Verified RealEstate™

RE REGULATORY RECORD

RERA Document

The document as the regulator published it, reproduced in full behind this page.

Published for reference. The authority's own register is the operative record.

Verified RealEstate™
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India

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

DIGITALLY VERIFIED RECORD

செங்கல்பட்டு மண்டல துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவரின் செயல்முறைகள்,
ஆணை பிறப்பிப்பவர்: திரு.N.ராஜ்குமார்Msc.,M.Ed,

செ.மு.ஆ. எண்.1840/இ1/2025 **நாள்:27.06.2025.**

பொருள்: மதிப்பு நிர்ணயம் – தெரு மதிப்பு காண்க– செங்கல்பட்டு பதிவு மாவட்டம் – திருப்பெரும்புதூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் (நிலுவை ஆவண எண்.214/2025) – நெமிலி A கிராமம் சர்வே எண்.199/10A–க்கு விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.55 செண்ட் மற்றும் 199/3–க்கு ஏக்கர் 0.68 செண்ட் ஆக மொத்தம் ஏக்கர் 2.23 செண்ட் வழிகாட்டியில் தெரு மதிப்பு காண்க என உள்ளது– ஆவணச்சொத்துக்கு மதிப்பு நிர்ணய கருத்துரு வரப்பெற்றது – மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை:
1. பதிவுத்துறைத்தலைவர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.47568/எல்1/2018, நாள்.27.11.2018
2. செங்கல்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர் ந.க.எண்.4791/அ2/ 2025, நாள்.25.06.2025 உடன் பெறப்பட்ட திருப்பெரும்புதூர் சார்பதிவாளர் நிலுவை ஆவண எண்.214/2025 மதிப்பு நிர்ணய கருத்துரு

****

ஆணை:–

பொருள் தொடர்பாக பார்வை (1)–ல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி பார்வை (2)–ல் காணும் செங்கல்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர் கடிதத்தில், செங்கல்பட்டு பதிவு மாவட்டம், திருப்பெரும்புதூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம், (நிலுவை ஆவண எண்.214/2025), நெமிலி A கிராமம் சர்வே எண்.199/10A–க்கு விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.55 செண்ட் மற்றும் 199/3–க்கு ஏக்கர் 0.68 செண்ட் ஆக மொத்தம் ஏக்கர் 2.23 செண்ட் வழிகாட்டியில் தெரு மதிப்பு காண்க என உள்ளதற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யக் கோரியுள்ளார்.

2. 01.07.2024 முதல் சர்வே எண். 199/10A மற்றும் 199/3–க்கு வழிகாட்டியில் தெரு மதிப்பு காண்க என உள்ளது. மேலும் நிலுவை ஆவணமானது செண்ட் ஒன்றுக்கு ரூ.1,30,800 என்ற மதிப்பில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. பார்வை (1)–ல் காணும் சுற்றறிக்கையின் படி பிரஸ்தாப சொத்து குறித்து 01.01.1975 முதல் 26.06.2025 வரை வில்லங்கச் சான்று பரிசீலினை செய்யப்பட்டதில் மனைமதிப்பில் ஆவணங்கள் ஏதும் பதிவு செய்யப்படவில்லை.

4. மேலும் பார்வை (2)–ல் காணும் மதிப்பு நிர்ணய கருத்துரு தொடர்பாக இடஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டது. இடஆய்வில் பிரஸ்தாப இடமானது விளைநிலமாக காணப்படுகிறது. மேலும், பிரஸ்தாப சொத்துக்குறித்து உள்ளூர் பொதுமக்களிடம் விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டதில் சந்தை மதிப்பு ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ.90,00,000/– முதல் 1,00,00,000/– வரை விற்பனையாவதாக தெரிவிக்கப்பட்டது. எனினும் எழுத்துப்பூர்வமாக தெரிவிக்க எவரும் முன்வரவில்லை. ஆனால் பிரஸ்தாப நிலுவை ஆவணத்தில் ஆவணதாரரே ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ.1,30,80,000/–என்ற மதிப்பு கடைபிடிக்கப்பட்டுள்ளது.

எனவே, இடஆய்வின் அடிப்படையிலும், பதிவுப்புள்ளி விவரங்கள் மற்றும் சார்பதிவாளர் அறிக்கையின் அடிப்படையிலும், திருப்பெரும்புதூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம், (நிலுவை ஆவண எண்.214/2025)–ற்கு கீழ்கண்ட மதிப்பு மற்றும் வகைப்பாட்டில் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

சார்பதிவாளர்அலுவலகம்	:	திருப்பெரும்புதூர்
கிராமம்	:	நெமிலி A
சர்வே எண் மற்றும் விஸ்தீரணம்	:	199/10A–க்கு விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.55 செண்ட் மற்றும் 199/3–க்கு ஏக்கர் 0.68 செண்ட் ஆக மொத்தம் ஏக்கர் 2.23 செண்ட்
நிர்ணயம் செய்யப்படும் மதிப்பு	:	ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ.1,30,80,000/–
புதிய வகைப்பாடு	:	புஞ்சை மானாவாரி நிலங்கள் வகை–II

5. சார்பதிவாளர் கருத்துருவில் புல எண்கள் மற்றும் வில்லங்க சான்று போன்றவற்றில் விபரங்கள் ஏதேனும் 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 சார்பதிவாளரே முழு பொறுப்பு ஏற்க நேரிடும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

6. இம்மதிப்பு இந்த ஆவணச்சொத்திற்கு மட்டுமே பொருந்தும். பதிவுச்சட்ட விதி 22(A)–ன் படி பதிவு தொடர்பாக பரிசீலித்து செயல்படுமாறும் மேலும், மேற்படி சர்வே எண் அரசு புறம்போக்கு நிலங்கள் / அனாதீனம்/ வஃப்போர்டு வாரிய சொத்துக்கள்/ இந்து சமய அறநிலைத்துறை சொத்து அல்ல என்பதையும்,

சதுப்புநிலங்கள்/ வனப்பகுதி/ நீதிமன்றத்தால் தடைவிதிக்கப்பட்ட சொத்து அல்ல என்பதையும் உறுதி செய்து கொள்ளவும், ஆவணச்சொத்து தொடர்பாக ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலாகும் போது சார்பதிவாளர் இடஆய்வு மேற்கொண்டு கட்டடங்கள் கட்டப்பட்டுள்ளனவா? என்பதை உறுதி செய்து, GEO Co-ordinates Map ஆவணத்துடன் இணைத்து பதிவு செய்திட சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

7. இம்மதிப்பு நிர்ணயத்தை வழிகாட்டி பதிவேடு மற்றும் இணையதளத்தில் உட்புகுத்தி அதன்படி செயல்பட்ட விவரத்திற்கு சார்பதிவாளர் ஒப்புதல் வழங்க கோரப்படுகிறது.

துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்
செங்கல்பட்டுமண்டலம்

பெறுநர்

1. சார்பதிவாளர், திருப்பெரும்புதூர்
2. ஆவணதாரர் (சார்பதிவாளர்மூலமாக)

நகல்

1. மாவட்டப்பதிவாளர் (நிருவாகம்) செங்கல்பட்டு
2. முக்கிய ஆணைக்கோப்பு

THE LANDLENS SUITE

Eight ways to know a piece of land before you pay for it.

This report covers one part of the picture. These cover the rest, drawn from the same government records, for any property in Tamil Nadu.

LandLens One
Ask anything about a property and get an answer grounded in live government records, with the sources shown.
/landlens/one

Verify My Land
Every record check run on one property and returned as a single report.
/landlens/verify-my-land

Legal Opinion
An advocate's written opinion on the title, built on the records we pull for it.
/landlens

One Map
Every layer on one map: the parcel, its boundary, zoning, water bodies and what sits around it.
/landlens/one/map

PriceMap
What land actually changed hands for around this plot, taken from the registered deeds.
/landlens/pricemap

Build Scope
What you are allowed to build here: floor space, height, coverage and setbacks.
/landlens/build-scope

Property Tracker
Watch a property and hear about it when something new is registered against it.
/landlens/property-tracker

Deal Room
Run the transaction in one place: documents, stamping, signatures and the parties.
/landlens/deal-room

FREE TOOLS · NO ACCOUNT NEEDED

Twenty-four checks you can run yourself, at no cost.

Records and verification

The registers themselves, read for you.

- Encumbrance Certificate
- Patta and Chitta
- Field Measurement Sketch
- EC Analyzer
- Bank charge check
- Court case search
- Seller background check
- Approval check by survey

Value and duty

What it is worth and what it costs to register.

- Guideline value by street
- Guideline value by survey
- Stamp duty and registration fees
- Capital gains
- Floor space index
- Area unit converter

Zoning and land use

What the plan says can happen on this land.

- Land use zone finder
- CMDA land use check
- Coastal regulation zone
- Master plan check
- Water bodies finder
- Airport height clearance

Registers and directories

Who holds it, and which office keeps the record.

- Find your registering office
- Temple property check
- Waqf property check
- RERA register

Every free tool
/tools

Services we run for you
/services

The LandLens suite
/landlens/one

Verified RealEstate™

Every claim in this document traces back to a government record.

- Legal opinions, due diligence and title verification
- Building plan, layout and sub-division approvals
- Completion and occupancy certificates, regularisation
- Escrow, negotiation and NRI property management
- Land survey, soil testing, architecture and construction

Verified RealEstate
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India
hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996

Prepared from the registers named on the page each finding sits on. Where a register could not be read, this document says so in its place rather than leaving the gap to be read as a clean result.