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

கடலூர் மாவட்டப்பதிவாளர் (நிரு)(உ.ப.து.த.நிலை) அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

பிறப்பிப்பவர்: திருமதி.ச.மகாலட்சுமி.,மு.பொ.,

ந.க.எண்.108/இ1/2026, நாள்.14.01.2026.

பொருள்: மதிப்பு நிர்ணயம் – கடலூர்பதிவு மாவட்டம் – 2 எண் இணை சார்பதிவகம் – திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு-3, பிளாக்-28 நகர புல எண்கள்.1149/1, 1149/2, 1150, 1151 –இல் 4.26 ஏக்கர் (17240.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள சபரீஷ்ராம் நகர்" என்ற புதிய மனைப்பிரிவிற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கோரப்பட்டது – மதிப்பு நிர்ணய ஆணை வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை: (1) 2 எண் இணை சார்பதிவாளர், கடலூர் கடித எண்.305/2025, நாள்.18.12.2025.

(2) உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், கடலூர் அவர்களின் ஆணை எண்.ROC.No.HV1AQ9DC/16500/2023/2024/TCP, நாள்.02.02.2025.

(3) கடலூர் மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் ஆணை எண்.7463/202 /எப்1, நாள்.20.11.2025.

(4) பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.01/2014, நாள்.27.01.2014. (கோப்பு எண்.3321/L1/2014)

****

ஆணை:

கடலூர் பதிவு மாவட்டம், 2 எண் இணை சார்பதிவகம், திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு-3, பிளாக்-28 நகர புல எண்கள்.1149/1, 1149/2, 1150, 1151 –இல் 4.26 ஏக்கர் (17240.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள "சபரீஷ்ராம் நகர்" என்ற புதிய மனைப்பிரிவிற்கு மதிப்பு நிர்ணய செய்ய வேண்டி பார்வை (1)-இல் காணும் சார்பதிவாளரின் கருத்துரு பெறப்பட்டு பரிசீலிக்கப்பட்டது. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு ஆதாரமாக பார்வை (2)-இல் காணும் உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், கடலூர் அவர்களின் ஆணை நகல், பார்வை (3)-இல் காணும் கடலூர் மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் ஆணை நகல், மனைப்பிரிவு வரைப்படம், தான ஆவணம், முன் ஆவணம், பட்டா, புலப்படம் (Fmb), வழிகாட்டி நகல் மற்றும் வில்லங்கச்சான்று ஆகியவை கோப்புடன் பெறப்பட்டது.

சொத்து விவரம்

பதிவு மாவட்டம்	கடலூர்
சார்பதிவகம்	2 எண் இணை சார்பதிவகம், கடலூர்
ஆவண எண்/மனு	மனு – திரு.S.சீனுவாசன் த/பெ V.சண்முகம், திருப்பாப்புலியூர்
கிராமம்	திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு–3, பிளாக்–28
மனைப்பிரிவு பெயர்	சபரீஷ்ராம் நகர்"
புல எண்	நகர புல எண்கள். 1149/1, 1149/2, 1150, 1151
பரப்பு	4.26 ஏக்கர் (17240.00 சதுர மீட்டர்)

சம்பந்தப்பட்ட மனைப்பிரிவின் சம்பந்தப்பட்ட புல எண்களின் வழிகாட்டி மதிப்பு விவரம்

வழிகாட்டி 01.07.2024	புல எண்	வழிகாட்டி மதிப்பு விவரம்
சம்பந்தப்பட்ட புல எண்	1149/1	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்றுப்பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II
	1149/2	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்றுப்பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II
	1150	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்றுப்பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II
	1151	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்றுப்பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II

சுற்றியுள்ள புல எண்களின் (உயர்ந்த பட்ச) வழிகாட்டி மதிப்பு விவரம்

திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு–3, பிளாக் –28.

புல எண்	வழிகாட்டி மதிப்பு விவரம்
1152	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்றுப்பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II
1145	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்று பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II
1146	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்று பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II
1147	தெரு மதிப்பு காண்க
1148	ஏக்கர்.ரூ.660165 நஞ்சை கிணற்று பாசனம் ஒருபோகம் வகை–II

திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு–5, பிளாக் –26.

புல எண்	வழிகாட்டி மதிப்பு விவரம்
899	"0" அரசு நிலங்கள் இதர புறம்போக்கு
903	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II
904	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II
905	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II
906	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II
907	"0" அரசு நிலங்கள் இதர புறம்போக்கு
908	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II
909	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II
910	ஏக்கர்.ரூ.1210000 நஞ்சை சிறப்பு வகை–II

வில்லங்கச்சான்று ஆய்வின்படி மனைப்பிரிவுகள் விவரம்

மனைப்பிரிவு பெயர்	வழிகாட்டி மதிப்பு(ரூ.சதுரடி/சதுர மீட்டர்)
ஸ்ரீ வைஷ்ணவிதேவி நகர்	450/4845 குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–III வகை–II

மனை மதிப்பு வகைப்பாடு மற்றும் மதிப்பு விவரம்

திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு–3

வகைப்பாடு	வழிகாட்டி மதிப்பு விவரம் (ரூ.சதுரடி/சதுர மீட்டர்)
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–I வகை–I	560/6030
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–I வகை–II	500/5385
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–I வகை–III	550/5925
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–II வகை–I	490/5275
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–II வகை–II	480/5170

குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–II வகை–III	470/5060
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–III வகை–I	460/4955
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–III வகை–II	450/4845
குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–V வகை–I	660/7105

மாவட்டப்பதிவாளரின் இடஆய்வறிக்கை

கடலூர் பதிவு மாவட்டம், 2 எண் இணை சார்பதிவகம், திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு–3, பிளாக்–28 நகர புல எண்கள்.1149/1, 1149/2, 1150, 1151 –இல் 4.26 ஏக்கர் (17240.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள "சபரீஷ்ராம் நகர்" என்ற புதிய மனைப்பிரிவினை மாவட்டப்பதிவாளர் (நிருவாகம்) அவர்களால் 29.12.2025 அன்று நேரில் ஆய்வு செய்யப்பட்டது அப்போது மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்கள் உடன் இருந்தனர்.

சொத்தின் அமைவிடம்:

சபரீஷ்ராம் நகர் என்ற மனைப்பிரிவானது 2 எண் இணை சார்பதிவகத்திலிருந்து தெற்கு நோக்கி வண்டிப்பாளையம் செல்லும் ரோட்டில் சுமார் 3 கிலோ மீட்டர் தொலைவு சென்று, பிறகு அங்கிருந்து வண்டிப்பாளையம் to கடலூர் OT செல்லும் ரோட்டில் கிழக்கு நோக்கி சுமார் 750 மீட்டர் தொலைவு சென்று பிறகு, வடக்கு நோக்கி சுமார் 750 மீட்டர் தொலைவு சென்றால் இம்மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ளது. இம்மனைபிரிவானது 2 எண் இணை சார்பதிவகத்திலிருந்து சுமார் 4.5 கிலோ மீட்டர் தொலைவில் அமைந்துள்ளது குறிப்பிடத்தக்கது. மனைப்பிரிவை சுற்றிலும் மூன்றுப்பக்கம் விவசாய நிலமும் மற்றும் ஒருப்பக்கம் ஸ்ரீ வைஷ்ணவிதேவி நகர் குடியிருப்பும் அமைந்துள்ளது.

தற்கால மற்றும் எதிர்கால வளர்ச்சிக்கான அம்சங்கள்:

மேற்படி மனைப்பிரிவில் ரோடு வசதி, மற்றும் மின்சார வசதி ஆகியவை அமைக்கப்பட்டுள்ளன. இம்மனைப்பிரிவு வண்டிப்பாளையம் to கடலூர் OT செல்லும் ரோட்டிலிருந்து 750 மீட்டர் தொலைவில் அமைந்துள்ளதால் போக்குவரத்து வசதி, குடிநீர் வசதி மற்றும் இதர வசதிகள் பிற்காலத்தில் கிடைக்க வாய்ப்புள்ளது. மனைப்பிரிவை சுற்றிலும் மூன்றுப்பக்கம் விவசாய நிலமும் மற்றும் ஒருப்பக்கம் விக்னேஷ் நகர் மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ளது. இம்மனைப்பிரிவின் அருகில் கடைகளோ, வணிக நிறுவனங்களோ அமையப்பெறவில்லை. மேலும் இம்மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ள பகுதி எதிர்காலத்தில் வளர்ச்சியடைய வாய்ப்புள்ளதாக தெரியவருகிறது.

மனைப்பிரிவின் நான்கு எல்லைகள்:

- வடக்கு – AGS மதி நிலம் – காலி நிலமாக உள்ளது
- தெற்கு – ஸ்ரீ வைஷ்ணவிதேவி நகர் குடியிருப்பு
- கிழக்கு – சீனுவாசன் நிலம் – நெல் பயிரிடப்பட்டுள்ளது
- மேற்கு – சீனுவாசன் நிலம் – நெல் பயிரிடப்பட்டுள்ளது.

விசாரணை மதிப்பு விவரம்:

சுற்றியுள்ள குடியிருப்புப்பகுதியில் புலஇடத்தின் சந்தை மதிப்பு குறித்து விசாரனை செய்ததில் மேற்படி புலஇடத்தின் சந்தை மதிப்பு சதுரடி ரூ.550 முதல் 660 வரை போகும் என தெரிவித்தனர்.

மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கருத்தில் கொள்ளப்பட்ட மதிப்பு விவரங்கள்

புல எண் (ம) சுற்றியுள்ள புல எண்களுக்கு வழிகாட்டியில் அதிகபட்ச மதிப்பு	சதுரடி /சதுர மீட்டர் ரூ.450/4845 குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–III வகை–II
வில்லங்கசான்று பரிசீலினைப்படி மனைப்பிரிவு/தெருகளுக்கு அதிகபட்ச மதிப்பு	சதுரடி /சதுர மீட்டர் ரூ.450/4845 குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–III வகை–II
வில்லங்கச்சான்று பரிசீலினைப்படி உயர்ந்தபட்ச ஆவண மதிப்பு	சதுரடி.ரூ.450/–
வகைப்பாடுகளின் உயர்ந்தபட்ச மதிப்பு	சதுரடி/சதுர மீட்டர்.ரூ.660/7105 குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–V வகை–I
சார்பதிவாளர் பரிந்துரை	சதுரடி /சதுர மீட்டர் ரூ.450/4845 குடியிருப்புப்பகுதி தரம்–III வகை–II
விசாரணை மதிப்பு விவரம்	சதுரடி ரூ.550 முதல் 660 வரை

மேற்படி மனைப்பிரிவின் புல எண் மற்றும் சுற்றியுள்ள புல எண்களின் வழிகாட்டி மதிப்பு மற்றும் வில்லங்கச்சான்று பரிசீலிக்கப்பட்டதன் அடிப்படையிலும், சார்பதிவாளரின் பரிந்துரையின் அடிப்படையிலும், பார்வை (4)–இல் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையில் கூறப்பட்டுள்ள தெளிவுரையின்படி புலத்தணிக்கை மற்றும் விசாரணை மதிப்பின் அடிப்படையிலும் கடலூர் பதிவு மாவட்டம், 2 எண் இணை சார்பதிவகம், திருப்பாதிரிப்புலியூர் வார்டு–3, பிளாக்–28 நகர புல எண்கள்.1149/1, 1149/2, 1150, 1151 –இல் 4.26 ஏக்கர் (17240.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில்

அமைக்கப்பட்டுள்ள "சபரீஷ்ராம் நகர்" என்ற புதிய மனைப்பிரிவிற்கு சதுரடி.ரூ.660/- என்ற மதிப்பில் குடியிருப்புப்பகுதி தரம்-V வகை-I என்ற வகைப்பாட்டின் கீழ் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

சார்பதிவாளர் சமர்ப்பித்த அறிக்கையின் அடிப்படையில் இம்மதிப்பு நிர்ணய ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது. சார்பதிவாளர் சமர்பித்த மதிப்பு நிர்ணய கருத்துருவில் தவறுகளோ, விடுதல்களோ மற்றும் உயர்மதிப்பு விடுதல்களோ இருப்பின், அதனால் ஏற்படும் இழப்புக்கு சார்பதிவாளரே பொறுப்பாவார் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இம்மதிப்பு இப்புல எண்கள் / மனைப்பிரிவிற்கு மட்டுமே பொருந்தும். மேலும் இப்புல எண்கள் அரசு புறம்போக்கு நிலங்கள் / அனாதீனம் / வக்போர்டு வாரிய சொத்துக்கள் / இந்து சமய அறநிலையத்துறை சொத்து அல்ல என்பதையும் பதிவு மேற்கொள்ள நீதிமன்றத்தால் தடைவிதிக்கப்பட்ட சொத்து அல்ல என்பதையும் உறுதி செய்து கொள்ள சார்ப்திவாளருக்கு அறிவிக்கப்படுகிறது.

பதிவுச்சட்டம் 1908, பிரிவு 22A(2)-க்கு உட்பட்டு செயல்பட சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் (ஒழுங்கு மற்றும் வளர்ச்சி) விதிகள் 2017-க்குட்பட்டு ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்படுவதை உறுதி செய்துகொள்ள சார்பதிவாளர் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்.

மேற்காணும் மதிப்பு நிர்ணயம் குறித்த வழிகாட்டி மதிப்பினை இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்திடவும், சம்பந்தப்பட்ட புல எண்ணுக்கு வழிகாட்டியில் "தெரு மதிப்பு காண்க" என்று உட்புகுத்தவும் சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

மேற்காணும் மதிப்பு நிர்ணயத்தில் ஆவணதாரருக்கு ஆட்சேபனை ஏதும் இருப்பின் துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடலூர் அவர்களுக்கு மேல்முறையீடு செய்து கொள்ளலாம் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

மாவட்டப்பதிவாளர்(நிருவாகம்)
(உ.ப.து.த.நிலை), கடலூர்.

பெறுநர்:

1. 2 எண் இணை சார்பதிவாளர், கடலூர்.
2. மனுதாரர் (சார்பதிவாளர் வழியாக)

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.