

هزینه خدمات نظام مهندسی ۱۴۰۴ + جدول تعرفه رسمی

با انتشار تعرفه نظام مهندسی ۱۴۰۴ و ارائه رسمی «جدول تفکیک تعرفه‌های خدمات مهندسی (علی‌الحساب)»، بسیاری از سازندگان و مالکین در جست‌وجوی یک منبع قابل‌اعتماد هستند تا بتوانند هزینه خدمات نظام مهندسی پروژه خود را به‌صورت دقیق و بر اساس ارقام رسمی محاسبه کنند. این تعرفه شامل جزئیات کامل حق‌الزحمه طراحی، نظارت، درصد‌های هر رشته و هزینه ساخت‌وساز هر متر مربع است که در سال ۱۴۰۴ ملاک محاسبات قرار می‌گیرد. در این مقاله، تمامی بخش‌های این جدول را به زبان ساده و کاربردی بررسی می‌کنیم تا بتوانید در پایان، برآوردی روشن، واقعی و مطابق با تعرفه رسمی برای هزینه‌های مهندسی ساختمان خود داشته باشید.

حق الزحمه خدمات مهندسی ناظر ۱۴۰۴

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت (ریال) در سال ۱۴۰۴						
د		ج		ب	الف	رشته / گروه ساختمانی
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۳ تا ۵ طبقه	
۳۴۵,۴۰۷	۳۴۵,۳۴۵	۲۹۲,۵۲۰	۲۰۵,۰۰۶	۱۷۹,۸۷۹	۱۳۲,۸۷۷	۸۳,۳۷۸
۱,۶۰۶,۱۴۲	۱,۶۰۵,۸۵۶	۱,۳۶۰,۲۲۰	۱,۱۵۶,۲۳۶	۱,۰۱۴,۵۱۷	۹۳۴,۱۲۵	۷۶۰,۴۰۳
۱,۳۷۶,۶۹۳	۱,۳۷۶,۴۴۸	۱,۱۶۵,۹۰۳	۹۹۵,۶۴۸	۸۷۳,۶۱۲	۸۰۷,۸۹۲	۶۶۰,۳۵۰
۸۲۶,۰۱۶	۸۲۵,۸۶۹	۶۹۹,۵۴۲	۵۴۶,۰۰۱	۴۷۹,۰۷۸	۴۰۳,۹۴۶	۳۰۰,۱۵۹
۷۸۰,۱۲۶	۷۷۹,۹۸۷	۶۶۰,۶۷۸	۵۱۳,۸۸۳	۴۵۰,۸۹۷	۳۷۸,۶۹۹	۲۸۰,۱۴۸
۴,۹۳۴,۳۸۴	۴,۹۳۳,۵۰۶	۴,۱۷۸,۸۶۳	۳,۴۱۶,۷۷۴	۲,۹۹۷,۹۸۳	۲,۶۵۷,۵۳۹	۲,۰۸۴,۴۳۸

این جدول میزان حق‌الزحمه خدمات مهندسی نظارت در سال ۱۴۰۴ را برای رشته‌های مختلف شامل هماهنگ‌کننده، عمران، معماری، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، بر اساس گروه ساختمانی و تعداد طبقات نشان می‌دهد. در این ساختار، هرچه تعداد طبقات بیشتر می‌شود، مبلغ خدمات نظارت نیز افزایش می‌یابد و برای هر رشته سهم مشخصی تعیین شده است. ستون‌های جدول چهار گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» را شامل می‌شود که از ساختمان‌های کم‌طبقه تا سازه‌های بلندمرتبه را پوشش می‌دهد. در پایان جدول، جمع کل حق‌الزحمه نظارت برای هر گروه محاسبه شده تا مالک یا سازنده بتواند بدون نیاز به محاسبه جداگانه، برآورد سریعی از هزینه نظارت پروژه خود داشته باشد.

حق الزحمه خدمات مهندسی طراحی ۱۴۰۴

حق الزحمه خدمات مهندسی طراحی (ریال) در سال ۱۴۰۴							
د		ج		ب	الف	رشته / گروه ساختمانی	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۳ تا ۵ طبقه		او ۲ طبقه
۲۸۲,۶۰۶	۲۸۲,۶۶۷	۲۳۸,۸۷۵	۱۶۷,۶۶۰	۱۴۷,۲۴۰	۱۰۸,۶۶۶	۶۸,۴۵۰	هماهنگ کننده
۱,۳۱۴,۱۱۶	۱,۳۱۴,۴۰۲	۱,۱۱۰,۷۶۸	۹۴۵,۶۰۴	۸۳۰,۴۳۲	۷۶۳,۹۲۴	۶۲۴,۲۶۱	عمران
۱,۱۲۶,۳۸۵	۱,۱۲۶,۶۳۰	۹۵۲,۰۸۷	۸۱۴,۲۷۰	۷۱۵,۰۹۴	۶۶۰,۶۹۱	۵۴۲,۱۲۱	معماری
۶۷۵,۸۳۱	۶۷۵,۹۷۸	۵۷۱,۲۵۲	۴۴۶,۵۳۵	۳۹۲,۱۴۸	۳۳۰,۳۴۶	۲۴۶,۴۱۹	تاسیسات مکانیکی
۶۳۸,۲۸۵	۶۳۸,۴۲۴	۵۳۹,۵۱۶	۴۲۰,۲۶۹	۳۶۹,۰۸۱	۳۰۹,۶۹۹	۲۲۹,۹۹۱	تاسیسات برقی
۴,۰۳۷,۲۲۳	۴,۰۳۸,۱۰۱	۳,۴۱۲,۴۹۷	۲,۷۹۴,۳۳۹	۲,۴۵۳,۹۹۴	۲,۱۷۳,۳۲۶	۱,۷۱۱,۲۴۲	جمع

این جدول، هزینه خدمات مهندسی طراحی در سال ۱۴۰۴ را بر اساس رشته‌های مختلف و تعداد طبقات ساختمان نشان می‌دهد. مبلغ هر رشته با افزایش تعداد طبقات بیشتر می‌شود و در پایان جدول نیز جمع کل هزینه طراحی برای هر گروه ساختمانی درج شده است. این ارقام، مبلغ نهایی طراحی برای هر پروژه هستند و به‌عنوان مبنای رسمی محاسبه هزینه طراحی در نظام مهندسی سال ۱۴۰۴ استفاده می‌شوند.

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت تک رشته ۱۴۰۴

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت تک رشته (ریال) در سال ۱۴۰۴							
د		ج		ب	الف	گروه ساختمان	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۳ تا ۵ طبقه		او ۲ طبقه
۱,۹۵۱,۵۴۹	۱,۹۵۱,۲۰۲	۱,۶۵۲,۷۴۰	۱,۳۶۱,۲۴۳	۱,۱۹۴,۳۹۶	۱,۰۶۷,۰۰۲	۸۴۳,۷۸۱	قیمت هر متر مربع (ریال)

خدمات ساخت و ساز هر متر مربع در سال ۱۴۰۴

خدمات ساخت و ساز هر متر مربع در سال ۱۴۰۴ (ریال) طبق نامه ۵۹۲۲۴/ش م مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۸ شورای مرکزی							
د		ج		ب	الف	گروه ساختمان	
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۳ تا ۵ طبقه		او ۲ طبقه
۱۷۹,۴۳۲,۱۴۳	۱۷۵,۵۶۹,۶۱۲	۱۴۴,۵۹۷,۳۳۱	۱۳۲,۴۳۳,۱۰۵	۱۲۰,۸۸۶,۴۰۰	۱۱۲,۶۰۷,۵۸۵	۹۱,۰۲۳,۵۰۰	هزینه ساخت و ساز (ریال)

تفکیک درصدی تعرفه های خدمات مهندسی

جدول تفکیک درصدی تعرفه های خدمات مهندسی							
د			ج		ب	الف	رشته / گروه ساختمانی
۷٪	۷٪	۷٪	۶٪	۶٪	۵٪	۴٪	* هماهنگ کننده
۳۵٪	۳۵٪	۳۵٪	۳۶٪	۳۶٪	۳۷٪	۳۸٪	عمران
۳۰٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	معماری
۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪	۱۷٪	۱۷٪	۱۶٪	۱۵٪	تأسیسات مکانیکی
۱۷٪	۱۷٪	۱۷٪	۱۶٪	۱۶٪	۱۵٪	۱۴٪	تأسیسات برقی

*میزان درصد هماهنگ کننده به تناسب از سایر رشته ها کسر و به هماهنگ کننده پرداخت می گردد.

این جدول درصد تفکیک تعرفه های خدمات مهندسی را نشان می دهد و مشخص می کند که هر رشته چه سهمی از مجموع هزینه طراحی یا نظارت را در گروه های مختلف ساختمانی (الف تا د) دریافت می کند. طبق جدول، بیشترین سهم معمولاً مربوط به رشته عمران است که بسته به گروه ساختمانی بین حدود یک سوم تا نزدیک ۴۰٪ از کل تعرفه را تشکیل می دهد. پس از آن، رشته معماری قرار دارد که سهمی تقریباً مشابه اما کمی کمتر دارد. رشته های تأسیسات مکانیکی و برقی نیز به صورت درصد های ثابت و نزدیک به هم در تمامی گروه های ساختمانی قرار گرفته اند.

نکته قابل توجه جدول این است که درصد هماهنگ کننده در تمامی گروه ها بین ۴ تا ۷ درصد است و طبق توضیح زیر جدول، این درصد از سهم سایر رشته ها کسر و به هماهنگ کننده پرداخت می شود. این یعنی هماهنگ کننده سهمی اضافه بر چهار رشته اصلی ندارد، بلکه از توزیع کل تعرفه سهم مشخصی به او اختصاص داده می شود. در مجموع، این جدول کمک می کند بدانیم ساختار توزیع هزینه ها چگونه است و هر رشته چه میزان از مبلغ کل خدمات مهندسی را دریافت می کند، بدون نیاز به مشاهده جزئیات عددی.

درصد حق الزحمه خدمات مهندسی

درصد حق الزحمه خدمات مهندسی (جدول شماره ۱۱ مبحث دوم صفحه ۷۷)						
د		ج		ب	الف	رشته / گروه ساختمانی
۱۶ طبقه و بالاتر	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۳ تا ۵ طبقه	۱ و ۲ طبقه
۲.۷۵٪	۲.۸۱٪	۲.۸۹٪	۲.۵۸٪	۲.۴۸٪	۲.۳۶٪	درصد نظارت ۴ رشته
۲.۲۵٪	۲.۳۰٪	۲.۳۶٪	۲.۱۱٪	۲.۰۳٪	۱.۹۳٪	درصد طراحی ۴ رشته

این جدول درصد حق الزحمه خدمات مهندسی برای طراحی و نظارت چهار رشته را نشان می دهد و مبنای محاسبه تعرفه ها بر اساس مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (جدول شماره ۱۱) است. در این ساختار، درصدها برای هر گروه ساختمانی (الف تا د) و بر اساس تعداد طبقات تعیین شده اند تا مشخص شود از کل هزینه ساخت ساختمان چه میزان به خدمات مهندسی اختصاص می یابد.

در ردیف اول، درصد نظارت چهار رشته قرار دارد که معمولاً در ساختمان‌های کم‌طبقه، درصد پایین‌تری دارد و با افزایش تعداد طبقات به تدریج بیشتر می‌شود. این نشان می‌دهد که پروژه‌های بلندمرتبه به دلیل پیچیدگی اجرایی، نیازمند نظارت گسترده‌تر و دقیق‌تری هستند. در ردیف دوم نیز درصد طراحی چهار رشته درج شده که الگوی مشابهی را دنبال می‌کند؛ یعنی با زیاد شدن طبقات و افزایش سطح محاسبات مهندسی، سهم طراحی نیز رشد می‌کند.

مراحل پرداخت حق الزحمه نظارت

مراحل پرداخت حق الزحمه نظارت						
مراحل پرداخت	صدور جواز	اتمام فونداسیون	اتمام سقف	اتمام سفت کاری	اتمام نازک کاری	پایان کار
درصد پرداخت	۵۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪

این جدول مراحل پرداخت حق الزحمه نظارت را نشان می‌دهد و مشخص می‌کند که هزینه نظارت مهندسان در چند بخش و در چه زمان‌هایی باید توسط مالک پرداخت شود. بر اساس این ساختار، ۵۰ درصد از مبلغ نظارت در زمان صدور جواز دریافت می‌شود و مابقی آن در چهار مرحله دیگر که شامل اتمام فونداسیون، اتمام سقف، اتمام سفت کاری و اتمام نازک کاری است، هر بار ۱۰ درصد پرداخت می‌گردد. مرحله آخر نیز ۱۰ درصد باقی‌مانده در زمان پایان کار تسویه می‌شود. این شیوه تقسیم‌بندی باعث می‌شود پرداخت‌ها متناسب با پیشرفت پروژه انجام شود و مالک بتواند هزینه نظارت را به صورت مرحله‌ای و برنامه‌ریزی شده پرداخت کند.

سوالات متداول

1) چه تفاوتی بین هزینه طراحی و هزینه نظارت وجود دارد؟

طراحی مربوط به تهیه نقشه‌ها، محاسبات و مدارک فنی است.

نظارت شامل کنترل اجرای صحیح عملیات ساختمانی در مراحل مختلف است.

تعرفه هر دو بخش در سال ۱۴۰۴ جداگانه مشخص شده است.

2) هزینه هماهنگ‌کننده چگونه محاسبه می‌شود؟

هماهنگ‌کننده درصد مشخصی (۴ تا ۷ درصد) از مجموع تعرفه خدمات مهندسی را دریافت می‌کند. این درصد از سهم سایر رشته‌ها کسر و به هماهنگ‌کننده پرداخت می‌شود.

3) مالک چه زمانی باید حق الزحمه نظارت را پرداخت کند؟

پرداخت‌ها به صورت مرحله‌ای انجام می‌شود:

- ۵۰ درصد در زمان صدور جواز
- ۴ مرحله ۱۰ درصدی در زمان اتمام فونداسیون، سقف، سفت کاری، نازک کاری
- ۱۰٪ نهایی هنگام پایان کار

4) آیا امکان تخفیف در تعرفه نظام مهندسی وجود دارد؟

تعارف‌های نظام مهندسی مصوب، رسمی و غیرقابل تخفیف هستند و مهندسان اجازه کاهش مبالغ را ندارند. مبلغ پرداختی باید مطابق جدول ۱۴۰۴ باشد.

اکیپ | پلتفرم تخصصی خدمات ساختمان