Verified RealEstate™

Your trusted partner for buying, selling, and managing property, ensuring hassle-free service with 100% transparency.

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996

Official Property Record

Digitally Verified Record - Powered by Verified RealEstate™

மாவட்டப்பதிவாளர் (நிருவாகம்) (கூடுதல் பொறுப்பு) கோயம்புத்தூர் வடக்கு அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : திருமதி.ம.பிரபாவதி.எம்.எஸ்.சி.,

ப.மு.எண். 337 / அ4 / 2025 நாள்.29.01.2025.

பொருள் : மனை மதிப்பு நிர்ணயம் – கோயம்புத்தூர் வடக்கு பதிவு மாவட்டம் – மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவக ஆவண எண்.P165/2024 – பெள்ளாதி கிராமம் – சர்வே எண்கள்.514/2A2, 514/3B2, 517/1B2–ல் 2.21 ஏக்கர் பரப்பில் அமைந்துள்ள "ADITI GARDEN PHASE – II" என்ற மனைப்பிரிவிற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தல் – ஆணை சார்பு.

பார்வை :

1. பதிவுத்துறைத்தலைவர் ஆணை எண்.3321/L1/2014, மற்றும் சுற்றறிக்கை எண்.01/2014 நாள்.27.01.2014.
2. சார்பதிவாளர், மேட்டுப்பாளையம் கடித எண்.51/மநி/2024 நாள்.30.12.2024.
3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.17772/ஜி3/2021 நாள்.11.05.2021.

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

ஆணை :

பார்வை (1) மற்றும் (3)–ல் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள் சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவித்துள்ள நடைமுறைகளைப் பின்பற்றி பெள்ளாதி கிராம சர்வே எண்கள்.514/2A2, 514/3B2, 517/1B2–ல் 2.21 ஏக்கர் பரப்பில் அமைந்துள்ள "ADITI GARDEN PHASE – II" என்ற மனைப்பிரிவிற்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது தொடர்பாக பார்வை (2)–ல் காணும் கடிதத்தின்படி மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளரிடமிருந்து மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டி பெறப்பட்ட மதிப்பு நிர்ணய கருத்துரு பரிசீலிக்கப்பட்டது.

மதிப்பு நிர்ணயம் தொடர்பான விவரங்கள்:

1	சார்பதிவாளர் அலுவலகம்	மேட்டுப்பாளையம்	
2	ஆவண எண் / நாள்	P165/2024 நாள்.27.12.2024	
3	சொத்து விவரம்	கிராமம்	பெள்ளாதி
		புல எண் மற்றும் பரப்பு	514/2A2, 514/3B2, 517/1B2–ல் 2.21 ஏக்கர் – 41 மனைகள்
		மனைப்பிரிவு பெயர்	"ADITI GARDEN PHASE – II"

Scanned with OKEN Scanner

4	ஆவணத்தில் கடைபிடிக்கப்பட்ட மதிப்பு	சதுரடி ரூ.100/- சதுர மீட்டர் ரூ.1,080/-	
5	ஆவணப் பதிவு நாளில் வழிகாட்டி மதிப்பு / வகைப்பாடு	514/2A2, 514/3B2	ஏக்கர் ரூ.5,05,000/- ஹெக்டேர் ரூ.12,48,000/-
		517/1B2	ஏக்கர் ரூ.16,80,000/- ஹெக்டேர் ரூ.41,51,500/-
6	மனைப்பிரிவில் உள்ள புல எண்கள் மற்றும் அவற்றினை சுற்றியுள்ள புல எண்களில் அதிக பட்ச வழிகாட்டி மதிப்பு	சதுரடி ரூ.350/- சதுர மீட்டர் ரூ.3,770/-	
7	சார்பதிவாளர் பரிந்துரை செய்த மதிப்பு	சதுரடி ரூ.350/- சதுர மீட்டர் ரூ.3,770/-	
8	விசாரணைப்படியான சந்தை மதிப்பு	சதுரடி 1-க்கு ரூ.300/- முதல் ரூ.400/- வரை மதிப்பு நிலவரம் உள்ளது.	

<u>மதிப்பு நிர்ணயம்:</u>

மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவக பெள்ளாதி கிராம சர்வே எண்கள்.514/2A2, 514/3B2, 517/1B2-ல் 2.21 ஏக்கர் பரப்பில் அமைந்துள்ள "ADITI GARDEN PHASE – II" என்ற மனைப்பிரிவு என்னால் நேரில் இடஆய்வு செய்யப்பட்டது. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவானது மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திலிருந்து 5 கி.மீ. தொலைவில் தென்திருப்பதி நால் ரோடு சாலையை அடைந்து அதிலிருந்து வலதுபுறம் சின்னதொட்டிபாளையம் செல்லும் வழியில் 1 கி.மீ. தொலைவில் சாலையின் வலதுபுறம் Aditi Garden Phase I-ஐ அடுத்து அமைந்துள்ளது. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவில் 41 மனைகள் அமைந்துள்ளது. மேற்படி மனைப்பிரிவில் கான்கிரீட் சாலை அமைக்கப்பட்டு வருகிறது. மேலும், கழிவுநீர் வடிகால் அமைப்பு வசதி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது. வேறு எவ்வித மேம்பாடுகள் / அபிவிருத்திகள் பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவில் ஏற்படுத்தப்படவில்லை. மனைப்பிரிவைச் சுற்றியுள்ள நான்கு எல்லைகளில் வடக்கு – மனைப்பிரிவு மற்றும் வாழைத்தோப்பு, தெற்கு – பூமி, மேற்கு – பூமி, கிழக்கு – Aditi Garden Phase I அமைந்துள்ளது.

பிரஸ்தாப புல எண்கள் மற்றும் சுற்றியுள்ள புல எண்களுக்கான 01.07.2024 முதல் நடைமுறையிலுள்ள இணையதள வழிகாட்டி மதிப்பை ஆய்வு செய்ததில் அதிகபட்சமாக விவசாய பூமி மதிப்பை பொறுத்து ஏக்கர் ரூ.16,80,000/- என்ற மதிப்பும் மனையை பொறுத்து சதுரடி 1-க்கு ரூ.350/- என்ற மதிப்பும் காணப்படுகிறது. மேலும் சார்பதிவாளர் பரிந்துரை செய்த மதிப்பு சதுரடி ரூ.350/- ஆகும்.

Scanned with OKEN Scanner

மேலும், மனைப்பிரிவு அமைந்த புல எண்கள் மற்றும் மனைப்பிரிவைச் சுற்றியுள்ள புல எண்களில் பதிவான விற்பனை ஆவணங்கள் தொடர்பாக சார்பதிவாளர் சமர்ப்பித்த 7 வருட கால வில்லங்கச்சான்றில் உள்ள ஆவணப்பதிவுகள் பரிசீலிக்கப்பட்டதில் 09.06.2017 முதல் ஆவணப்பதிவு நாள் வரை மனையை பொறுத்து சதுரடி 1-க்கு ரூ.300/- வரையில் மதிப்பை அனுசரித்து ஆவண பதிவுகள் காணப்படுகிறது. மேலும், சுற்றியுள்ள புல எண்.455, 455/2, 455/2B-ல் ஆவண எண்.1100/2018-ல் சதுரடி 1-க்கு ரூ.828/- என்ற உயர்மதிப்பும், புல எண்.517/2-ல் ஆவண எண்.2273/2018-ல் கட்டடத்துடன் கூடிய மனைக்கு சதுரடி 1-க்கு ரூ.1500/- என்ற உயர்மதிப்பும் கடைப்பிடிக்கப்பட்டுள்ளது. வங்கி கடன் பெறும் நோக்கில் மேற்கண்ட உயர் மதிப்புகள் கடைப்பிடிக்கப்பட்டுள்ளது என்பது மூல ஒப்படைப்பு ஆவண எண்கள்.1101/2018 மற்றும் 2502/2018 மூலம் தெரிய வருகிறது. மேலும், நேரடி உள்ளூர் விசாரணை செய்ததில் சதுரடி 1-க்கு ரூ.300/- முதல் ரூ.400/- வரை மனைகள் விற்பனை செய்யப்படுவதாக தெரிய வருகிறது. எனவே கட்டடத்துடன் கூடிய மனைக்கும், வங்கி கடன் பெறுவதற்காகவும் ஆவணத்தில் கடைப்பிடிக்கப்பட்ட மேற்கண்ட உயர் மதிப்புகள் (சதுரடி 1-க்கு ரூ.828/- மற்றும் ரூ.1500/-) என்பவை பகட்டு மதிப்புகளாக கருதப்பட்டு உள்ளூர் விசாரணை மதிப்பின் அடிப்படையிலும், மேற்படி மனைப்பிரிவில் குடியிருப்பு பயன்பாட்டிற்கான அபிவிருத்திகள் மட்டும் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையிலும் சதுரடி 1-க்கு ரூ.400/- என்ற மதிப்பு பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவிற்கு நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது.

எனவே, பார்வை (1), (3)-ல் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்கள் ஆணைப்படி பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவை நேரில் ஆய்வு செய்ததன் அடிப்படையிலும் சுற்றியுள்ள வகைப்பாடுகள் மற்றும் விற்பனைப் பதிவுப் புள்ளி விவரங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டதன் அடிப்படையிலும், விசாரணை செய்து அறியப்பட்ட சந்தை மதிப்பு ஆகியவற்றை பரிசீலித்ததன் அடிப்படையிலும் கீழ்கண்டவாறு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

ஆவண எண்.	P165/2024 நாள்.27.12.2024	
கிராமம்	பெள்ளாதி	
சர்வே எண்கள்	514/2A2, 514/3B2, 517/1B2-ல் 2.21 ஏக்கர் – 41 மனைகள்	
மனைப்பிரிவு பெயர்	"ADITI GARDEN PHASE – II"	
நிர்ணயம் செய்யப்படும் மதிப்பு	சதுரடி	ரூ.400/-
	சதுர மீட்டர்	ரூ.4,310/-
	வகைப்பாடு	குடியிருப்புப்பகுதி சிறப்பு வகை III (RS-III)

இவ்வாணைப்படி, வித்தியாசப்படும் மதிப்புக்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க துரித நடவடிக்கை மேற்கொள்ள சார்பதிவாளருக்கு

Scanned with OKEN Scanner

அறிவிக்கப்படுகிறது. மேலும் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட மதிப்பினை தவறாது இணையதளத்தில் Update செய்யவும் அறிவிக்கப்படுகிறது.

பார்வை (2)-ல் காணும் மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளர் அறிக்கையில் கண்டுள்ள வில்லங்கச் சான்று, வழிகாட்டி மதிப்பு மற்றும் இணைக்கப்பட்டுள்ள புல வரைபடம், கூட்டுப்புல வரைபடம் மற்றும் இணையதளத்தில் உட்புகுத்தப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பு ஆகியவற்றின் அடிப்படையிலேயே இம்மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது. மேற்கண்ட அறிக்கையில் வில்லங்க சான்று மற்றும் வழிகாட்டி மதிப்பில் ஏதேனும் விடல்கள் மற்றும் தவறுகள் இருப்பின் அதனால் ஏற்படும் இழப்புகளுக்கு சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பு என அறிவிக்கப்படுகிறது. மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் தொடர்பான விவரங்கள் குறித்தும், ஆவணப்பதிவுகள் பதிவுச்சட்ட பிரிவு 22A(2)-க்கு முரணாக இல்லை என்பதையும், மேலும் மனைப்பிரிவில் காணும் புல எண்கள் அரசு புறம்போக்கு நிலங்கள் / பஞ்சமி நிலங்கள் / அனாதீனம் / வக்ஃபுபோர்டு வாரிய சொத்துக்கள் / இந்து சமய அறநிலையத்துறை சொத்து அல்ல என்பதையும், பதிவு மேற்கொள்ள நீதிமன்றத்தால் தடைவிதிக்கப்பட்ட சொத்து அல்ல என்பதையும் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் மீதுள்ள உரிமையும் உறுதி செய்து கொள்ள சார்பதிவாளருக்கு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

29/1/2025

மாவட்டப் பதிவாளர் (நிருவாகம்) (கூ.பொ).,
கோயம்புத்தூர் (வடக்கு)

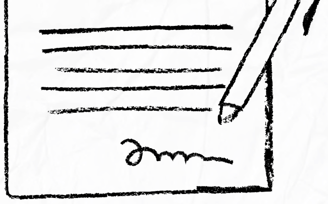
29/1/25

பெறுநர்
சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், மேட்டுப்பாளையம்.

நகல்:

1. திருமதி.அம்சகுமாரி, நிறுவன பங்குதாரர், Blue Hills Properties, எண்.6/645, காந்தி நகர், சத்தி மெயின் ரோடு, சிறுமுகை கிராமம், மேட்டுப்பாளையம், கோவை.
2. 'அ4' முக்கிய ஆணைக்கோப்பு

Scanned with OKEN Scanner



our services doesn't just end there

Buying & Selling Services

Property Buying Assistance, Property Selling Support, Market Price Analysis, Owner Outreach and Negotiation.

Legal & Documentation Services

Certified EC, Patta, legal opinions, property verification, due diligence, litigation solutions, and legal heir certificates.

Property Development & Approvals

Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

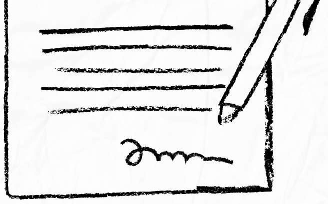
NRI & Investment Services

Escrow Services, Rentals, Litigation Solutions, Property Valuation and Property Management

Compliance & Special Services

Demolition, Vaasthu checks, regularization of unauthorized buildings, and office space solutions.

empowering your real estate decisions with smart tools



Property Valuation & Cost Estimation

Guideline Value, Apartment Composite Value, Stamp Duty & Registration Fees Calculator, Building Value Calculator, Capital Gains Calculator, Area Unit Converter, Length Unit Converter

Ownership, Compliance & Legal Verification

Encumbrance Certificate (EC) Search, Find Your SRO, Temple Property Check, WAQF Property Check, View Patta/Chitta, View FMB, Patta Analyzer, EC Analyzer

Zoning & Land Use Analysis

Land Use Zone Finder, CRZ Zone Check, Aquifer Zone Check, CBA Check, EWS Check, Road Width Check, Proposed Road Widening Check, FSI Calculator

Property Documentation & Workflow Tools

Forms & Templates, Document Generator, Document Translation, Dictionary

Vastu & Property Management Tools

Home Vastu Shastra, Plot Vastu Shastra, Property Management

Verified RealEstate™

We're honored to be part of your real estate journey

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996
www.verified.realestate