

صفر تا صد قیمت جدید با مثال کاربردی

پیش از شروع یک پروژه، تمام فعالیت ها با توجه به نقشه‌های اولیه، هزینه‌های مربوط به مصالح، ماشین آلات، نیروی انسانی و حمل، برآورد می‌شوند.

یکی از مهم‌ترین کاربردهای این برآورد، تخمین بودجه مورد نیاز برای اجرای پروژه است. در واقع پیمانکار با توجه به مقادیر و بهای واحد هر یک از فعالیت‌های این برآورد، تصمیم به شرکت در مناقصه می‌گیرد و ضریب خود را به کارفرما پیشنهاد می‌دهد.

این برآورد قیمت، معمولاً بر اساس ردیف‌های فهرست بهای منتشر شده سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور انجام می‌شود.

با در نظر گرفتن قیمت هر ردیف پایه می‌توان هزینه اجرای آن فعالیت را برآورد کرد. اما گاهی هزینه انجام برخی فعالیت‌های پروژه در میان ردیف‌های فهرست بهای مربوطه وجود ندارد.

اقدام ستاره‌دار (ردیف‌های غیر پایه):

در مواردی که برای پروژه‌های مشخصات فنی و اجرایی ویژه‌ای مورد نیاز باشد که اقلام کارهای آن با شرح ردیف‌های فهرست بها تطبیق نکند، شرح ردیف مناسب برای آن اقلام، تهیه و در انتهای گروه مربوط، با شماره ردیف جدید درج می‌گردد. این ردیف‌ها با علامت ستاره مشخص شده و به عنوان ردیف‌های ستاره‌دار با روش تجزیه قیمت محاسبه و در برابر ردیف مورد نظر درج می‌شود.

بهای واحد ردیف‌هایی که شرح آن‌ها در فهرست بها موجود است اما بدون بهای واحد هستند همانند روش بالا تعیین می‌شوند و این اقلام نیز ردیف‌های ستاره‌دار محسوب می‌شوند. شرح و بهای واحد ردیف‌های غیر- پایه (ستاره‌دار) باید هنگام بررسی برآورد هزینه اجرای کار به تصویب دستگاه اجرایی برسد.

در کارهایی که از طریق مناقصه عمومی واگذار می‌گردد، چنانچه جمع مبلغ برآورد ردیف‌های ستاره‌دار نسبت به جمع مبلغ برآورد ردیف‌های فهرست بها (پایه و غیر پایه) بدون اعمال هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، در این رشته بیشتر از سی (۳۰) درصد باشد، لازم است دستگاه اجرایی قبل از انجام مناقصه، شرح و بهای واحد تمامی ردیف‌های ستاره‌دار در آن رشته را پس از تصویب، همراه با تجزیه قیمت مربوط، به دبیرخانه شورای عالی فنی، در سازمان برنامه و بودجه کشور ارسال دارد تا پس از رسیدگی و تصویب توسط شورای عالی فنی بر اساس دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب ردیف‌های ستاره‌دار ملاک عمل قرار گیرد. در کارهایی که از طریق مناقصه محدود یا ترک مناقصه واگذار می‌شوند، سقف یاد شده به ترتیب پانزده (۱۵) و ده (۱۰) درصد خواهد بود.

آیتم‌های ستاره‌دار نیز مانند سایر آیتم‌های پایه فهرست بها بوده و تمام ضرایب پیمان مانند بالاسری، منطقه‌ای، پیشنهادی پیمانکار و غیره به آن‌ها تعلق می‌گیرد.

اقلام قیمت جدید

در طی اجرای پروژه بعضا نیاز به اجرای کارهایی خارج از فهرست‌بهای منضم به پیمان می‌باشد که می‌بایست هزینه آن توسط پیمانکار محاسبه و پس از تأیید مشاور و تصویب کارفرما ملاک پرداخت کار جدید قرارگیرد.

افزایش مقادیر باید در چارچوب موضوع پیمان به پیمانکار ابلاغ شود. جمع مبلغ مربوط به افزایش مقادیر و مبلغ کارهای با قیمت جدید نباید از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان بیشتر شود. لازم به ذکر است تنها ضریب هزینه بالاسری پیمان به قیمت‌های جدید اعمال می‌شود.

اقلام فاکتوری

اگر کار جدید ایجاد شده تنها بصورت خرید باشد در اینصورت کار جدید بصورت اقلام فاکتوری تنها با ضریب بالاسری در صورت وضعیت قابل پرداخت می‌باشد.

تفاوت آیتم قیمت جدید و ستاره دار

آیتم ستاره دار آیتمی است که قبل از انعقاد پیمان برآورد شده و در پیمان لحاظ می‌شود ولی آیتم قیمت جدید آیتمی است که زمان قرارداد دیده نشده و حین اجرای پیمان به آن برخورد می‌شود درواقع آیتم منضم به پیمان نمی‌باشد.

روش تهیه قیمت جدید

با توجه به دستورالعمل منتشر شده از سازمان برنامه و بودجه در مورد تجزیه بها، هر کار و اقلام فهرست بها به چهار عامل نیروی انسانی، تجهیزات و ماشین آلات، مصالح مصرفی و حمل و جابجایی مصالح تقسیم بندی می‌شود می‌توان قیمت جدید را هم به این روش تجزیه کرد و هر قلم کار را به صورت جداگانه نوشت تا مشاور و کارفرما بتوانند تایید این کار را انجام دهند.

جهت آنالیز بهای کارهای جدید، اصولا از فرم استاندارد استفاده می‌گردد که به فرم تجزیه بهای اقلام کار شناخته می‌شود.

فرم تجزیه بهای اقلام کار

شرح آیتم:				شماره ردیف آنالیز:		
				مقدار:	واحد:	
بهای کل	ضریب عامل	بهای واحد	مقدار	واحد	نیروی انسانی	ردیف
جمع نیروی انسانی						
بهای کل	ضریب عامل	بهای واحد	مقدار	واحد	ماشین آلات و تجهیزات	ردیف
جمع ماشین آلات و تجهیزات						
بهای کل	ضریب عامل	بهای واحد	مقدار	واحد	مصالح	ردیف
جمع مصالح						
بهای کل	ضریب عامل	بهای واحد	مقدار	واحد	حمل مصالح	ردیف
جمع حمل مصالح						
جمع کل هزینه ها				شماره ردیف		

نحوه آنالیز بها

۱- دستمزد نیروی انسانی:

*بررسی عوامل اجرایی (مانند کارگر، بنا، جوشکار و...) مورد نیاز

*تعیین مقدار زمان کار انجام شده توسط آن عوامل برای انجام یک واحد از کار

نکته: بهترین مرجع برای تعیین این عامل رکوردگیری کارگاهی است؛ بدین معنی که در یک بازه زمانی مشخص حجم کار انجام یافته را اندازه گیری کرده و سپس با تقسیم زمان بر آن حجم از کار زمان واحد کار اجرایی مشخص گردد

به طور مثال: طبق رکورد کارگاهی اندازه گیری شده است که جهت جوشکاری یک قاب فلزی به وزن ۶۰ کیلوگرم ۲ ساعت زمان نیاز است بنابراین جهت انجام یک کیلوگرم از کار (واحد)، ۰,۰۳۳ نفر ساعت جوشکار نیاز است: $(۰,۰۳۳ = ۲ \div ۶۰)$

-تعیین بهای واحد:

*قرارداد پیمانکار

*نرخ دستمزد نیروی انسانی مرکز آمار

۲- هزینه مصالح مصرفی

جهت آنالیز مصالح باید تمام جزییات مصالح مصرفی حتی جزئی ترین آنها نیز لحاظ شود و با توجه به قیمت روز و استعلام از مراکز معتبر، پایین ترین مبلغ جهت آنالیز مورد توافق قرار گیرد.

۳- هزینه ماشین آلات و ابزار

*بررسی دستگاه های مورد نیاز

*تعیین مقدار زمان کار انجام شده توسط آن دستگاه برای انجام یک واحد از کار (رکوردگیری)

-تعیین بهای واحد:

*رجوع به قرارداد اجاره دستگاه

* نرخ ماشین آلات مرکز آمار و یا نرخ عوامل موثر فهرست بها

۴- هزینه حمل و جابجایی مصالح

تقسیم مبلغ بارنامه حمل بر مقدار مصالح حمل شده

مثال: آنالیز اجرای ساب بتن کفسازی کف با دستگاه یا بصورت دستی جهت زیرسازی اپوکسی یا کفپوش

شرح آیتم: اجرای ساب بتن کفسازی کف با دستگاه یا بصورت دستی جهت زیرسازی اپوکسی یا کفپوش				شماره ردیف آنالیز: ۰۱۰۹۱۶		
				واحد: مترمربع	مقدار:	
ردیف	نیروی انسانی	واحد	مقدار	بهای واحد	ضریب عامل	بهای کل
	کارگر ماهر	نفر- ساعت	۰/۲۶۶۷	۲۳۵,۰۰۰	۱/۰۰	۶۲,۶۷۵
	کارگر ساده	نفر- ساعت	۰/۲۶۶۷	۱۹۷,۵۰۰	۱/۰۰	۵۲,۶۷۳
جمع نیروی انسانی						۱۱۵,۳۴۸
ردیف	ماشین آلات و تجهیزات	واحد	مقدار	بهای واحد	ضریب عامل	بهای کل
	دستگاه ساب زنی بتنی به همراه ساب	دستگاه - ساعت	۰/۱۶۰۰	۷۵,۷۵۸	۱/۰۵	۱۲,۷۲۷
جمع ماشین آلات و تجهیزات						۱۲,۷۲۷
ردیف	مصالح	واحد	مقدار	بهای واحد	ضریب عامل	بهای کل
	آب شهری	لیتر	۰/۸۵	۷,۰۰۰	۱/۱	۶,۵۴۵
جمع مصالح						۶,۵۴۵
ردیف	حمل مصالح	واحد	مقدار	بهای واحد	ضریب عامل	بهای کل
	وانت ۱ تن باراننده جهت حمل دستگاه ساب تا بارانداز	دستگاه - ساعت	۰/۰۳۲۰	۸۱۲,۵۰۰	۱/۰۰	۲۶,۰۰۰
	۴کارگر ساده جهت حمل دستگاه از بارانداز به واحد	نفر-ساعت	۰/۰۴۸۰	۱۹۷,۵۰۰	۱/۰۰	۹,۴۸۰
جمع حمل مصالح						۳۵,۴۸۰
شماره ردیف		۰۱۰۹۱۶		جمع کل هزینه ها(ریال)		۱۷۰,۱۰۰