मालमत्ता कर विभाग/युनिट क्र. 4 /69/22

दिनांक मार्च, 2023

विषय:– मालमत्ता क्र. 28BI019517400 [Prem Yash Gr. Floor Shop No. 4, 5, 6, 7 Plot No. 14/16[P] 14/21, 14/22[P] BK-802/1, Indian Overseas Bank, ATM Ulhasnagar-3] चे कर निर्धारणाबाबत

सादर

उल्हासनगर महानगरपालिका कर आकारणी पुस्तकात करपात्र मालमत्ता क्र. 28BI019517400 [Prem Yash Gr. Floor Shop No. 4, 5, 6, 7 Plot No. 14/16[P] 14/21, 14/22[P] BK-802/1, Indian Overseas Bank, ATM Ulhasnagar-3] अन्वये नोंद असलेल्या मिळकतीसाठी मालमत्ता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ मालमत्ता कर देण्यास प्रथमतः पात्र व्यक्ती म्हणुन Jeetender N/Radhakishin P/Manohar P/ Deepak P Wadhwa या नावाची नोंद होती.

2) श्री. दिपक पी वाधवा, बॅरेक नं. 802, रूम नं. 1, लिंक रोड, उल्हासनगर–3 यांनी दिनांक 16/06/2022 (टोकन नं. 41202200011449) रोजी सादर केलेल्या अर्जाच्या अनुषंगाने संदर्भित मिळकतीसाठी बॅकेसोबत केलेला करारनामा दिनांक 31/12/2022 रोजी संपुष्टात आलेला आहे. त्याअनुषंगाने बॅकेमार्फत रू. 32/– प्रतिफुट याप्रमाणे नवीन करारनामा करण्याची कार्यवाही सुरू आहे. त्याप्रमाणे कर आकारणी करावी अशी विनंती केली आहे. सोबत इंडीयन ओव्हरसिज बॅकेकडील दिनांक 17/01/2022 रोजीचे पत्राची प्रत जोडली आहे.

3) संदर्भित मिळकतीकरीता वर्ष 2021–2022 अखेर कराचा भरणा केलेला आहे.

4) सहदुय्यम निबंधक उल्हासनगर यांचे कार्यालयात अन क्र. 0047–2012 दिनांक 6/1/2012 रोजी केलेल्या करारानुसार मुदत दिनांक 31/12/2022 रोजी संपुष्टात आलेली आहे. तथापि सदयस्थितीतही संदर्भित मिळकतीचा वापर इंडीयन ओव्हरसिज बॅक करीत आहे.

5) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग शासन निर्णय क्र एफएफसी–2022/प्र.क्र.126/नवि–04 दिनांक 02 मार्च 2023 अन्वये नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या परिक्षेत्रातील मालमत्ता कर आकारणीच्या कार्यपध्दतीनुसार 2.1.5 वार्षिक भाडे निर्धारण–जेथे मालमत्तेचे प्रत्यक्ष भाडे हे वाजवी वार्षिक भाडे रक्कमेपेक्षा अधिक आहे अशा बाबतीत प्रत्यक्ष भाडे रक्कम मुल्य निर्धारीत करण्यासाठी आधार असेल असे नमुद आहे

6) महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमाचे अनुसूची ड चे प्रकरण 8–कराधान नियम यामधील नियम 20 (1) (क) नुसार कोणत्याही करयोग्य मुल्याची आणि त्यावर आधारलेल्या आकारणीची रक्कम वाढवून किंवा कमी करून, आकारणी पुस्तकात सुधारणा करता येईल अशी तरतुद आहे. तसेच नियम 20 (3) नुसार सदरची सुधारणा चालु सरकारी वर्षात करणे आवश्यक आहे.

7) उक्त बाबी पाहता उल्हासनगर महानगरपालिका कर आकारणी पुस्तकात करपात्र मालमत्ता क्र. 28BI019517400 [Prem Yash Gr. Floor Shop No. 4, 5, 6, 7 Plot No. 14/16[P] 14/21, 14/22[P] BK-802/1, Indian Overseas Bank, ATM Ulhasnagar-3] अन्वये नोंद असलेल्या मिळकतीसाठी इंडीयन ओव्हरसिज बॅकेकडील दिनांक 17/01/2022 रोजीचे पत्रानुसार रू. 32/– प्रतिफुट याप्रमाणे वर्ष 2022–2023 करीता बिल बजावणेस मंजुरी मिळावी

(गौरी पिंपळे)
लिपीक

(सचिन जाधव)
कर निरीक्षक

(उध्दव लुल्ला)
उप कर. निर्धारक व संकलक

(जेठानंद तां करमचंदानी)
कर निर्धारक व संकलक

As Presented

06/03/23
(प्रियंका राजपूत)
मा उप आयुक्त (कर)

Scanned with CamScanner

RARDSREP

ULHASNAGAR MUNICIPAL CORPORATION
Assessment Details

Date : 15-SEP-22
Time : 05:28:34
Page : 1/1

Ward: 28 Zone: BI

Property No: 28BI019517400

Usage Of Property: Non Resident

Name: JEETENDER N/ RADHAKISHIN P /MANOHAR P/ DEEPAK P WADHWA
Ward: 28
Zone: BI

Khata No : NEW
House No:
Property Type: Building

Plot No:
Building Age: 2
ConstUse No:
ConstPerm No:

Property Address: 28/01 PREM YASH GR.FLOOR SHOP NO 4,5,6,7 PLOT NO 14/16(P)14/21,14/22(P) BK-802/1, INDIAN OVERSEAS BANK,ATM ,Ulhasnagar-3

Billing address: 28/01 PREM YASH GR.FLOOR SHOP NO 4,5,6,7 PLOT NO 14/16(P)14/21,14/22(P) BK-802/1, INDIAN OVERSEAS BANK,ATM ,Ulhasnagar-3

Remarks:

Residential Area:
Non Residential Area: 1700.01

Ratable Value:
Ratable Value: 1203498

Tot Ratable Value: 1203498

Calc. Residential Area :
Calc. NonResidential Area: 1700.01

Tot Calc Area: 1700.01

Flat Details : Location: Ground Floor
Flat no.:

Assbl. Area: 1700.01
Actual Rent: 1337220

Ratable Val: 1203498

Room Details :

Smo	Room Type	Length	Width	Const.Type	Occu.Status	Usage	Annual Rent	Asst.Year	Total Area	Exempted Area	Assessable Area
1	Not Stated	14.5	23.5	RCC	Tenant	Non Residential	222870	18-JUL-09	340.75	0	340.75
2	Not Stated	8	17.25	RCC	Tenant	Non Residential	222870	18-JUL-09	138	0	138
3	Not Stated	10	16	RCC	Tenant	Non Residential	222870	18-JUL-09	160	0	160
4	Not Stated	12.5	15.25	RCC	Tenant	Non Residential	222870	18-JUL-09	190.63	0	190.63
5	Not Stated	5.5	9.75	RCC	Tenant	Non Residential	222870	18-JUL-09	53.63	0	53.63
6	Not Stated	408.5	2	RCC	Tenant	Non Residential	222870	16-NOV-17	817	0	817

Tax Superintendent
Ulhasnagar Municipal Corporation

Scanned with CamScanner

T.No:-1145

उल्हासनगर महानगर पालिका

पोहच पत्र

355

4

27

नोंदणी क्रमांक	: 41202200011449	नोंदणी दिनांक	: 16/06/2022 02:06:48 PM
स्विकारकर्त्याचे नाव	: DEEPAK P. WADHWA		
स्विकारकर्त्याचा पत्ता	: BK.NO.802, ROOM NO.1, LINK ROAD, UNR-3.		
पाठविणा-याचावर्ग	: जनता		
पाठविणा-याचा वर्ग(उप)	: सामान्य नागरीक		
पत्र क्रमांक	: .	पत्र दिनांक	: 16-JUN-22
पत्राचा प्रकार	: सामान्य पत्र	पत्राचा वर्ग	: सर्वसाधारण पत्र
पत्राची वर्गवारी	: सर्वसाधारण		
विभागाला चिन्हांकित	: General Administration Department		
पत्राचा विषय	: RECTIFICATION OF TAX BILL PROPERTY TAX NO.28BI019517400.		
सोवत जोडलेले	: .		

8-4/69/22

नोंद : भविष्यात पुढील पत्र व्यवहारासाठी वरील नोंदणी क्रमांकाचा उपयोग केला जाईल.

कर विभाग

T.No:-11449

Date:- 01-01-2022
From,
Mr. Deepak P Wadhwa
9822450540

To,
Ulhasnagar Municipal Corporation

Sub: **Rectification of tax bill, property tax no. 28BI:019517400**

Respected Sir,

This is to inform you that we had executed Lease Deed of our property Prem Yash, Gr. Floor, Shop No. 4,5,6,7 Bk. No. 802/1, Plot No. 14/16 (P), Ulhasnagar-421003, for a period 10 years with Indian Overseas Bank, Ulhasnagar.

As per our registration deed, the terms expire on dt. 29-12-2021 and Lessee are willing to vacate the premises.

Please, we are hereby request you to rectify our tax bill on regular basis, tax of shop no. 4,5,6,7; as we have already paid the latest bill of property tax(property no. 28BI:019517400) up to March, 2022.

Encl:- 1. Last paid Recipt
2. OLD tax Reciept

Yours faithfully,

Deepak P Wadhwa.

उप-आयुक्त (कर)
उल्हासनगर महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

IOB
Leave
Exp 4,5,1,2

A-11
434-B

Friday, January 06, 2012
3:25:40 PM

Original
नोंदणी 39 म.
Regn. 39 M

पावती

पावती क्र. : 47

गावाचे नाव उल्हासनगर कॅम्प क्र.3 दिनांक 06/01/2012

दरतऐवजाचा अनुक्रमांक उहन1 - 00047 - 2012

दस्ता ऐवजाचा प्रकार भाडेपट्टा

सादर करणाराचे नाव:इंडियन ओव्हरसीज बँक तर्फे टेक्नीकल मॅनेजर श्री. एन. हरीष. - - -

नोंदणी फी	:-	30000.00
नक्कल (अ. 11(1)), पृष्टांकनाची नक्कल (आ. 11(2)), रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) -> एकत्रित फी (33)	:-	660.00
एकूण रु.		30660.00

आपणास हा दस्त अंदाजे 3:40PM ह्या वेळेस मिळेल

दुय्यम निबधक
उल्हासनगर 1
सहदुय्यम निबंधक वर्ग - २,
उल्हासनगर क्र. १

बाजार मुल्य: 1848000 रु. मोबदला: 0रु.
भरलेले मुद्रांक शुल्क: 92500 रु.

देयकाचा प्रकार :डीडी/धनाकर्षाद्वारे;
बँकेचे नाव व पत्ता: बँक ऑफ बडोदा शाखा उल्हासनगर-4;
डीडी/धनाकर्ष क्रमांक: 732024; रक्कम: 30000 रू.; दिनांक: 06/01/2012

Scanned with CamScanner

LEASE DEED

THIS INDENTURE made this 29th day of December, 2011 entered into by and between **1) Shri Nandlal Premchand Wadhwa, 2) Shri Radhakishin Premchand Wadhwa, 3) Shri Manohar Premchand Wadhwa and 4) Shri Deepak Premchand Wadhwa.,** all adult/s, Indian inhabitants residing at "Prem Yash", Bk No: 802/1, Plot No.14/16(P), Ulhasnagar-421003 as the "owners" of the properties more particularly described in the schedule hereunder written, (hereinafter

Scanned with CamScanner

Ulhasnagar Municipal Corporation

Receipt No.	Date	Service	CFC Ref.	Counter Ref.
13780	01/07/2021	Rebate Payment (Assessment Department)	Ass Collection Center / 67	Counter No 53 / 4

Received From	JEETENDER N/ RADHAKISHIN P /MANOHAR P/ DEEPAK P WADHWA
Billing Address	28/01 PREM YASH GR.FLOOR SHOP NO 4,5,6,7 PLOT NO 14/16(P)14/21,14/22(P) BK-802/1, INDIAN OVERSEAS BANK,ATM ,Ulhasnagar-3
Owner's Address	PREM YASH GR.FLOOR SHOP NO 4,5,6,7 PLOT NO 14/16(P,)14/21,14/22(P) BK-802/1, INDIAN OVERSEAS BANK,ATM
Narration	Rebate Receipt against Property no. and Name JEETENDER N/ RADHAKISHIN P /MANOHAR P/ DEEPAK P WADHWA

Mode	Amount	Ref. No.	Date	Bank	Account No.
Rebate	44278	-	-	-	-

Ref. No.	Date	Details	Due Amount	Paid Amount
71911 01-APR-21 - 31-MAR-22	02/05/2021	General Tax	44278.00	44278.00
			Total Received	**44278.00**

Amount(Words)	Forty-Four Thousand Two Hundred Seventy-Eight Only
Area 1700.01 Sqft.	Const. Class => RCC
Uaage Non Residential	

Computer generated receipt,signature not required

UMC/Web/01-Jul-2021 12:34:49 PM

Scanned with CamScanner

इण्डियन ओवरसीज़ बैंक
Indian Overseas Bank

Society,
Ulhasnagar Branch

Prem Yash,
Near Hira

Furniture Bazar Link Road,
Ulhasnagar – 421003
Tel.: 0251 2707049/59
Email : iob2719@iob.in

Date: 21.09.2021

Gentle Reminder

To,
Mr. Nandlal P Wadhwa, Mr. Radhakishin P Wadhwa, Mr Manohar P Wadhwa
& Mr. Deepak P Wadhwa
Prem Yash,
No. 802/1, Plot No. 14/16 (P),
Ulhasnagar, 421003

Dear Sir,

Sub: Request for reduction of branch premises rent and amenities.

With reference to our earlier letter dated 06.07.2021 on captioned subject. We once again request you for reduction of present branch premises rent. Also please submit the fresh draft lease agreement with reduced rent and amenities. As the branch lease agreement dated 29.12.2011 for above mentioned premises for 10 years, will expires on 31.12.2021.

Abhishek Kumar

Senior Manager
Ulhasnagar Branch

Recd. 22/09/2021 11.00 AM.

Scanned with CamScanner

Indian Overseas Bank

Phone No: 0251 2707049/59

Ulhas nagar Branch

Email: iob2719@iob.in

Near Hira Society, Furniture Bazar Link Road

Ulhasnagar – 421003

Date: 17.01.2022

To,

Mr.Jeetendar N Wadhwa, Mr.Radhakishin P Wadhwa, Mr.Manohar P Wadhwa, Mr.Deepak P Wadhwa.

Prem Yash, BK. No.802/1,Plot No.14/16(P)

Ulhasnagar-421003

Sub: renewal of Lease agreement of Branch premises as per new Rent schedule.

Sir/Madam,

Please submit the renewal application of revised rent Rs. 32/- per Sq.ft. of the premises, with the revised Lease Agreement format. Accordingly, we will proceed for renewal of the lease agreement.

If the above proposal isn't acceptable, we will have to shift the premises.

Yours Faithfully

Br.Manager

Scanned with CamScanner

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या परिक्षेत्रातील मालमत्ता कर आकारणीच्या कार्यपद्धतीबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्र. एफएफसी-२०२२/प्र.क्र.१२६/नवि-०४
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२
दिनांक : ०२ मार्च, २०२३.

संदर्भ :

१. शहरी आवास व नागरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार यांचे पत्र क्र. ४०(०६)PF-S/२०१७-१८/Vol. V, दिनांक १७ मे, २०२०.

२. शहरी आवास व नागरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार यांचे अ.शा.पत्र क्र. K-१४०१२/०३/२०२०-AMRUT-IIB,दिनांक २६ मे, २०२०.

३. आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, नवी मुंबई यांचे पत्र क्र.नपप्रसं:२०२२-२३/१५ वाविआ/का-५/५१६२, दिनांक १७ नोव्हेंबर, २०२२.

प्रस्तावना :

केंद्रीय १५ व्या वित्त आयोगाने आपल्या अहवालात नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांना केंद्र शासनाकडील अनुदानासाठी पात्र ठरविण्यासाठी काही शिफारशी केल्या आहेत. यानुसार राज्यांना मालमत्ता कराचे किमान दर (Minimum Floor Rates) सूचित करणे तसेच मालमत्ता कर संकलनात राज्याच्या GSDP मधील वाढीच्या दराप्रमाणे सातत्यपूर्ण सुधारणा दर्शविणे आवश्यक असल्याचे केंद्र शासनाने संदर्भ क्र.१ व २ येथील पत्रान्वये कळविले आहे.

महाराष्ट्र नगर परिषद,नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५, मुंबई महानगर पालिका अधिनियम १८८८ आणि महाराष्ट्र महानगर पालिका अधिनियम १९४९ मधील विविध तरतुदी अन्वये राज्यातील अनुक्रमे नगर परिषद/ नगर पंचायती, बृहन्मुंबई महानगर पालिका आणि उर्वरित सर्व महानगर पालिका यांचे क्षेत्रातील मालमत्ता कर आकारणी प्रक्रिया कर योग्य मूल्य किंवा भांडवली मूल्याच्या आधारे करण्यात येते. या दोन्ही पद्धतीपैकी कोणत्याही एका पद्धतीचा अवलंब करण्याची अधिनियमानुसार नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थाना मुभा देण्यात आलेली आहे. सद्यस्थितीत, मालमत्तांच्या विविध प्रकारांचा विचार करून कर योग्य मूल्य ठरविण्यात येते तसेच, भांडवली मूल्य कर आकारणी पद्धतीत अधिनियमातील तरतुदीनुसार मुद्रांक शुल्क सिद्धगणकामध्ये दर्शविलेल्या मूल्यानुसार भांडवली मूल्य निर्धारित केले जाते. सध्याच्या कर मूल्य निश्चिती प्रक्रियेबाबत संबधित अधिनियमातील तरतुदीनुसार मालमत्ता कर निर्धारणाची कार्यपध्दती विषद करण्याची बाब राज्य शासनाच्या विचाराधीन होती, त्यावावत शासनाने पुढील प्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

Scanned with CamScanner

२.१.४. मालमत्तांच्या प्रत्यक्ष भाडे मूल्याशी संबंधित माहितीचे नमुना सर्वेक्षण करणे:

i. शहरांतर्गत निश्चित केलेल्या प्रत्येक झोनमधील मालमत्तांच्या प्रत्येक प्रकारासाठी वार्षिक भाडे मूल्य निश्चित करण्यासाठी, मूल्यांकन अधिकारी आणि नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था यांच्या मार्फ़त मालमत्तांच्या विविध प्रकारानुसार १० ते २०% भाड्याच्या मालमत्तांच्या प्रत्यक्ष भाडे मूल्यांशी संबंधित माहिती संकलित करून नमुना सर्वेक्षण करणे आवश्यक राहील.

ii. सर्व मालमत्तांचे बांधकामाच्या स्वरूपाच्या आधारे किमान ३ प्रकारामध्ये तसेच वापराच्या स्वरूपावर आधारित किमान २ प्रकारामध्ये वर्गीकरण करणे आवश्यक राहील. अशाप्रकारे, प्रत्येक झोनमध्ये मालमत्तांचे किमान ६ प्रकार असतील. मालमत्तांचे नवीन वापर जोडल्यास अजून प्रकार वाढण्याची शक्यता आहे. सबब, प्रत्येक झोनमधील ६ किंवा अधिक प्रकारांसाठी १०% ते २०% भाड्याने दिलेल्या मालमत्तांची अचूक माहिती संकलित करावी.

२.१.५. वार्षिक भाडे निर्धारण :

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था क्षेत्राचे आणि मालमत्तांचे व्यवहार्य असेल तितपत वरील विविध प्रकारात वर्गीकरण केल्यानंतर प्रत्येक झोन मधील निवासी मालमत्तांसाठी वार्षिक भाडे निर्धारित करण्यात यावे. त्याचप्रमाणे स्थानिक परिस्थितीनुरूप व्यवहार्यता तपासून निवासी मालमत्तांच्या भाडे मूल्यापेक्षा अधिक दराने वाणिज्यिक व औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरात असलेल्या मालमत्तांचे भाडे मूल्य ठरविण्यात यावे. तसेच, मूल्य निर्धारण अधिकारी मालमत्तांचे इतर विशेष वापर उदा. चित्रपटगृह, पेट्रोलपंप तसेच रस्ते / महामार्ग इ. बाबी विचारात घेऊन भाडे मूल्य निश्चित करू शकतील. भाडे मूल्य निर्धारित करताना शेतीसाठी वापरात असलेली जमीन विचारात घेऊ नये. रिकाम्या भूखंडाचे भाडे मूल्यांकन करताना प्रत्यक्ष वापराच्या अनुषंगाने प्राप्त होऊ शकणारे अपेक्षित भाडे विचारात घेवून भाडे मूल्य निर्धारित करण्यात यावे. याशिवाय जेथे मालमत्तेचे प्रत्यक्ष भाडे हे वाजवी वार्षिक भाडे रक्कमेपेक्षा अधिक आहे अशा बाबतीत प्रत्यक्ष भाडे रक्कम भाडे मूल्य निर्धारित करण्यासाठी आधार असेल.

२.१.६. अंतिम कर निर्धारण यादी तयार करणे:

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थासाठी लागू असलेल्या संबंधित अधिनियमामधील तरतुदीनुसार कर निर्धारण यादी तयार करणे, कर निर्धारण यादी तपासणी, कर निर्धारण यादी प्रसिद्ध करणे, नागरिकाकडून आक्षेप / हरकती मागविणे, आक्षेपावर कार्यवाही करणे, अंतिम कर निर्धारण यादी तयार करण्याची कार्यवाही पूर्ण करावी.

Scanned with CamScanner