

बिहार सरकार
भवन निर्माण विभाग।

प्रेषक,

ई0 सुरेश प्रसाद प्रभाकर,
अभियंता प्रमुख—सह—अपर आयुक्त—सह—विशेष सचिव।

सेवा में,

सचिव,
गृह विशेष विभाग,
बिहार, पटना।

पटना, दिनांक—.....2025

विषय:— लोदीपुर, पटना में प्रस्तावित एस0टी0एफ0 मुख्यालय भवन के निर्माण हेतु तकनीकी अनुमोदित प्राक्कलन पर प्रशासनिक स्वीकृति प्रदान किये जाने के संबंध में।

प्रसंग:— मुख्य वास्तुविद्, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना का पत्रांक:— 577/वास्तु0 अनु0 दिनांक:— 19.08.2025

महाशय,

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्र के आलोक में मुख्य वास्तुविद्, भवन निर्माण विभाग, पटना द्वारा प्राप्त अनुमोदित स्थल प्लान एवं वास्तुविदीय नक्शा के आधार पर प्रस्तावित निर्माण कार्य का कुर्सी क्षेत्रफल दर आधारित CPWD - PAR-2023 के आधार पर परामर्शी Jaiswal Associates, New Delhi द्वारा समर्पित स्थूल प्राक्कलन जाँचोपरान्त गठन की गई है, जो निम्नवत है:—

SL. No.	Name of Work	Estimated Cost (In Rs.)
1.	Estimate for Construction of Proposed S.T.F. Headquarter at Patna.	6311.00 Lakh

उक्त गठित प्राक्कलन पर सक्षम प्राधिकार द्वारा तकनीकी अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। यह भी सूचित किया जाना है कि प्रस्तावित भवन, भवन उपविधि में F.A.R - 1.5 के लागू प्रावधान के स्थान पर F.A.R- 2.21 का प्रावधान किया गया है। जिसपर सक्षम प्राधिकार का अनुमोदन प्राप्त करना आवश्यक है। तकनीकी अनुमोदित प्राक्कलन (मूल में) संलग्न करते हुए अनुरोध है कि प्रशासनिक स्वीकृति तथा सक्षम प्राधिकार द्वारा उक्त F.A.R- 2.21 का अनुमोदन कराने की कृपा की जाय। मुख्य वास्तुविद्, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना का पत्रांक— 577/वास्तु0 अनु0 दिनांक— 19.08.2025 की छायाप्रति संलग्न की जा रही है।

अनु0:— 1. तकनीकी अनुमोदित प्राक्कलन की प्रति।
2. प्रासंगिक पत्र की छायाप्रति।

विश्वासभाजन,

ह0/—

(ई0 सुरेश प्रसाद प्रभाकर)

अभियंता प्रमुख—सह—अपर आयुक्त—सह—विशेष सचिव।

पटना, दिनांक—.....2025

ज्ञापांक:—.....

प्रतिलिपि:—मुख्य अभियंता (संरचना)/अधीक्षण अभियंता, संरचना अंचल, पटना/कार्यपालक अभियंता, संरचना प्रमंडल संख्या—3/निदेशक अनुश्रवण, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना को सूचनार्थ प्रेषित। (प्राक्कलन की प्रति वेबसाइट <https://state.bihar.gov.in/bcd/CitizenHome.html> पर उपलब्ध है)

ह0/—

(ई0 सुरेश प्रसाद प्रभाकर)

अभियंता प्रमुख—सह—अपर आयुक्त—सह—विशेष सचिव।

ज्ञापांक:-.....

पटना, दिनांक-.....2025

प्रतिलिपि:-मुख्य वास्तुविद्, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना को प्राक्कलन की एक प्रति के साथ सूचनार्थ एवं अग्रेत्तर कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अनु०:- यथोक्त।

ह०/-

(ई० सुरेश प्रसाद प्रभाकर)

अभियंता प्रमुख-सह-अपर आयुक्त-सह-विशेष सचिव।

पटना, दिनांक-.....2025

ज्ञापांक:-.....

प्रतिलिपि:-विद्युत मुख्य अभियंता, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना को प्राक्कलन की प्रति के साथ सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अनु०:-यथोक्त।

ह०/-

(ई० सुरेश प्रसाद प्रभाकर)

अभियंता प्रमुख-सह-अपर आयुक्त-सह-विशेष सचिव।

पटना, दिनांक-.....2025

ज्ञापांक:-.....

प्रतिलिपि:-कार्यपालक अभियंता, अग्रिम योजना प्रमंडल संख्या:-2, भवन निर्माण विभाग, पटना को प्राक्कलन की प्रति के साथ सूचनार्थ प्रेषित।

अनु०:- यथोक्त।

ह०/-

(ई० सुरेश प्रसाद प्रभाकर)

अभियंता प्रमुख-सह-अपर आयुक्त-सह-विशेष सचिव।

पटना, दिनांक-22/8/2025

ज्ञापांक:- 7878 (1)

प्रतिलिपि:-आई०टी० मैनेजर, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु निदेश दिया जाता है कि प्राक्कलन की प्रति को अपलोड करना सुनिश्चित करें।

अनु०:- प्राक्कलन की प्रति।

(ई० सुरेश प्रसाद प्रभाकर)

अभियंता प्रमुख-सह-अपर आयुक्त-सह-विशेष सचिव।

पत्रांक:--मु०-वा०-भ०-443-01/2025-577 (वास्तु०) (अनिल)

मुख्य वास्तुविद का कार्यालय
भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना।

प्रेषक,

अनिल कुमार,
मुख्य वास्तुविद।

सेवा में,

मुख्य अभियंता (निरूपण),
भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना।

पटना, दिनांक 19-8-25

विषय:-- लोदीपुर, पटना में प्रस्तावित एस०टी०एफ० मुख्यालय भवन के निर्माण के संबंध में।

महाशय,

उपर्युक्त विषयक लोदीपुर, पटना में प्रस्तावित एस०टी०एफ० मुख्यालय भवन का संशोधित प्रारंभिक प्रस्ताव (प्रारंभिक नक्शा/स्थूल प्राक्कलन) संलग्न करते हुए अनुरोध है कि तकनीकी अनुमोदित प्राक्कलन सहित नक्शों/प्राक्कलन पर प्रशारी विभाग की समेकित सहमति कृपया प्राप्त की जा सकती है। यह भी सूचित किया जाना है कि प्रस्तावित भवन, भवन उपविधि में FAR-1.5 के लागू प्रावधान के स्थान पर FAR-2.21 को प्रावधान किया गया है, जिसपर सक्षम प्राधिकार का अनुमोदन प्राप्त किया जाना आवश्यक है।

अनुरोधित 2 मेटर्स में $8 \times 2 = 16$ मेटर्स में
एवं 4 मेटर्स $4 \times 2 = 8$ मेटर्स में।

विश्वासभाजन

(अनिल कुमार)
मुख्य वास्तुविद।

अनुरोधित

S. B. AP

19.8.25

19/08/25

TECHNICAL REPORT

- (i) Name of Scheme/Project:- Estimate for Construction of Proposed S.T.F. Headquarter at Patna.
- (ii) Project Cost:- Rs.6311.00 Lakhs
- (iii) Reference of Authority:- मुख्य वास्तुविद्, भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना का पत्रांक:- 577 / वास्तु0
(अनु0) दिनांक:- 19.08.2025
- (iv) Reference of Approval of Map :- Plan Counter Signed by Chief Architect, BCD, Patna Dtd.: 19.08.2025

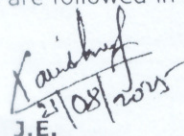
(v) **Description :**

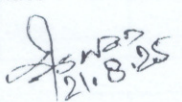
(a) This Estimate Includes:-

S. No.	Building Name	Total Built up Area	Total Built up Area	Building Cost (Rs.)	Building PAR (/Sft)
		Sqm	Sft		
1	S.T.F. Headquarter at Patna.	9194.45	98932.282	397176940	4015

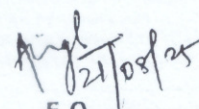
Note:- Cost of Boundary wall, Horticulure Works etc. are not Included in above table.

- (b) **No. of Mandays to be created (Approx) :-** 20% of Total Amount/816.50
 $631099839 \times 20\% / 816.50 = 154587$ Nos.
- (c) Boundary wall :- Yes
- (d) Furniture & Furnishing:- Yes
- (e) 10% Extra shall be added, if approval is granted after 6 months.
- (f) After 12 months estimate shall be revised.
- (g) Rates are followed in framing Estimate :- CPWD Plinth Area Rates of 2023.


J.E.
Adv. Planning Div.-2
BCD, Patna


A.E.
Adv. Planning Div.-2
BCD, Patna

E.E.
Adv. Planning Div.-2
BCD, Patna


E.O.
Adv. Planning Circle
BCD, Patna

T.A.
Adv. Planning Circle
BCD, Patna

S.E.
Adv. Planning Circle
BCD, Patna

PROPOSED S.T.F. HEADQUARTER AT PATNA

COST OF CONSTRUCTION AS PER

CPWD, PLINTH AREA RATES, 2023

Total Plinth Area of the Bldg:-1256sqm

TOTAL AREA (B+G+5) STRUCTURE:- = 9194.45Sqm(Approx.)

Area Details	Area (sqm)	Area (sqft)	
Size of Plot - 71.93m x 42.67 m	3069	33022.44	0.75 Acre
Basement Floor Built-up Area	2417.65	26013.914	
Ground Floor Built-up Area	1256.00	13514.56	
First Floor Built-up Area	1179.00	12686.04	
Second Floor Built-up Area	1179.00	12686.04	
Third Floor Built-up Area	1118.00	12029.68	
Fourth Floor Built-up Area	1068.80	11500.288	
Fifth Floor Built-up Area	976.00	10501.76	
Total Built Up Area	9194.45	98932.282	
Total Built Up Area without Basement	6776.8	72918.368	

Rates in Rs. Per Sqm.

S No	Ref to items in CPWD, PAR 2023	Description	Area (Sqm)	Rate	Amount in Rs.
A	1.1.1	R.C.C. framed Structure upto six storeys Floor height 3.6m	6776.8	30820	208860976
A1	EXTRA FOR				
	1.3.3	Extra 10% extra on part thereof higher than 3.6m floor height (for RCC framed structure upto six storeys floor height 3.6m)	2417.65	421	1017830.65
	1.3.5	Making stronger foundations to take load of one For RCC framed structures	2417.65	1820	4400123
	1.3.6	R.C.C. Raft foundation	2417.65	12170	29422800.5
		Basement floor			
	1.4.1	Floor height upto 3.35m including water proofing(excluding raft base)	2417.65	23610	57080716.5
SUB TOTAL (A)					300782446.7

B FIRE FIGHTING

1.5.1	With wet riser and sprinkler system	9194.45	1200	11033340
1.5.2	Automatic fire alarm system	9194.45	600	5516670
1.7	Pressurized mechanical ventilation system in the basements with supply duct of exhaust blowers (on areas where mechanical ventilation is required)	2417.65	1050	2538532.5

SUB TOTAL (B)

19088542.5

C SERVICES

	2.1	Internal water supply and Sanitary Installation	209878806.7	4.00%	8395152.266
	2.2.1	Electrical external service connections	209878806.7	3.75%	7870455.249
	2.2.2	Civil external service connections	209878806.7	1.25%	2623485.083
	2.2.3	Local body approvals including tree cutting etc.	209878806.7	1.25%	2623485.083
	2.3	Internal electric installations	209878806.7	12.50%	26234850.83
G1 EXTRA FOR					
	2.4.1	Power wiring and plugs	209878806.7	4.00%	8395152.266
	2.4.2	Lightening Conductors	209878806.7	0.25%	524697.0166
	2.4.3	Telephone Conduits	209878806.7	0.25%	524697.0166
	2.4.4	Third Party Quality Assurance	209878806.7	1.00%	2098788.067
	3.5.5	centralized intercom system	209878806.7	1.00%	2098788.067
	3.1.5	Passengers lifts for 16 Passengers speed 1m/sec. (ACV & VF)(uptoG+4) actual (B+G+5)	4Nos.	25.85,000	1,03,40,000
		For additional 2 floor	8	1,22,050	9,76,400
	4.1	Over head water Tank without Independent staging	100000	23.0/Ltr	2300000
	4.5	Under ground Sump	100000	23.0/Ltr	2300000
SUB TOTAL (C)					77305950.95

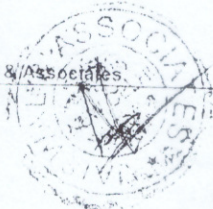


DEVELOPMENT OF SITE				
2.1	Compact site comprising huge area building with a few ancillary buildings around or few blocks of high rise (higher than 12 storeys) building blocks in close cluster	209878806.7	4.50%	13535210.1
5.8.1	Boundary wall with brickwork structure and RCC band at ground level and coping	229	10870	2489230
5.9.1	Horticulture operations including 300mm earth filling, grassing, tree plantations/shrubs and potted plants etc	651	312	203112
				16227552.1
SUB TOTAL (D)				
E ELECTRICAL AND AIRCONDITIONING				
6.2.1	DIESEL GENERATING SETS: Supplying, installation, testing and commissioning of 33kV/0.433kV or 11 kV substation equipment comprising HT panel, dry type/oil type transformers, HT cable, bus trunking from transformer to LT panel, LT panels, automatic power factor correction panel, active harmonic filters, TVSS (transient voltage suppression system), SPD (surge protection system), essential panel, earthing, required inter-connections, substation safety equipments including LT cable from substation to the building fed by substation	1500	9000/kva	13500000
6.3.1	DIESEL GENERATING SETS: Supplying, installation, testing and commissioning of DG sets (Air-cooled, low-voltage, safety, touch DG sets to essential panel, DG set enclosure, alarm sound, automatic ventilation, smoke exhaust as required, earthing of DG set, exhaust venting, cables, and cable piping, DG set enclosure, piping, exhaust chimney as per CPCB norms, etc as required) Essential for substation including wherever required	1500	11560/kva	17340000
6.3.2		1500	1000/kva	1500000
6.4	UNINTERRUPTED POWER SUPPLY			
6.4.1	Supplying, installation, testing and commissioning of online 3-phase UPS system with 72 minutes back up including batteries, interconnecting	1500	21290/kva	31935000
6.5.1	CENTRAL AC PLANT: Supplying, installation, testing and commissioning of energy efficient central AC plant including low side condenser, fan coil units, air conditioning units, etc	680	90380/TR	61458400
6.5.2		580	40860/TR	27784800
6.8	SOLAR PHOTO VOLTIC POWER GENERATION SYSTEM			
6.8.1	Supplying, installation, testing and commissioning of grid interactive rooftop solar photo voltaic power generation system including space frame	50	58480 per kWp	2924000
6.9.1	Supplying, installation, testing and commissioning of solar water heating system with heat exchanger type including electrical heater backup, make up water tank but without piping	30600	23920/100lt	7319520
6.10.1	Supplying, installation, testing and commissioning of IP based CCTV system for building security comprising of PTZ, fixed camera, coding, storage recording, HD display screen with minimum display of 5" x 5" per camera and hard ware software support for monitors only (Rate is payable on total plant area but not on coverage area, be limited to 10% of the total plant area per camera)	9194.45	210/sqm	1930834.5



6.10.2	For extra and extra surface rate applicable on total plot area minus 1000 sqm	1813.00	210/sqm	380730
6.12.1	Supplying, installation, testing and commissioning of electrical building equipment (except for digital electronic clocks) and mounting of 24" LED screens (for substitution)	9194.45	430 per sqm	3953613.5
6.17.1	Supplying, installation, testing and commissioning of STP/ETP of appropriate technology including civil works(except plant room for building and campus)	6776.8	580 per sqm	574200
6.18	Landscaping (including STP, ETTP and other related civil works) rate applicable on total area of plot area	107.69	11890 per sqm	1280434.10
6.19.1	'Supplying, installation, testing and commissioning of LED street/ compound/ high mast/ pathway/ landscape lighting for the entire campus (Rate applicable on total plot area)'	3069	160/sqm	491040
6.20	Supplying and installing testing and commissioning of STP/ETP of appropriate technology including civil works(except plant room for building and campus)			
6.20.1	Plant size upto 50kld	50kld	75000 per kld	3750000
6.20.2	Add extra for every KLD for plant size above 50 kld and 100 kld	30 kld	60000 per kld	1800000
6.22.1	Baggage scanner small computer based multi energy X-Ray baggage inspection system mounted on castor wheels capable of passing through bags dimensions 540 mmx 350 mm, belt height 750 mm to 850mm, 22"24" LCD monitor, input/ Output rollers with frames etc as required	1	2259510/unit	2259510
6.26	Electromechanical boom barrier with all accessories upto 6m length	2	125000each	250000
6.28	Emergency light and illuminated signage			
6.28.1	illuminated signage (Rate applicable to total plinth area)	9194.45	22 per sqm	202277.9
6.29	Motorsised gate upto 6.00 metre	2	500000 per gate	1000000
SUB TOTAL (E)				181634360
TOTAL OF A+B+C+D+E=				595038852.2
Taking the cost of furniture at average 15% of the total civil cost				208860976
				15%
Sub-Total				31329146.4
				626367998.6
Add Contingencies @1% upto 100 lakh and @0.50% above 100 lakh				100000
Add Contingencies @1% upto 100 lakh and @0.50% above 100 lakh				3081839.99
Add for Consultancy Charges as per agreement				1550000
GRAND TOTAL				631099838.59
				658836398.52
Say, Rs.				66,88,36,000.00
				63,10,99,839.00

For Jaiswal & Associates



Jaiswal
21/08/25
J.E

Jaiswal
21/8/25
A.E

K
21/8/25

21/8/25
E.E

7.A

21.8.25
S.E

Chief Engineer (Design)
Building Construction Department