் அடங்கியுள்ள புல எண்களின் அதிகபட்ச வழிகாட்டி மதிப்பு	சதுரடி ரூ.126/– சதுர மீட்டர் ரூ.1360/–
6	சுற்றியுள்ள புல எண்களில் அதிக பட்ச வழிகாட்டி மதிப்பு	சதுரடி ரூ.687/– சதுர மீட்டர் ரூ.7395/–
7	சார்பதிவாளர் பரிந்துரை செய்த மதிப்பு	சதுரடி ரூ.687/– சதுர மீட்டர் ரூ.7395/–
8	விசாரணைப்படியான சந்தை மதிப்பு	சதுரடி 1–க்கு ரூ.600/– முதல் ரூ.650/– வரை மதிப்பு நிலவரம் உள்ளது.

5. மதிப்பு நிர்ணயம்:

பொருளில் கண்டுள்ள இனம் தொடர்பாக பார்வை(2) மற்றும்(3)–ல் காணும் நிகழ்ச்சிகுறிப்பு மற்றும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையில் தெரிவிக்கப்பட்ட நெறிமுறைகளுக்குட்பட்டு இட ஆய்வு, சார்பதிவாளரின் பரிந்துரை, விசாரணைப்படியான சந்தை மதிப்பு, வழிகாட்டி மதிப்பு மற்றும் வகைப்பாடு, புல இடத்தின் பயன்பாடு, பதிவுப்புள்ளி விவரங்கள் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் மேற்படி கோயம்புத்தூர் பதிவு மாவட்டம் (தெற்கு), பொள்ளாச்சி சார்பதிவக ஆவண எண்.P181/2025 – ஜமீன் ஊத்துக்குளி கிராமம் – க.ச.எண் : 332/18A1 ,332/18B , 332/18Cநெ காலை பு.ஏக்.4.626 ஏக்கர் பரப்பில் அமைந்துள்ள "M. R. AVENUE " என்ற மனைப்பிரிவிற்கு "**குடியிருப்புப்பகுதி தரம் I வகை III (RC – I – III)**" என்ற வகைப்பாட்டில் பொருத்தி **சதுரடி 1–க்கு ரூ.687/– சதுர மீட்டர் 1–க்கு ரூ.7395/–** என்ற மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

6. சார்பதிவாளரின் மதிப்பு நிர்ணய கருத்துருவில் வில்லங்கச் சான்றில் உயர் மதிப்பு விடுதல்கள் ஏதுமிருப்பின் சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பாவார் எனவும் அறிவிக்கப்படுகிறது.

7. சார்பதிவாளர் சமர்பித்த அறிக்கையின் அடிப்படையில் இம்மதிப்பு நிர்ணய ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது. சார்பதிவாளர் சமர்பித்த அறிக்கையில் தவறுகளோ, விடுதல்களோ ஆவணப்பதிவுகளில் தவறுகள் இருப்பின், அதனால் ஏற்படும் இழப்புக்கு சார்பதிவாளரே பொறுப்பாவார் எனவும் அறிவிக்கப்படுகிறது.

8. இம்மதிப்பு இப்புல எண்ணிற்கு மட்டுமே பொருந்தும். மேலும் இப்புல எண் அனாதீனம்/ வக்போர்டு வாரிய சொத்துக்கள்/ இந்து சமய அறநிலையத் துறை சொத்த அல்ல என்பதையும் பதிவு மேற்கொள்ள நீதிமன்றத்தால் தடைவிதிக்கப்பட்ட சொத்த அல்ல என்பதையும் உறுதி செய்துகொள்ள சார்பதிவாளருக்கு அறிவிக்கப்படுகிறது.

9. மேற்படி மதிப்பு நிர்ணயத்தில் கட்சிக்காரருக்கு ஆட்சேபனை இருப்பின் கோயம்புத்தூர் துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர் அவர்களுக்கு 30 நாட்களுக்கள் மேல்முறையீடு செய்து கொள்ளலாம் என கட்சிக்காரருக்கு தெரிவிக்க சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது. மேலும் மேற்படி மதிப்பு நிர்ணயத்தில் கட்சிக்காரருக்கு ஆட்சேபனையில்லாத பட்சத்தில், மேற்கண்ட வகைப்பட்டில்

நிர்ணயிக்கப்பட்ட மதிப்பை இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்திட சார்பதிவாளர் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்.

10. ஆவணப்பதிவு குறித்து பதிவுச்சட்டம்,முத்திரைச்சட்டம், பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் ஆணைகள் மற்றும் பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 22A மற்றும் 22B க்கு உட்பட்டு செயல்பட சார்பதிவாளருக்கு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

மாவட்டப்பதிவாளர்(நிருவாகம்),
23/06/2025
கோயம்புத்தூர் (தெற்கு).
23/06/25

பெறுநர்:

சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், பொள்ளாச்சி

நகல்:

1. திரு.M.முகமது அன்சாரி மற்றும் திரு.முகமது சேட், கதவு எண் : 13 , தாயம்மாள் லேயவுட் , காந்திஜி ரோடு , போத்தனூர் , கோவை– 641023.