

NAGPUR MUNICIPAL CORPORATION
(Property Tax Department)

As per Resolution No.72 dated 04.03.2015 passed by house of Nagpur Municipal Corporation, the property tax for buildings and lands within NMC limit has been assessed using Rateable Value system. In this system the Annual Letting Value (ALV) is determined by taking into consideration the expected annual rent per square meter. For this as per location of various wards within NMC limit has been distributed in six blocks and as per Ready Recknor rate of open plot of said location the rate has been fixed for any property (Open Land or Building) per square meter per month (Annexure – A). Other factors to determine the ALV of any property are the use of property (Residential/Non-residential) (Annexure – C), if the property is a building the type of construction of building (Annexure – B), the age of building, occupancy of property (Owned/Rented). After calculate the annual rent the Annual Letting Value (ALV) has been determined by deducting 20% from annual rent.

As per ALV the property tax has been calculated using property tax rates fixed by house of Nagpur Municipal Corporation under the provision of Section 99 of the Maharashtra Municipal Corporation Act, 1949 for each financial year. The property tax rates are implemented from 01.04.2015 and the same is still unchanged.

Property Tax Rates :

Sr. No.	Type of Property Tax	Annual Letting Value (ALV) Rs.	Tax Rate (2023-2024)
1	General Tax	1 to 2000	14%
		2001 to 5000	18%
		5001 to 20000	22%
		20001 to 50000	26%
		50001 & above	30%
2	Sewerage Tax	On all ALV	12%
3	Sewerage Benefit Tax	On all ALV	1%
4	Water Tax	1 to 2000	10%
		2001 to 5000	12%
		5001 & above	15%
5	Water Benefit Tax	On all ALV	1%
6	Fire Service Tax	On all ALV	1%
7	Light Tax	NOT Applicable	----
8	Street Tax	On all ALV	1%
9	Municipal Education Tax	On all ALV	1%
10	Tree Tax	On all ALV	1%

Special Conservancy Tax to be imposed on properties like Hotel, Restaurant, Lawn, Celebration Hall, Hospital, etc.

Sr. No.	Type of Property Tax	Annual Letting Value (ALV) Rs.	Tax Rate (2023-2024)
---------	----------------------	--------------------------------	----------------------

1	Special Conservancy Tax	Upto 50000	7%
		50001 & above	10%

State Government Tax

Sr. No.	Type of Property Tax	Annual Lattling Value (ALV) Rs.	Tax Rate (2023-2024)
1	Govt. Education Tax (Residential)	1 to 150	2%
		151 to 300	3%
		301 to 3000	4%
		3001 to 6000	5%
		6001 & above	6%
2	Govt. Education Tax (Non-Residential)	1 to 150	4%
		151 to 300	6%
		301 to 3000	8%
		3001 to 6000	10%
		6001 & above	12%
3	Employment Guarantee Cess (E.G.S. Cess) (Only for Non-Residential Properties)	1 to 150	1%
		151 to 300	1.5%
		301 to 3000	2%
		3001 to 6000	2.5%
		6001 & above	3%
4	Tax on Larger Residential Properties	On all ALV	10%

The property tax rates of Nagpur Municipal Corporation are same as mentioned above but the property tax varies as per use of said property like Residential or Non-Residential properties.

Residential Property : The multiplication factor for defined Residential used properties is **1**

Commercial Property : The multiplication factor for defined commercial activity used properties is **2.5**

Industrial Property : The multiplication factor for unspecified used properties is **2**

(Annexure – A)

परिशिष्ट - अ

[स्वयं मालमत्ता कर निर्धारणाची पद्धत प्रकरण 8 (पायरी-1) करिता]

वॉर्डातील वस्त्यांची शिघ्र सिद्ध गणकामध्ये नमूद खुल्या भूखंडांच्या किंमतीनुसार खालीलप्रमाणे नमूद 06 ब्लॉकमध्ये विभागणी करण्यात आली आहे.

वार्डाचे ब्लॉक	खुल्या भूखंडाची किंमत रु. प्रती चौ. मी. (सन 2013 च्या सिद्ध गणकाप्रमाणे)	वॉर्डाच्या ब्लॉकचे भाडे दर रु. प्रती चौ. मी. प्रतीमाह
I	50000 च्या वर	11
II	40001 ते 50000 पर्यंत	10
III	30001 ते 40000 पर्यंत	09
IV	20001 ते 30000 पर्यंत	08
V	10001 ते 20000 पर्यंत	07
VI	10000 पेक्षा कमी	06

(Annexure – B)

परिशिष्ट - ब

[स्वयं मालमता कर निर्धारणाची पद्धत प्रकरण 8 (पायरी-2) करिता]
इमारत बांधकाम प्रकारानुसार गुणात्मक पद्धतीने वापरावयाचे भारांक

बांधकामाचावर्ग	बांधकामाचातपशिल	भारांक
A	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, इतर बांधकाम उच्च दर्जाचे उदा फ्लोअरिंग (मार्बल, उच्च दर्जाच्या टाईल्स), दरवाजे, खिडक्या इत्यादी तसेच सुशोभित दर्शनीय भाग व सर्व सुखसोईयुक्त असलेले घर (विलासी इमारत) ज्या संकुलामध्ये गाळ्याचे बांधकाम उच्च दर्जाच्या बांधकाम साहित्याने केले असेल तसेच संकुलामध्ये क्लब हाउस, गार्डन, हेल्थ क्लब किंवा स्विमिंग पूल इत्यादीची सोय असलेले.	1.25
B	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, इतर बांधकाम उदा. फ्लोअरिंग, दरवाजे व खिडक्या इत्यादी उच्च दर्जाच्या बांधकाम साहित्याने बांधलेले घर इमारत	1.00
C	सिमेंट कॉक्रेट स्लॅबचे घर; परंतु घराचे इतर बांधकामउदा. फ्लोअरिंग (सिमेंट, साधारण टाईल्स) दरवाजे व खिडक्या इत्यादी साधारण दर्जाच्याबांधकाम साहित्याने बांधलेले घर/इमारत	0.80
D	दगड, विटा, सिमेंट किंवा मातीचे घर, कवेलू, टिन, सिमेंट शिट प्लास्टीक शिट चे छत असलेले घर व इतर बांधकाम सामान्य दर्जाचे असलेले घर/इमारत (बांधकाम वर्ग A, B व C मध्ये न येणारी सर्व घरे)	0.50

(Annexure – C)

परिशिष्ट - क

[स्वयं मालमत्ता कर निर्धारणाची पद्धत प्रकरण 8 (पायरी-3) करिता]
निवासी किंवा अनिवासी वापर असलेल्या मालमत्तेची वर्गवारी

A	B	C
1) विमानतळाची इमारत	A व C वर्गवारीत येत नसलेल्या सर्व मालमत्ता	1) मोकळी / खुली जागा / खुला भूखंड
2) मंगल कार्यालय, पार्टी हॉल / संयोजन हॉल, लॉन इत्यादी		2) निवासी इमारत / रिकामी इमारत
3) रेस्टॉरेट बार असलेले हॉटेल्स व तारांकित दर्जा असलेले हॉटेल्स		3) धर्मादाय संवर्गात येणाऱ्या संस्था (शिक्षण, दवाखाने इत्यादी)
4) ए.टी.एम. मनी चेंजिंग सेंटर		4) शैक्षणिक संस्था (शासकीय अनुदानित)
5) मॉल्स		5) धार्मिक इमारत, अंध, अपंग मूकबधिर, आश्रमशाळा, अनाथालय, वृद्धाश्रम, बालगृह, इत्यादी
6) मल्टिप्लेक्स		6) क्रीडांगण / खेळाचे मैदान / स्टेडियम व संलग्न इमारती (विनामूल्य)
7) जलतरण तलाव व संलग्न इमारत (प्रवेश शुल्क किंवा सदस्य शुल्क घेत असलेले)		7) मनोरंजन पार्क / बगिया (विनामूल्य)
8) चित्रपटगृह / थीएटर / नाट्यगृह		8) वसतिगृहे, कॅन्टीन
9) बँक, शेड्युल बँक व फायनांशियल इन्स्टिट्यूट		9) अँडव्होकेट व कर सल्लागाराचे कार्यालय
10) पेट्रोल पम्प, डिझेल, व गॅस पम्प		10) शेतकऱ्याची औजारे, शेतीमाल, जनावरे ठेवण्याची जागा, तबेला
11) खाजगी हेल्थ क्लब / व्यायाम शाळा		11) धर्मकाटा
12) बिछान्यांची सोय असलेले दवाखाने		12) घाट
13) सुपर स्पेशॅलिटी दवाखाने		13) गृहउद्योग
14) जाहिरात फलक		
15) टॉवर		
16) शिकवणी वर्ग		
17) क्लब हाउस (फक्त सदस्यांकरिता)		
18) वातानुकूलित किंवा पॉश डेकोरेटेड कार्यालये किंवा दुकाने इ..		
19) लॉज		
20) राहण्याची किंवा बसण्याची सोय असलेले हॉटेल्स		
21) विशेष कार पार्किंगचे बांधकाम		

परिशिष्ट - I

[स्वयं मालमत्ता कर निर्धारणाची पद्धत प्रकरण 8 करिता]

मालमत्तेचे ठिकाण, इमारत बांधकामाचा प्रकार, मालमत्तेचा वापर, इमारतीचे वय व रहिवासाच्या प्रकाराप्रमाणे गुणात्मक पद्धतीने वापरावयाच्या भारांकाचा (Weightages) एकत्रित तक्ता.

वार्डाचे ब्लॉकनुसार भाडेदर (परिशिष्ट 'अ' प्रमाणे)		बांधकामाच्या प्रकाराचा भारांक (परिशिष्ट 'ब' प्रमाणे)		मालमत्ता वापराचा भारांक (परिशिष्ट 'क' प्रमाणे)		इमारतीच्या वयोगटाकरिता वापरण्याचे भारांक		मालमत्तेच्या रहिवासाच्या प्रकाराचा भारांक	
वार्डाचे ब्लॉक क्र.	भाडेदर रु. प्रती चौ.मी. प्रती माह	बांधकाम वर्ग	भारांक	वापराचा प्रकार	भारांक	इमारतीचे वय गट	भारांक	रहिवासाचा प्रकार	भारांक
I	11	A	1.25	A	2.50	A) 0 ते 10 वर्षापर्यंत	1.00	घरमालक किंवा रहिवासी	1.00
II	10	B	1.00	B	2.00	B) 10 वर्षांच्या वर 20 वर्षापर्यंत	0.95	मालमत्तेचा वापर वर्ग A, B, व C चे भाडेक्याकरिता	1.00
III	09	C	0.80	C	1.00	C) 20 वर्षांच्या वर 30 वर्षापर्यंत	0.90		
IV	08	D	0.50			D) 30 वर्षांच्या वर 40 वर्षापर्यंत	0.85		
V	07					E) 40 वर्षांच्या वर 50 वर्षापर्यंत	0.80		
VI	06					F) 50 वर्षांच्या वर 60 वर्षापर्यंत	0.75		
						G) 60 वर्षांच्या वर किंवा शिकस्त घर	0.70		

Type	Category	Billing Slab	Rs. Per Unit		
Residential	Residential (R1)	1-20	8.55		
		21-30	13.68		
		31-80	18.82		
		Above 80	25.66		
	Slum	1-20	8.55	Hut	RCC Houses upto 500 Sq. Ft area
		21-30	13.68	Up to 15 Units	Up to 20 Units
		31-80	18.82	51.3	85.52
		Above 80	25.66		
Commercial	Institutional (IA)	1-20	22.22		
		21-80	25.66		
		Above 80	30.78		
	Institutional (IB)	1-20	25.66		
		21-80	29.05		
		Above 80	34.21		
	Commercial (C1A)	1-20	42.76		
		21-80	59.87		
		Above 80	76.94		
	Commercial (C1B)	1-20	42.76		
		21-80	85.52		
		Above 80	128.27		
Industrial	Commercial (C2)	1-30	102.62		
		31-100	307.87		
		Above 100	923.6		