

178

168

252

அலப்புவர்

பெழுவர்

திரு.சாண்டீவத் ராம், இ.ஆ.ப.,
நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர்,
சேப்பாக்கம், சென்னை -5

அனைத்து நகராட்சி ஆணையர்கள்/
மண்டல நகராட்சி நிர்வாக இயக்குனர்கள்

ந.க.எண்.60572/98/ஆர்1 நாள்: 31.1.99

ஐயா,

0623

பொருள்: சொத்துவரிச் சீராய்வு - சொத்துவரிச் சீராய்வை
நடைமுறைப்படுத்த வெளியிடும் வழிமுறைகளை தமிழில்
வெளியிடல்.

22 FEB 1999

சொத்துவரிச் சீராய்வை நடைமுறைப்படுத்த ஏற்கனவே இவ்வலுவலக
சுற்றளிக்கை ஆணை எண்.4314/ஆர்1/92 நாள்:14.5.93ல் வெளியிடப்பட்ட
வழிமுறைகளையே 1.10.98 முதல் அமுலாக்கப்பட்ட சொத்துவரிச் சீராய்விற்கும்
கடைபிடிக்கலாம் என ஏற்கனவே தெரிவிக்கப்பட்டது. மேற்படி வழிமுறைகள்
வெளியிடப்பட்ட சுற்றளிக்கையில் தமிழாக்கத்தினாலும் அதன்பின்பு வெளியிடப்பட்ட
திருத்தங்களின் விபரமும் இத்தடவ் அலாப்பி வைக்கப்படுகிறது.

ஒம்/-சன்வாத் ராம்,
நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர்.

//உத்தரவின்படி அலாப்பப்படுகிறது//

என்.கே.என்
கண்காணிப்பாளர் 10/2/99

10/2/99

குமிழாக்கத்தில் நகல் :-

நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் அலுவலகம், சென்னை -5

ந.க.எண்.60572/98/ஆர்1

நாள்: 3.9.98

பொருள்: சொத்துவரி - நகராட்சிகளில் பொதுச் சொத்துவரி
சீராய்வு - அறிவுரைகள் - வழங்கப்படுகின்றன.

- பார்க்கவும்: 1) அரசாணை எண்.64, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம)
குடிநீர் வழங்கு ஏற்ற நாள்: 24.9.98.
2) அரசாணை எண்.169, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம)
குடிநீர் வழங்கு ஏற்ற நாள்: 2.9.98
3) அரசாணை எண்.170, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம)
குடிநீர் வழங்கு ஏற்ற நாள்: 2.9.98.

பார்க்கவும் இரண்டு மற்றும் மூன்றில் காணும் அரசாணைகள் இத்தடவல்
பிணைக்கப்படுகின்றன. எல்லா நகராட்சிகளும் பொது சொத்துவரிச் சீராய்வு 1920-
ஆம் ஆண்டு தயிர்நாடு நகராட்சிகள் சட்டத்தினால் அதன் அட்டவணைகளும் உள்ள
சட்டபூர்வமான வழிவகைகளில் படி 1.10.98 முதல் அமுல்படுத்தப்பட வேண்டும்
என்று ஆணையிட்டுள்ளது. மேலும் 1.10.98 முதல் அமுல்படுத்தப்படவுள்ள பொதுச்
சொத்துவரிச் சீராய்வில் வரி சம்பந்தப்பட்ட வீடுகளை மற்றும் வழங்கப்பட்டுள்ள
வழிகாட்டி அறிவுரைகள் கட்டாயமாக பின்பற்றப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவித்துள்ளது.

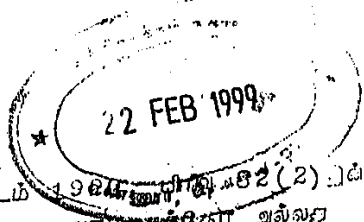
1920 ஆம் ஆண்டு தயிர்நாடு நகராட்சிகள் சட்டத்தினால் அட்டவணை 4-ல்
வரிவிதிப்பு மற்றும் நிதி விதிகள் விதி 14(2) ற்கு உரிய திருத்தம் செய்ய பொதுச்
சொத்துவரிச் சீராய்வு அமுல்படுத்த உள்ள அரையாண்டில் அதாவது 1.10.98 முதல்
31.3.99 முடிய சொத்தின் உரிமைதாரர் அல்லது அதில் குடியிருப்பவருக்கு
சொத்துவரிச் சீராய்விற்கான சிறப்பு அறிவிப்பு கொடுக்கலாம் என்று மாற்ற
உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது என்று அரசு தெரிவித்துள்ளது.

வருட வாடகை மதிப்பு நிர்வாகம் செய்வது தொடர்பாக வெளியிடப்பட்ட
இவ்வலுவலக 14.5.93-ஆம் தேதியிட்ட சுற்றறிக்கை 4314/ஆர்1/92-ற்கு
தங்கள் கவனம் கொண்டு வரப்படுகிறது.

இது சம்பந்தப்பட்ட முக்கியப்பாடுகளைச் செய்வது உடனடி நடவடிக்கை எடுத்தல்
20.9.98-க்குள் இவ்வலுவலகத்திற்கு அறிக்கை அனுப்பவும் இப்பொருள் தொடர்பாக
அறிவுரைகள் விவரம் வழங்கப்படும்.

ஆம் / சார்வத் ராம்
நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர்

தமிழாக்கத்தில் நகல் :-
ஆட்சு மதிப்பினை நிர்ணயிக்கும் வழிமுறைகள்



தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகளின் கட்டம் 1984 ஆம் ஆண்டு சீரமைப்பு சட்டம் (2) இன்படி காலியிடங்கள், கட்டிடங்கள் ஆகியவை நியாயமான மாதவாடகைகளை அல்லது வகுட வாடகைக்கோ விடப்படும் கிடைக்கும் தொகையிலிருந்து கட்டிடமாக இருப்பின் அக்கட்டிடத்தில் ஆட்சு வாடகை மதிப்பில் (நிலத்தில் மதிப்பு தவிர்த்து) 10 சதவீதம் தொகையினால் ஆதிக்கக் கிடைக்கும் தொகையினால் ஆட்சு மதிப்பாகக் கொள்ள வேண்டும். சாதாரணமாக வாடகைக்கு விடப்படாத சிறப்புக் கட்டிடங்களுக்கு, அக்கட்டிடம் அமைந்துள்ள பூட்டத்தில் தற்போதைய நில மதிப்பையும் அதலடன் கட்டிடம் கட்ட தற்போது ஆட்சு மதிப்பீட்டு தொகையுடன் கூட்டி 10 சதவீதத்திற்கு குறையாத அளவில் தேய்மானம் தொகையினால் ஆதிக்கவரும் தொகையையும் சேர்த்து, மொத்த தொகையில் 6 சதவீதத்தை ஆட்சு மதிப்பாகக் கொள்ள வேண்டும். (பிரிவு 82(2) (1))

தொழிற்சாலைகளில் அமைந்துள்ள எந்த கட்டிடத்திற்கும், அதன் மூலதன மதிப்பில் 4 சதவீதம் ஆட்சு மதிப்பு வரும். (பிரிவு 82 (ஏ) (ஆ) பொது சொத்துகள் சீராய்வின் படிப்பகுதி கட்டுதலாக உள்ள நிலையில் சொத்துவளி சீராய்வின் நோக்கத்தினை உறுதி செய்யும் வகையில் கட்டிடங்கள் மற்றும் நிலங்களில் ஆட்சு மதிப்பினை மதிப்பீடு செய்ய விரிவான வழிமுறைகளை வகுத்தனிக்க வேண்டிய அவசியம் உள்ளது. எனவே அமைந்த நகர்மன்ற மற்றும் நகரியங்களில் நிர்வாக அதிகாரிகளும் 1.10.93 முதல் அமுலாக்கு வந்துள்ள சொத்துவளி சீராய்வு நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளும் வகையில் கீழ்க்காணும் வழிமுறைகள் வகுத்தனிக்கப்படுகிறது.

ஆ அடிப்படை மதிப்பு :-

கட்டிடங்கள் மற்றும் காலியிடங்களின் ஆட்சு வாடகை மதிப்பை நிர்ணயிக்கும் நோக்கில் ஒவ்வொரு நகராட்சியும் பல்வேறு பகுதிகளாக பிரிக்கப்பட்டு அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. அடிப்படை மதிப்பு என்பது, குடியிருப்பு பயன்பாட்டுள்ள கட்டிடத்தில் சமரஅடிக்கு மாதவாடகைத் தொகையாக கிடைக்கும் என எதிர்பார்க்கப்படும் தொகையாகும். இதை கூக்கீடு செய்ய, புதிதாக கட்டப்பட்டுள்ள 1000 ச.அடி கொண்ட காங்கிரீட் மேற்கரை கட்டிடத்திற்கு மாத வாடகைத் தொகை எவ்வளவு நடைமுறையில் கிடைக்கிறது என்பதை கூக்கீட்டு, சமரஅடிக்கான வாடகை மதிப்பை கூக்கீடு செய்தல் வேண்டும்.

அமைந்த நகராட்சிகளிலும் பகுதிகளாக (Zone) பிரிக்கப்பட்டுள்ள நகராட்சியின் பல்வேறு பகுதிகளில் அமைந்துள்ள பூட்டங்களில் சொத்து மதிப்பில் அடிப்படையில் மூலக்கமே அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. சொத்துவளி நிர்ணயிக்கும் பொருட்டு நகராட்சி பல பிரிவுகளாகப் பிரிக்க (Zone) தெளிவாக எல்லைகள் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். நகராட்சியின் பிரிக்கப்பட்ட பல்வேறு பகுதிகளில் எல்லைகள், அப்பகுதிகளில் உள்ள தெருக்கள், சந்துகள் ஆகியவற்றை குறிக்கும் டரைபடத்தை ஒவ்வொரு பகுதியில் தெருக்களில் உள்ள கதவைக்க விவரங்களுடன் நகராட்சி அலுவலகத்தில் வைத்திருக்க வேண்டும். இதில் எந்த ஒரு பகுதியும் கட்டிடமும் விடுபடுதலோ அல்லது ஒரே கட்டிடம் பிரிக்கப்பட்ட ஒன்றாக மேற்பட்ட பகுதிகளில் கீழ் பகுதியோ வராமல் பார்த்துக் கொள்ள வேண்டும்.

2) கட்டிட வயதிற்கான கழிவுகள் :-

ஐந்தாண்டுகள் வரை	..	கழிவு ஏறம் டில்லை
5 ஆண்டு முதல் 15 ஆண்டு வரை	..	10 சதவீதம்
15 ஆண்டு முதல் 25 ஆண்டு வரை	..	15 சதவீதம்
25 ஆண்டுகளுக்கு மேல்	..	20 சதவீதம்

3) சொந்த குடியிருப்புகள் :-

கட்டிட உரிமையாளர்களே, அக்கட்டிடத்தில் குடியிருப்பின் அக்கட்டிடங்களுக்கு 30 சதவீத கழிவு வழங்க முடியு செய்யப்பட்டுள்ளது.

4) கட்டிடத்தில் தடையை :-

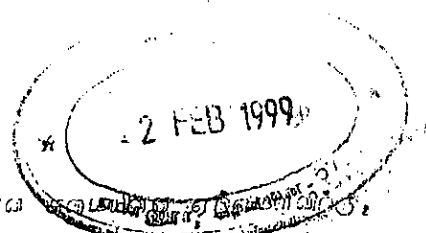
பொதுவாக கட்டிடங்கள் கீழ்க்கண்ட, ஓடு, காங்கிரீட் எம் பூட்டு வகைகளாகப் பிரிக்கப்பட்டுள்ளன. அடிப்படை மதிப்பு காங்கிரீட் கட்டிடத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு கண்க்கிடப்பட்டுள்ளதால், கீழ்க்கண்ட, ஓடு, ஸ்பெஸ்டால் தகடுகள் போன்றவற்றால் வேயப்பட்ட கட்டிடங்களின் ஊடாக மதிப்பு குறைவாக இருக்கும். எனவே, இப்போன்ற ஏதாவது கட்டிடங்களுக்கு கீழ்க்காணும் கழிவுகள் அளித்தல் வேண்டும்.

காங்கிரீட் கட்டிடங்கள்	..	கழிவு ஏறம் டில்லை
ஓடு, தகடு, ஸ்பெஸ்டால் ஆகிய மேற்கூரை கட்டிடங்களுக்கு	..	25 சதவீதம்
கரை	..	50 சதவீதம்

5) கட்டிடத்தில் பயன்பாடு :-

மேலே விவரிக்கப்பட்டுள்ளபடி, அடிப்படை மதிப்பின் அலகாக, புதிதாக கட்டப்பட்ட குடியிருப்பு பயன்பாட்டிற்கான காங்கிரீட் கட்டிடங்கள் உள்ளன. எனவே, தொழிலக அல்லது வணிக பயன்பாட்டிற்கான (நர்ஸிங் ஹோம்சுள், கல்யாண மண்டபங்கள் ஆகியவையும்) கட்டிடங்களுக்கு கண்க்கீடு செய்யப்பட்ட அடிப்படை மதிப்பு தக்க முறையில் கீழ்க்காணும் வகையில் மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

தொழிலக பயன்பாட்டிற்கான கட்டிடங்கள்	..	பிரதமஸ்டு அடிப்படை மதிப்பு
வணிக பயன்பாட்டிற்கான கட்டிடங்கள்	..	பிரதமஸ்டு அடிப்படை மதிப்பு
நர்ஸிங் ஹோம்சுள், கல்யாணமண்டபம் போன்றவகளுக்கும்	..	பிரதமஸ்டு அடிப்படை மதிப்பு



6. உச்ச வரம்பு :-

சொத்தவரி செலத்தவோடு ஒரு மிக அதிகமாக கட்டப்படக்கூடிய வரி மொத்த வரி உயர்வு மிக அதிகமாக இருக்கக்கூடாது எனவே பொது சொத்தவரி சீராய்வு திருத்தத்தின்போது உயர்த்தப்படும் வரிக்கான உச்சவரம்பு கீழ்க்கண்டவாறு நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது.

- குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் (கட்டிட வரிநமயாளர் பயன்பாடு) .. சொத்தவரி சீராய்விற்ரு முன்பு இருந்த வரியில் 50 சதவீதம் மிகாமல்
- குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் (வாடகைக்கு விடப்பட்டவை) .. சொத்தவரி சீராய்விற்ரு முந்தைய வரியில் 100 சதவீதம் மிகாமல்
- தொழிலக பயன்பாட்டு கட்டிடங்கள் வகை பயன்பாட்டு கட்டிடங்கள் .. சொத்தவரி சீராய்விற்ரு முந்தைய வரியில் 200 சதவீதத்திற்கு மிகாமல் * (150% மிகாமல்)

மேலும் எந்த சூழ்நிலையிலும் திருத்தப்பட்ட வரி தற்போதைய வரியைவிட குறைவாக இருத்தல் கூடாது.

7 தாக்கல் செய்யும் படிவங்கள் :-

சில வரிசெலத்தவோர்கள் விவர அறிக்கையினைத் தாக்கல் செய்திருந்தாலும் பெரும்பாலான வரிசெலத்தவோர்கள் விவர அறிக்கையினைத் தாக்கல் செய்யாத தவிழ்வுள்ளனர். சொத்தவரி செலத்தவோர், விவர அறிக்கையினைத் தாக்கல் செய்யும்படி சொத்தவரி நிர்ணயத்தல் ியலாது. எனவே அனைத்து சொத்தவரி விதிப்பாளர்களிடமிருந்து பூர்த்தி செய்யப்பட்ட படிவங்களை எந்த விடப்படுத்தும் இல்லாமல் பெறும்வகையில், நகராட்சி பணியாளர்களை அறப்பிப் பெற்ற வகுமாறு அனைத்து நகராட்சி ஆலையர்களும் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்கள்.

பெறப்பட்ட படிவங்களில் பூர்த்தி செய்யப்பட்ட மிகப் பெரும்பாலான /1 நிகழ்வுகளில் தவறான தகவல்கள் அளிக்கப்பட்டுள்ளதாகத் தெரியவருகிறது. அளிக்கப்-பட்டுள்ள விவரங்களில் சரித்தலமையை ஆராயவேண்டிய அவசியம் எழுந்தள்ளது. எனவே, வருவாய் உதவியாளர்கள், வருவாய் ஆய்வர்கள், வருவாய் ஆலையர்கள், நகரமைப்பு-ஆய்வர்கள், உட்பரவு ஆய்வர்கள், சுகாதார உதவியாளர்கள், ஓவர்சீயர்கள், படவரைவாளர்கள் ஆகியோரை விவரங்களில் சரித்தலமையை ஆய்வு செய்து வரப் பயன்படுத்தமாறு அனைத்து நகராட்சி ஆலையர்களும் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்கள். சரியான முறையில், அனைத்து ஆலையர்களும் வேலையினைப் பகிர்ந்தளிப்பதில் ஓலம் கிரவில் சிப்பனியனை முடிக்க வியலம். இதன்பின், சொத்தவரியினை மேற்க்கட்ட வழிமுறைகளின்படி விசிக்க வேண்டும்.

ஒவ்வொரு வரிவிதிப்பிற்கும் 30.9.93 க்கு முன்பு சிறப்பு அறிக்கையினை எல்லா வரிசெலத்தவோர்களுக்கும் வழங்க வேண்டும். மேலும், பொது சொத்தவரிச் சீராய்வு 1.10.93 முதல் அமுல்படுத்தப்படவேண்டும்.

ஒம்/- எஸ்.கடலன்,
நகராட்சி நிர்வாக ஆலையர்.