



# मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल

चतुर्थ तल, खण्ड-3, पर्यावास भवन, मदर टेरेसा मार्ग, अरेरा हिल्स, भोपाल - 462 011 ( म.प्र. )

☎ ( का. ) 0755-2551805, फ़ैक्स : 0755-2556065

ई-मेल : mphousing@email.com

// परिपत्र // क्रमांक 123/तक.शा./2019 दिनांक 31/05/2019

विषय:- मण्डल की आवासीय योजनाओं के चयन हेतु प्रोजेक्ट एप्रैजल फ़ेम वर्क का निर्धारण।

प्रायः यह देखने में आया है कि मण्डल की अधिकांश निर्माणाधीन स्वयं वित्तीय आवासीय एवं अटल आश्रय परियोजनाओं में पर्याप्त पंजीयन प्राप्त नहीं हुए हैं एवं आवासीय योजनाओं हेतु मण्डल की निधि का उपयोग करना पड़ रहा है जो कि स्वयं वित्तीय योजना के मूल प्रावधानों के सर्वथा विपरीत है। स्वयं वित्तीय योजनाओं में किसी भी स्तर पर निगेटिव कैशफ्लो की स्थिति परिलक्षित होना यह प्रदर्शित करता है कि योजना के चयन, क्रियान्वयन अथवा हितग्राहियों से समय पर राशि प्राप्त करने की प्रणाली में त्रुटि है। इस स्थिति के दृष्टिगत मण्डल की सभी आवासीय योजनाओं के चयन एवं स्वीकृति हेतु प्रोजेक्ट एप्रैजल फ़ेम वर्क निर्धारित किया गया है।

मण्डल की समस्त आवासीय, अटल आश्रय योजनाओं के चयन एवं अनुमोदन हेतु निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की जाती है:-

1. आवासीय योजना का प्रस्ताव तैयार किये जाने के पूर्व संबंधित वृत्त के उपायुक्त, कार्यपालन यंत्री, सहायक यंत्री द्वारा योजना स्थल/शहर का गहन अद्ययन एवं गांग सर्वेक्षण एवं स्थानीय अधिकारियों/कर्मचारियों से विचार विमर्श उपरांत योजना का प्रारंभिक प्रस्ताव तैयार किया जायेगा।
2. प्रारंभिक परियोजना अंतर्गत योजना की लागत प्रस्तावित भवनों/भूखण्डों का प्रकार, साईज, संख्या, प्लिंथ एरिया रेट अनुमानित विक्रय मूल्य योजना की वित्तीय/तकनीकी व्यवहारिकता का आंकलन भी प्रस्तुत किया जावेगा।
3. प्रस्तावित योजना स्थल एवं शहर से संबंधित संकलित विवरण अनुसार प्रोजेक्ट एप्रैजल के 20 बिन्दु प्रारूप में प्रत्येक बिन्दु में दिये गये विवरण में से एक का चयन कर (✓) अंकित जायेगा। यह कार्य संबंधित उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री स्वयं करेंगे। उक्त योजना के प्रारंभिक (पी.पी.आर.) के पावर पाइंट प्रजेन्टेशन के साथ प्रोजेक्ट एप्रैजल फार्मेट मुख्यालय को प्रेषित करेंगे।
4. आवासीय योजनाओं हेतु उपरोक्तानुसार प्रेषित पी.पी.आर. का प्रजेन्टेशन संबंधित उपायुक्त द्वारा मुख्यालय में निर्धारित दिनांक को प्रोजेक्ट एप्रैजल कमेटी के समक्ष किया जावेगा।
5. मुख्यालय स्तर पर गठित प्रोजेक्ट एप्रैजल कमेटी में निम्नानुसार सदस्य मनोनीत किये जाते हैं :-
  1. अपर आयुक्त-1
  2. अपर आयुक्त-3
  3. मुख्य सम्पदा अधिकारी
  4. मुख्य लेखा अधिकारी
  5. मुख्य वास्तुविद
  6. मुख्य विधि सलाहकार
  7. भू-प्रबंधन अधिकारी
6. प्रोजेक्ट एप्रैजल कमेटी संबंधित उपायुक्त द्वारा दी गई जानकारी एवं प्रस्तुतिकरण के परीक्षण उपरांत प्रस्तावित योजना का मूल्यांकन कर अपनी अनुशंसा प्रस्तुत करेगी, जिसके आधार पर योजना के चयन हेतु निर्णय लिया जा सकेगा।

7 यदि आवश्यक हुआ तो प्रोजेक्ट एप्रैजल कमेटी प्रस्तावित योजना के भवनों/भूखण्डों के रूपांकन, संख्या, मूल्य आदि में परिवर्तन हेतु उपयुक्त कारणों के साथ सुझाव भी प्रस्तुत कर सकेगी, तदनुसार प्रस्तावित योजना की पी.पी.आर. में आवश्यकतानुसार संशोधन कर पुनः प्रस्तुतिकरण किया जायेगा।

8 प्रोजेक्ट एप्रैजल कमेटी की अनुशंसा अनुसार प्रस्तावित योजना का चयन किये जाने के पश्चात् योजना का विस्तृत रूपांकन, समस्त वैधानिक अनुमतियां प्राप्त करने उपरांत अधिकतम तीन माह में डी.पी.आर. तैयार कर तकनीकी स्वीकृति हेतु मुख्यालय प्रेषित की जावेगी।

9 योजना की डी.पी.आर. का तकनीकी परीक्षण किया जाकर निर्धारित प्रक्रिया अनुसार योजना की तकनीकी स्वीकृति जारी की जा सकेगी।

10 तकनीकी स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अधिकतम एक माह में संबंधित उपायुक्त के माध्यम से प्रशासकीय स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्रेषित करना होगा।

11 प्रशासकीय स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् अधिकतम एक माह में योजना रेरा में पंजीयन कराने की जवाबदारी संबंधित कार्यपालन यंत्री की रहेगी। रेरा में पंजीयन के तुरंत पश्चात् भवनों/भूखण्डों के पंजीयन की कार्यवाही प्रारंभ की जावेगी।

12 प्रस्तावित योजना में भवनों/भूखण्डों के पंजीयन की स्थिति अनुसार निर्माण कार्य हेतु निविदा आमंत्रित किये जाने की कार्यवाही की जा सकेगी।

उपरोक्तानुसार चयन तथा अनुमोदन प्रक्रिया मण्डल की समस्त नवीन आवासीय परियोजनाओं तथा जिन आवासीय परियोजनाओं की प्रशासकीय स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई है, पर लागू होगी।  
संलग्न :- प्रोजेक्ट एप्रैजल फारमेट।

आयुक्त

म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना  
विकास मण्डल, भोपाल

पृ.क्र. 724 / तक.शा / मं. / 2019  
प्रतिलिपि:-

भोपाल, दिनांक 31 / 05 / 2019

1. स्टाफ आफिसर, प्रमुख सचिव, नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय, भोपाल।
2. अपर आयुक्त (1/2/3), म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल मुख्यालय, भोपाल।
3. मुख्य प्रशासनिक अधिकारी/मुख्य लेखा अधिकारी/मुख्य सम्पदा अधिकारी/मुख्य विधि सलहाकार/भू-प्रबंधन अधिकारी, म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल मुख्यालय, भोपाल।
4. उपायुक्त, (1/2), म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल मुख्यालय, भोपाल।
5. उपायुक्त म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल वृत्त-1/2, भोपाल / इंदौर / उज्जैन / जबलपुर / ग्वालियर / सागर / रीवा।
6. कार्यपालन यंत्री, म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल संभाग-

आयुक्त

म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना  
विकास मण्डल, भोपाल

## APPRAISAL OF HOUSING SCHEMES

Name of Project :

S.NO	PARTICULARS	please select the most suitable (any one) option	Scoring by Appraisal Committee						AV Score
			Standard Score	I	II	III	IV	V	
1	Category of City where Project is proposed								
a	Metro/Rajbhogi Town/Smart City		5						
b	Divisional Head Quarter		4						
c	District Head Quarter		3						
d	Tehsil Head Quarter		2						
e	Others		1						
2	Location of proposed Project								
a	Adjacent to City Ring road/Master plan Road		5						
b	Adjacent to National High ways/byepass		4						
c	Adjacent to State High way/byepass		3						
d	Adjacent to District /Village approach Road		2						
e	No approach available at present		1						
3	Location of proposed Project & surrounding area								
a	Adjacent to existing Housing Colonies /Area		5						
b	Adjacent to Educational Area		4						
c	Adjacent to Institutional Area		3						
d	Adjacent to Commercial Area		2						
e	Adjacent to Industrial Area		1						
4	Availability of Public Transport Facilities								
a	Proposed Metro Rail route		5						
b	BRTS		4						
c	City Bus route		3						
d	Local Magik/Tempo route		2						
e	No public transport facility		1						

5	Present Population of Town as per census									
a	More than 10 Lakh		5							
b	From 5 Lakh to 10 Lakh		4							
c	From 3 Lakh to 5 Lakh		3							
d	From 1 Lakh to 3 Lakh		2							
e	Less than 1 Lakh		1							
6	Nature of Employment in the Area/City									
a	Govt employees/Service Sector		5							
b	Industrial / manufacturing workers		4							
c	Mixed Type		3							
d	Religious or Tourism based tradings		2							
e	Agricultural		1							
7	Type of Houses constructed/being constructed in the area									
a	High rise towers with campus planning		5							
b	Multi storied residential cum Commercial Buildings		4							
c	Triplex / Duplex type Houses		3							
d	Flats/apartments of 3-4 storied buildings		2							
e	Sinlex /Row Houses/		1							
8	Approx sale price of Similar Residential property ( Houses/flats ) constructed by Pvt. Developers /Dev. Authorities or other agencies) in the area									
a	More than 80 Lakh		5							
b	From 51 to 80 Lakh		4							
c	From 31 to 50 Lakh		3							
d	From 10 to 30 Lakh		2							
e	Less than 10 Lakh		1							
9	Current Rental Value of residential property in the area ( Houses/flats constructed by pvt. Developers/DA or other agencies)									
a	More than Rs 15/ per Sqft.		5							
b	From Rs 11 to 15/ per Sqft.		4							
c	From Rs 6 to 10/ per Sqft.		3							
d	From Rs 3 to 5/ per Sqft.		2							
e	Less Rs 3 per Sqft.		1							

10	Current Guide line rates of Developed plots in the area								
a	More than Rs 30000/ per SqM		5						
b	From Rs 21000 to Rs 30000/ per SqM		4						
c	From Rs 16000 to Rs 20000/ per SqM		3						
d	From Rs 11000 to Rs 15000/ per SqM		2						
e	Less Rs 10000/ per SqM		1						
11	Current Guide line rates of Commercial property in the area								
a	More than Rs 51000/ per SqM		5						
b	From Rs 31000 to Rs 50000/ per SqM		4						
c	From Rs 21000 to Rs 30000/ per SqM		3						
d	From Rs 11000 to Rs 20000/ per SqM		2						
e	Less Rs 10000/ per SqM		1						
12	Is the proposed project situated								
a	Within the Municipal Area		5						
b	Adjacent to Municipal Boudaries		4						
c	Away from Municipal Area but in Master Plan		3						
d	Away from Municipal Area & not in Master Plan		2						
e	In village / Panchayat Area		1						
13	Sale Price of the developed plots assesed for the proposed project								
a	More than Rs 30000/ per SqM		5						
b	From Rs 21000 to Rs 30000/ per SqM		4						
c	From Rs 16000 to Rs 20000/ per SqM		3						
d	From Rs 11000 to Rs 15000/ per SqM		2						
e	Less Rs 10000/ per SqM		1						
14	Sale Price of the proposed houses/flats assesed for the proposed project								
a	More than Rs 51000/ per SqM		5						
b	From Rs 31000 to Rs 50000/ per SqM		4						
c	From Rs 21000 to Rs 30000/ per SqM		3						
d	From Rs 11000 to Rs 20000/ per SqM		2						
e	Less Rs 10000/ per SqM		1						

15	Targeted customer group for the proposed project								
a	Higher income group		1						
b	Medium Income group		2						
c	Lower income group		3						
d	Economically weaker section		4						
e	Mixed Type		5						
16	Type of Housing project previously taken up by MPHIDB in the area/city								
a	High Rise buildings		5						
b	Planned housing campus/premises		4						
c	Composit Housing Schemes		3						
d	Low Income Group Housing		2						
e	Plotted development Scheme for EWS/LIG		1						
17	Response of public for Housing project previously taken up by MPHIDB in the area/city								
a	100 % booking before start of work		5						
b	100 % booking before completion of work		4						
c	All property sold within 3 years of launching		3						
d	Project curtailed due to less response		2						
e	Still have unsold proerties in the area/city		1						
18	As per Demand Survey conducted for which type of Houses demand forecasted?								
a	Plinth area above 100 SqM(HIG Type)		5						
b	Plinth area 100 SqM to 75 SqM(MIG Type)		4						
c	Plinth area 65 SqM to 40 SqM(LIG Type)		3						
d	Plinth area 40 SqM to 25 SqM(EWS Type)		2						
e	Only demand for residential Plots		1						
19	Is any Risk identified which can affect/delay the implementation of proposed project ?								
a	Litigation on Land		1						
b	For obtaining any Statuary Approvals		2						
c	For Const.cost is comparatively high		3						
d	For selection of Building plans/ House catagory		4						
e	No risk to take up the project		5						

20	Is any Risk identified which may affect the demand ?								
a	Pvt. Builders developing mass housing in the area		1						
b	Affordable Housing already exist/proposed		2						
c	Sale price assessed is comparatively high		3						
d	Location of Project is not preferable		4						
e	No risk to take up the project		5						
<b>TOTAL SCORE</b>									

Note: Please select the most appropriate (any one from five options ) for each point only after proper site visits/surveys and confirmation of data collected

Date / / 2019

Deputy Housing Commissioner

Circle-----

Name & Designation of Project Appraisal  
Committee Member

Comments (if any) of Project Appraisal  
Committee Member on the Project proposal

### Project Selection Criteria

1	Each parameter will have Maxm 5 and Minm 1 marks
2	Total Maxm. marks for a project will be 100 and Minm will be 20
3	Projects scoring more than 60 marks shall be selected
4	Projects scoring 40-60 marks will be re-examined and if possible changes/curtailments shall be done to avoid risks of failure
5	Projects scoring 30-40 may be prolonged till conducive environment have been framed/or project may be taken up in parts/phases
6	If score is less than 30 than it will be recommended to drop the proposal.

### Selection of Marketing Strategy

S.No.	Marks	Risk Sevirity	Strategies
1	90-100	Low	<p>All houses are likely to be sold before start of construction</p> <p>Premium/Profits may be earned by the project</p> <p>To get more premium 50 % houses may be sold through registration(SFS) and 50 % through offer at the finishing stage or completion of project</p>
2	75-90	Medium	<p>Registration for all Houses may not be received at initial stage if whole project is launched at a time</p> <p>Project must be taken in phases according to registrations</p> <p>25 % property may be sold through Offer to earn proffits</p>
3	60-75	High	<p>Project must be implemented in parts according to the actual registration received .</p> <p>Sale price of Houses may be re-viewed and if possible Built up area of proposed houses may be curtailed to minimise the cost</p>
4	30-60	Very High	<p>Likely to receive no or less response from the public,how ever Registration for Three or More times may be floated. Such projects are required to be restructured after getting proper feed back from the public.</p>
5	< 30	Extremely High	<p>Project may not be Technically and Financially viable, hence must be dropped</p>