

حق الزحمه مهندس ناظر ۱۴۰۴

با توجه به اینکه تعرفه خدمات مهندسی هر ساله توسط وزارت راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی اعلام و به روزرسانی می‌شود، آگاهی از حق الزحمه ناظر ساختمان در سال ۱۴۰۴ برای مهندسان، سازندگان و مالکان ضروری است. در این مقاله تلاش می‌کنیم درآمد مهندسين ناظر در رشته‌های مختلف را براساس آخرین تعرفه‌ها بررسی کرده و عوامل مؤثر بر افزایش یا کاهش هزینه نظارت را توضیح دهیم تا دیدی روشن از روند محاسبه حق الزحمه در سال ۱۴۰۴ داشته باشید. مهندس ناظر به‌عنوان مسئول اصلی کنترل اجرای صحیح عملیات ساختمانی، نقشی اساسی در تضمین ایمنی، کیفیت ساخت و انطباق پروژه با مقررات ملی ساختمان دارد. به همین دلیل تعیین تعرفه نظارت، موضوعی صرفاً مالی نیست و ارتباط مستقیم با مسئولیت‌های فنی و حقوقی مهندس ناظر دارد.

مشاهده جدول تفکیک تعرفه های خدمات مهندسی

حق الزحمه مهندس ناظر عمران

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴						
رشته/گروه ساختمانی	الف	ب	ج		د	
	۱-۲ طبقه	۳-۵ طبقه	۶-۷ طبقه	۸-۱۰ طبقه	۱۱-۱۲ طبقه	۱۳-۱۵ طبقه و بالاتر
عمران	۷۶۰,۴۰۳	۹۳۴,۱۲۵	۱,۰۱۴,۵۱۷	۱,۱۵۶,۷۳۶	۱,۳۶۰,۲۲۰	۱,۶۰۶,۱۴۲

با توجه به جدول حق الزحمه خدمات مهندسی سال ۱۴۰۴، دستمزد مهندس ناظر عمران به ازای هر مترمربع بین حداقل ۷۶۰,۴۰۳ ریال برای ساختمان‌های دو طبقه (گروه الف) و حداکثر ۱,۶۰۶,۱۴۲ ریال برای ساختمان‌های شانزده طبقه و بالاتر (گروه د) متغیر است. این اختلاف به دلیل افزایش پیچیدگی سازه، تعداد طبقات و میزان مسئولیت مهندس ناظر در پروژه‌های مرتفع است.

برای مثال، اگر یک ساختمان ۵ طبقه با مجموع ۵۰۰ مترمربع زیربنا داشته باشیم، طبق جدول در گروه ب (۳ تا ۵ طبقه) قرار می‌گیرد و نرخ حق الزحمه نظارت عمران ۹۳۴,۱۲۵ ریال به ازای هر مترمربع است. بنابراین دستمزد نهایی مهندس ناظر عمران به صورت زیر محاسبه می‌شود:

$$۵۰۰ \text{ متر} \times ۹۳۴,۱۲۵ \text{ ریال} = ۴۶۷,۰۶۲,۵۰۰ \text{ ریال}$$

یعنی حدود ۴۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان حق الزحمه نظارت عمران برای این پروژه خواهد بود.

حق الزحمه مهندس ناظر معماری

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴						
رشته/گروه ساختمانی	الف	ب	ج		د	
	۱-۲ طبقه	۳-۵ طبقه	۶-۷ طبقه	۸-۱۰ طبقه	۱۱-۱۲ طبقه	۱۳-۱۵ طبقه و بالاتر
معماری	۶۶۰,۳۵۰	۸۰۷,۸۹۳	۸۷۳,۶۱۲	۹۹۵,۶۴۸	۱,۱۶۰,۹۰۳	۱,۳۷۶,۴۴۸

طبق جدول حق الزحمه خدمات مهندسی سال ۱۴۰۴، دستمزد مهندس ناظر معماری به ازای هر مترمربع بین حداقل ۶۶۰,۳۵۰ ریال برای ساختمان‌های یک تا دو طبقه (گروه الف) و حداکثر ۱,۳۷۶,۴۴۸ ریال برای ساختمان‌های ۱۶ طبقه و بالاتر (گروه د) متغیر است. این تفاوت ناشی از افزایش حجم کار، کنترل نقشه‌ها، نظارت بر جزئیات معماری و افزایش مسئولیت در پروژه‌های مرتفع است.

برای نمونه، اگر یک ساختمان ۵ طبقه با مجموع ۵۰۰ مترمربع زیربنا داشته باشیم، در گروه ب (۳ تا ۵ طبقه) قرار می‌گیرد و مبلغ حق‌الزحمه ناظر معماری برابر با ۸۰۷,۸۹۳ ریال برای هر مترمربع است. بنابراین حق‌الزحمه نهایی مهندس ناظر معماری به صورت زیر محاسبه می‌شود:

$$۵۰۰ \text{ متر} \times ۸۰۷,۸۹۳ \text{ ریال} = ۴۰۳,۹۴۶,۵۰۰ \text{ ریال}$$

یعنی حدود ۴۰۰ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان دستمزد نظارت معماری برای این پروژه خواهد بود.

حق الزحمه مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴							
د		ج		ب	الف	رشته/گروه ساختمانی	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳-۱۵ طبقه	۱۱-۱۲ طبقه	۸-۱۰ طبقه	۳-۵ طبقه	۱-۲ طبقه		تاسیسات مکانیکی
۸۲۶,۰۱۶	۸۳۵,۸۶۹	۶۹۹,۵۴۲	۵۴۶,۰۰۱	۴۷۹,۰۷۸	۳۰۰,۱۵۹		

طبق جدول حق‌الزحمه خدمات مهندسی سال ۱۴۰۴، دستمزد مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی به‌ازای هر مترمربع بین حداقل ۳۰۰,۱۵۹ ریال برای ساختمان‌های یک تا دو طبقه (گروه الف) و حداکثر ۸۲۶,۰۱۶ ریال برای ساختمان‌های ۱۶ طبقه و بالاتر (گروه د) تغییر می‌کند. این بازه به‌دلیل افزایش حجم طراحی و نظارت بر سیستم‌های مکانیکی، از جمله تاسیسات گرمایشی، سرمایشی، لوله‌کشی، اطفای حریق و تهویه در ساختمان‌های مرتفع است.

برای مثال، یک ساختمان ۵ طبقه با ۵۰۰ مترمربع زیربنا در گروه ب (۳ تا ۵ طبقه) قرار می‌گیرد و نرخ حق‌الزحمه ناظر مکانیک طبق جدول ۴۰۳,۹۴۶ ریال به‌ازای هر مترمربع است. بنابراین دستمزد نهایی مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی به شکل زیر محاسبه می‌شود:

$$۵۰۰ \text{ متر} \times ۴۰۳,۹۴۶ \text{ ریال} = ۲۰۱,۸۲۳,۰۰۰ \text{ ریال}$$

یعنی حدود ۲۰۰ میلیون و ۱۸۲ هزار تومان حق‌الزحمه نظارت مکانیکی برای این پروژه پرداخت می‌شود.

حق الزحمه مهندس ناظر تاسیسات برق

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴							
د		ج		ب	الف	رشته/گروه ساختمانی	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳-۱۵ طبقه	۱۱-۱۲ طبقه	۸-۱۰ طبقه	۳-۵ طبقه	۱-۲ طبقه		تاسیسات برقی
۷۸۰,۱۲۶	۷۷۹,۹۸۷	۶۶۰,۶۷۸	۵۱۳,۸۸۳	۴۵۵,۸۹۷	۲۸۰,۱۴۸		

بر اساس جدول حق‌الزحمه خدمات مهندسی سال ۱۴۰۴، دستمزد مهندس ناظر تاسیسات برقی به‌ازای هر مترمربع از ۲۸۰,۱۴۸ ریال برای ساختمان‌های یک تا دو طبقه (گروه الف) شروع شده و تا ۷۸۰,۱۲۶ ریال برای ساختمان‌های ۱۶ طبقه و بالاتر (گروه د) افزایش می‌یابد. علت این اختلاف، افزایش حجم کنترل‌های اجرایی، طراحی سیستم‌های برق‌رسانی، روشنایی، ارت، شبکه و تجهیزات ایمنی در پروژه‌های بزرگ و مرتفع است.

برای نمونه، در یک ساختمان ۵ طبقه با ۵۰۰ مترمربع زیربنا که در گروه ب (۳ تا ۵ طبقه) قرار می‌گیرد، نرخ حق‌الزحمه ناظر برقی طبق جدول ۳۷۸,۶۹۹ ریال به‌ازای هر مترمربع است. بنابراین حق‌الزحمه نهایی نظارت تاسیسات برقی به صورت زیر محاسبه می‌شود:

۵۰۰ متر × ۳۷۸,۶۹۹ ریال = ۱۸۹,۳۴۹,۵۰۰ ریال

یعنی حدود ۱۸ میلیون و ۹۳۰ هزار تومان هزینه نظارت تأسیسات برقی برای این پروژه خواهد بود.

حق الزحمه مهندس ناظر هماهنگ کننده

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴							
د		ج		ب	الف	رشته/گروه ساختمانی	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳-۱۵ طبقه	۱۱-۱۲ طبقه	۸-۱۰ طبقه	۶-۷ طبقه	۳-۵ طبقه		۱-۲ طبقه
۳۵۵,۴۰۷	۳۴۵,۳۵۵	۲۹۲,۵۲۰	۲۵۰,۰۰۶	۱۷۹,۸۷۹	۱۳۲,۸۷۷	۸۳,۳۷۸	
هماهنگ کننده							

مطابق جدول حق الزحمه خدمات مهندسی سال ۱۴۰۴، ناظر هماهنگ کننده که مسئولیت هماهنگی کامل بین ناظران چهاررشته و پیگیری روند کلی نظارت را بر عهده دارد، دستمزدی بین ۸۳,۳۷۸ ریال برای ساختمان‌های یک تا دو طبقه (گروه الف) تا ۳۵۵,۴۰۷ ریال برای ساختمان‌های ۱۶ طبقه و بالاتر (گروه د) دریافت می‌کند. نکته مهم این است که ناظر هماهنگ کننده معمولاً یکی از چهار ناظر اصلی (عمران، معماری، تأسیسات مکانیکی یا تأسیسات برقی) است و حق الزحمه هماهنگی علاوه بر دستمزد رشته تخصصی خودش به او پرداخت می‌شود؛ بنابراین این نقش یک مسئولیت اضافه و یک درآمد افزوده محسوب می‌شود.

برای مثال، در یک ساختمان ۵ طبقه با ۵۰۰ مترمربع زیربنا که در گروه ب (۳ تا ۵ طبقه) قرار می‌گیرد، مبلغ حق الزحمه هماهنگ کننده طبق جدول برابر با ۱۳۲,۸۷۷ ریال به ازای هر مترمربع است. در نتیجه دستمزد نهایی هماهنگی به صورت زیر محاسبه می‌شود:

۵۰۰ متر × ۱۳۲,۸۷۷ ریال = ۶۶,۴۳۸,۵۰۰ ریال

یعنی حدود ۶ میلیون و ۶۴۴ هزار تومان که به دستمزد ناظر منتخب (مثلاً ناظر عمران یا معماری) اضافه می‌شود.

مجموع حق الزحمه ناظر ساختمان برای هر پروژه

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴							
د		ج		ب	الف	رشته/گروه ساختمانی	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳-۱۵ طبقه	۱۱-۱۲ طبقه	۸-۱۰ طبقه	۶-۷ طبقه	۳-۵ طبقه		۱-۲ طبقه
۴,۹۴۳,۲۸۴	۴,۹۳۳,۵۰۶	۴,۱۷۸,۸۶۲	۳,۴۱۶,۷۷۴	۲,۹۹۷,۹۸۳	۲,۶۵۷,۵۳۹	۲,۰۸۴,۴۳۸	
جمع							

بر اساس جدول حق الزحمه خدمات مهندسی سال ۱۴۰۴، مجموع دستمزد چهار رشته نظارت (عمران، معماری، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) به همراه ناظر هماهنگ کننده، برای هر مترمربع بین ۲,۰۸۴,۳۴۸ ریال در ساختمان‌های یک تا دو طبقه (گروه الف) و ۴,۹۳۴,۲۸۴ ریال در ساختمان‌های شانزده طبقه و بالاتر (گروه د) متغیر است. این عدد نشان دهنده مجموع هزینه نظارت سازه، معماری و تأسیسات در پروژه‌هاست و مبنای اصلی برآورد هزینه نهایی نظارت برای مالکان و سازندگان محسوب می‌شود.

برای نمونه، اگر یک ساختمان ۵ طبقه با ۵۰۰ مترمربع زیربنا داشته باشیم، این پروژه در گروه ب (۳ تا ۵ طبقه) قرار می‌گیرد. طبق جدول، مجموع حق الزحمه ناظران در گروه ب برابر ۲,۶۵۷,۵۳۹ ریال به ازای هر مترمربع است. بنابراین هزینه نهایی نظارت برای این ساختمان به صورت زیر محاسبه می‌شود:

۵۰۰ متر × ۲,۶۵۷,۵۳۹ ریال = ۱,۳۲۸,۷۶۹,۵۰۰ ریال

یعنی حدود ۱۳۲ میلیون و ۸۷۶ هزار تومان هزینه مجموع نظارت چهار رشته به همراه هماهنگ‌کننده برای این پروژه خواهد بود.

مراحل پرداخت حق الزحمه ناظر ساختمان

طبق دستورالعمل رسمی سازمان نظام مهندسی، پرداخت حق الزحمه مهندس ناظر به صورت مرحله‌ای انجام می‌شود تا هماهنگ با پیشرفت فیزیکی پروژه باشد. در همان ابتدای کار و همزمان با صدور جواز ساخت، مالک موظف است ۵۰ درصد از مبلغ کل حق الزحمه نظارت را پرداخت کند تا پرونده وارد مرحله اجرا شود. پس از آن، چهار مرحله ۱۰ درصدی برای تکمیل پرداخت در نظر گرفته شده است: اتمام فونداسیون، اتمام سقف طبقه آخر، اتمام سفت‌کاری و اتمام نازک‌کاری. در نهایت آخرین ۱۰ درصد نیز در زمان پایان کار و قبل از صدور گواهی مربوطه پرداخت می‌شود. این شیوه مرحله‌ای، علاوه بر ایجاد شفافیت مالی، امکان نظارت مستمر و دقیق‌تر ناظرین بر روند ساخت‌وساز را فراهم می‌کند و مالک نیز مطابق پیشرفت پروژه نسبت به پرداخت‌ها اقدام می‌نماید.

مراحل پرداخت حق الزحمه نظارت						
مراحل پرداخت	صدور جواز	اتمام فونداسیون	اتمام سقف	اتمام سفت‌کاری	اتمام نازک‌کاری	پایان کار
درصد پرداخت	۵۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪

سوالات متداول

1) ناظر هماهنگ‌کننده چه نقشی دارد و چرا حق الزحمه جداگانه دارد؟

ناظر هماهنگ‌کننده یکی از چهار ناظر اصلی است که مسئولیت هماهنگی بین رشته‌ها، پیگیری روند نظارت و ارسال گزارش‌ها را برعهده دارد. به همین دلیل، مبلغی به‌عنوان حق الزحمه هماهنگی اضافه بر دستمزد رشته تخصصی به او پرداخت می‌شود.