

پیکرشناسی مدیریت دارایی

فروردین ۱۳۹۹

ترجمه فارسی (ویرایش ۱)



مدیریت دارایی - از منظر پیکرشناسی^۱

پیکرشناسی (آناتومی) = مطالعه ساختار یا کارکردهای داخلی چیزی

به منظور بررسی و تجزیه و تحلیل اجزای تشکیل دهنده آن

این سند توسط مؤسسه مدیریت دارایی^۲ برای بهره‌برداری
اعضای مؤسسه و نیز استفاده عمومی منتشر شده است.

ما به عنوان بخشی از تعهد خود به بهبود مستمر، از هر پیشنهادی درباره این سند استقبال می‌کنیم.

از اینکه از این سند برای مطالعه شخصی یا آموزش و آگاه‌سازی دیگر اعضای سازمان خود استفاده کنید استقبال می‌کنیم. اما لطفاً از آن برای بهره‌برداری تجاری استفاده نکنید. کل سند را (با همه محتویات آن) کپی کنید و یا کپی الکترونیکی آن را تهیه نمایید. اگر هر بخشی از آن را نیز کپی می‌کنید، لطفاً منبع را ذکر نمایید و نشان تجاری ما را حذف نکنید.

لطفاً از دیگر افراد بخواهید که این سند را شخصاً از آدرس زیر در وب سایت ما دانلود کنند:

www.theiam.org/knowledge/asset-management-an-anatomy

دانلود این سند رایگان است و فقط از شما درخواست می‌شود شرایط و ضوابط ما را بپذیرید. در مواردی که این سند اصلاح می‌شود یا اسناد مکمل جدیدی تولید می‌شود، مؤسسه مدیریت دارایی مراتب را به همه افراد ثبت نام شده در سایت، اطلاع خواهد داد. اطلاعات هویتی شما در اختیار سازمان‌های دیگر قرار نخواهد گرفت.

حق نشر^۳

کلیه حقوق مرتبط با چاپ و نشر و مالکیت معنوی در مورد اطلاعات موجود در این سند، مگر در مواردی که تصریح شده باشد، متعلق به مؤسسه مدیریت دارایی یا سایر شرکت‌های موجود در گروه شرکت‌های مؤسسه مدیریت دارایی است. هیچ بخشی از این سند نمی‌تواند به هر شکل مادی (از جمله فتوکپی و یا انتشار آن از طریق هر نوع رسانه یا وسیله الکترونیکی، چه بصورت موقت و چه اتفاقی) بدون اخذ مجوز کتبی از مؤسسه مدیریت دارایی، بازنشر شود.

سلب مسئولیت

مؤسسه مدیریت دارایی، این سند را برای بهره‌برداری اعضای خود و استفاده عمومی منتشر می‌کند. این سند فقط برای راهنمایی و اطلاع‌رسانی است. مؤسسه مدیریت دارایی و نمایندگان، کارمندان یا پیمانکاران آن هیچ‌گونه مسئولیتی را در قبال خسارات یا زیان‌های ناشی از و یا مرتبط با بهره‌برداری از اطلاعات مندرج در این سند نمی‌پذیرند. این محدودیت مسئولیت در مورد هرگونه ادعا و دعوی قراردادی، تخلف (شامل قصور و سهل‌انگاری)، اظهارات نادرست (به استثنای اظهارات فریبکارانه)، نقض وظیفه قانونی یا سایر موارد، اعمال می‌شود. این محدودیت در مسئولیت، موجب سلب یا محدودیت مسئولیت در مواردی که توسط قانون ممنوع شده است نمی‌شود، و شروط تصریح شده در هیچ توافقنامه مرتبطی را نیز فسخ نمی‌کند.

¹ Anatomy

² Institute of Asset Management (IAM)

³ Copyright

درباره مؤسسه مدیریت دارایی (IAM) ^۴

مؤسسه مدیریت دارایی یک نهاد حرفه‌ای و غیرانتفاعی است. این مؤسسه تحت مالکیت و کنترل اعضای خود اداره می‌شود و متعهد است که در ارتباط با انجمن‌های تجاری و بازرگانی استقلال خود را حفظ کند. فلسفه وجودی ما این است که به پیشرفت و ترویج رشته مدیریت دارایی نه تنها برای افراد و سازمان‌های دست اندرکار ایجاد، بهره‌برداری و مراقبت از دارایی‌های فیزیکی، بلکه برای بهره‌برداری عموم، کمک کنیم. اولویت‌های ما ارتقای فرایندهای تولید و بکارگیری دانش، آموزش و تجربه‌های موفق و همچنین کمک به افراد برای ارتقای محسوس شایستگی‌های آنها در حوزه مدیریت دارایی است.

تقدیر و تشکر

نسخه انگلیسی این سند با تلاش‌های چشمگیر افراد زیادی تولید شده است. مؤسسه مدیریت دارایی مایل است از همه این افراد به ویژه مشارکت‌کنندگانی که نام آنها در صفحه پایانی این سند ذکر شده است، تشکر کند.

ترجمه فارسی آناتومی توسط شرکت راهبران پترو پیمان^۵ تولید شده است که با عنوان فارسی «پیکرشناسی مدیریت دارایی» منتشر می‌شود. مؤسسه مدیریت دارایی از تلاش ارزشمند شرکت راهبران پترو پیمان در ترجمه این سند به زبان فارسی و همچنین سایر فعالیت‌های این شرکت در زمینه کمک به توسعه و ترویج مدل مفهومی و رویکردها و دستاوردهای علمی و کاربردی مؤسسه مدیریت دارایی تشکر می‌کند.

اطلاعات مربوط به انتشار و حق نشر

این سند توسط مؤسسه مدیریت دارایی <https://www.theiam.org> منتشر شده است. در بالای هر صفحه تاریخ آخرین ویرایش و شماره ویرایش سند نشان داده شده است.

شماره اصلاحیه	تاریخ	پیشنهادات

^۴ از این پس هر جا در این متن از مؤسسه مدیریت دارایی نام برده می‌شود، منظور همان IAM است.

^۵ Petro Contract Navigators Company (PCN Co.)

پیشگفتار مؤسسه مدیریت دارایی

درباره این سند

ما می‌دانیم که ویرایش‌های قبلی سند پیکرشناسی (آناتومی) در بسیاری از کشورها و توسط افراد زیادی در سازمان‌های تجاری، دولتی (مرکزی و محلی) و غیر انتفاعی خوانده شده و مورد استفاده قرار گرفته است. اولین ویرایش این سند در سال ۲۰۱۱ منتشر و در سال ۲۰۱۴ بازنگری و اصلاح شد. ویرایش سوم این سند، منعکس‌کننده نظرات و بازخوردهای دریافتی از بسیاری از کاربران آن است و ما همچنان از نظرات و پیشنهادهای بیشتر استقبال می‌کنیم.^۱

ما سند پیکرشناسی مدیریت دارایی را با هدف ایجاد شناختی بهتر نسبت به مدیریت دارایی تدوین کردیم. شناختی عمیقتر از چيستی مدیریت دارایی؛ دستاوردهای مدیریت دارایی؛ دامنه کاربرد این رشته و شرح مفاهیم و فلسفه زیربنایی آن. علاوه بر این، دانش، مهارت‌ها و نگرش‌هایی که به مدیریت دارایی کمک می‌کنند، در این سند تشریح شده‌اند.

استاندارد ایزو-۵۵۰۰۱ الزامات مرتبط با جنبه‌هایی از مدیریت دارایی را که می‌توان در قالب یک سیستم یا نظام مدیریتی اخذ و مستندسازی کرد، مشخص می‌کند. اما رشته مدیریت دارایی فراتر از نظام مدیریت دارایی^۲ است. بنابراین سند پیکرشناسی نیز، نظام مدیریت دارایی را به عنوان بخشی از زمینه وسیع‌تر رشته مدیریت دارایی در نظر می‌گیرد.

استفاده از سند پیکرشناسی

به شما توصیه می‌کنیم که کل این سند را از اول تا آخر مطالعه کنید. اما اگر در حال حاضر وقت کافی برای انجام این کار را ندارید، فعلاً خواندن و فهم نکات و بخش‌های کلیدی و مهم را شروع کنید، و هر وقت فرصت داشتید بقیه سند را نیز مطالعه کنید. در این رابطه می‌توانید خواندن این سند را از بخش ۲ "مدیریت دارایی چیست؟" و بخش ۴ "چرا مدیریت دارایی اهمیت دارد؟" شروع کنید. این بخش‌ها ضمن پوشش مفاهیم پایه، بنیان و فلسفه فعالیت‌های مدیریت دارایی را مشخص می‌کنند و در پی آن هستند که نشان دهند مدیریت دارایی، ارزش کاوش و مطالعه را دارد!

سپس می‌توانید بخش ۵ "مدیریت دارایی را چه کسی انجام می‌دهد؟" را بخوانید تا با دغدغه‌های مدیریت دارایی در ارتباط با سازمان‌ها و کارکنان آشنا شوید. با مطالعه این بخش، مفهوم اصطلاح "سفر یا سیر بلوغ مدیریت دارایی"^۳، در ارتباط با توانمندسازی هر دو گروه سازمان‌ها و افراد، برای شما روشن می‌شود.

اگر می‌خواهید عناصر اصلی تشکیل دهنده مدیریت دارایی را بشناسید، بخش ۳ "مدل‌های مدیریت دارایی و نظام مدیریت دارایی" را بخوانید. این بخش بافت و زمینه نظام مدیریت دارایی در استاندارد ایزو-۵۵۰۰۰^۴ را تشریح می‌کند و روشن می‌کند که چرا مدیریت دارایی مقوله‌ای فراتر از یک نظام مدیریتی محسوب می‌شود. "۳۹ موضوع مدیریت دارایی" نیز در همین بخش معرفی می‌شوند.

پس از مطالعه بخش‌های فوق در موقعیتی خواهید بود که می‌توانید به بخش ۶ "موضوعات مدیریت دارایی" مراجعه کنید تا گستره موضوعی و یکپارچگی ارائه شده توسط مدیریت دارایی را بهتر بشناسید. در ابتدا ممکن است تصور کنید که برخی از موضوعات به شما یا کسب و کار شما ارتباطی ندارند - اما به احتمال زیاد با مطالعه کامل این بخش، به ارزشی فراتر از انتظار و پیش‌بینی خود، دست خواهید یافت! البته سرفصل‌های بخش ۶ را به هر ترتیبی که مایل هستید می‌توانید دنبال کنید.

لازم به ذکر است که ما مطلبی را در این سند نگنجانده‌ایم، مگر اینکه آن مطلب ارزش لازم را داشته است. لذا قویاً توصیه می‌کنیم که به قسمت مقدمه رجوع کنید و مطالعه این سند را از همانجا آغاز کنید و امیدواریم که حداقل تا بخش ۶ را مطالعه بفرمایید!

^۱ این سند که ترجمه فارسی ویرایش سوم نسخه انگلیسی سند آناتومی است، با عنوان پیکرشناسی مدیریت دارایی منتشر می‌شود و اولین ویرایش سند آناتومی به زبان فارسی محسوب می‌شود.

^۲ ISO 55001:2014, Asset management - Management systems – Requirements

^۳ Asset Management System (AMS)

^۴ Asset management journey

^۵ ISO 55000:2014, Asset management - Overview, principles and terminology

پیشگفتار مترجم

مدیریت دارایی موضوع جدیدی نیست و مردم و سازمان‌ها از دیرباز دارایی‌های خود را برای خلق ارزش بیشتر مدیریت می‌کرده‌اند. با این حال و بویژه در رابطه با دارایی‌های فیزیکی، استفاده از اصطلاح "مدیریت دارایی" از دهه ۱۹۸۰ میلادی در بخش خصوصی و دولتی و در سطح بین‌المللی رایج شد. همزمان با این جریان، رشته مدیریت دارایی نیز به تدریج به عنوان یک رشته جدید مدیریتی مطرح شد و در کشورهای گوناگون شاهد شکل‌گیری دوره‌های آموزشی کوتاه مدت و حتی دوره‌های دانشگاهی در سطوح کارشناسی ارشد و دکتری در این زمینه بوده‌ایم.

این روند طی دو دهه اخیر در سطح بین‌المللی با شتابی روزافزون جریان داشته است و انجمن‌ها، مؤسسه‌ها، دانشگاه‌ها، مجامع و نهادهای گوناگون دولتی و غیردولتی در زمینه توسعه و ترویج دانش و مدل‌های عملیاتی و کاربردی مدیریت دارایی تلاش‌های ارزشمندی داشته‌اند.

از آنجا که بسیاری از صنایع بزرگ دولتی و خصوصی وابستگی شدیدی به دارایی‌های فیزیکی دارند، استفاده از رویکردها و روش‌های سلیقه‌ای و بعضاً متعارض، در مدیریت و اتخاذ تصمیمات مرتبط با ایجاد، بهره‌برداری، نگهداشت و کنارگذاری این دارایی‌ها، می‌تواند موجب هدررفت منابع و کاهش محسوس بهره‌وری کلی دارایی‌های فیزیکی در سطح کلان و ملی شود.

تجربه نه چندان موفق بسیاری از کشورها در زمینه استقرار نظام مدیریت کیفیت و بهره‌گیری اثربخش از استانداردهای مدیریت کیفیت (سری ایزو-۹۰۰۰)، ما را بر آن می‌دارد که از تجربیات گذشته درس بیاموزیم و مسیر و رویکرد جدیدی را در ارتباط با ترویج فرهنگ و دانش مدیریت دارایی و بهره‌گیری مؤثر از استانداردها (سری ایزو-۵۵۰۰) و مدل‌های بلوغ و سرآمدی مدیریت دارایی در پیش گیریم و در یک همکاری جمعی تلاش کنیم خطاهای گذشته تکرار نشوند.

مؤسسه مدیریت دارایی یکی از اولین نهادهای فعال و اثرگذار در موج نوین توسعه و ترویج دانش و فرهنگ مدیریت دارایی در دو دهه اخیر بوده است. سند آتومی که ترجمه فارسی آن با عنوان "پیکرشناسی مدیریت دارایی" تقدیم علاقه‌مندان فارسی زبان می‌شود، یکی از مهمترین و با ارزش‌ترین اسنادی است که تاکنون در زمینه مدیریت دارایی منتشر شده و در کشورهای زیادی مورد استقبال گسترده سازمان‌ها و افراد قرار گرفته است. این سند و دیگر اسناد ارزشمند مؤسسه مدیریت دارایی و همچنین مدارک علمی، آموزشی و کاربردی دیگری که می‌توانند به توسعه و ترویج فرهنگ و دانش مدیریت دارایی در بین مخاطبان فارسی زبان کمک کنند، به تدریج و به صورت کاملاً تخصصی، توسط شرکت راهبران پترو پیمان ترجمه و تألیف می‌شوند و در اختیار علاقه‌مندان قرار خواهند گرفت.

وظیفه خود می‌دانم از همه کسانی که در پدیدآوری سند فارسی پیکرشناسی مدیریت دارایی مشارکت داشته و با پیشنهادها و نقطه نظرهای ارزشمند خود به ارتقای کیفیت آن کمک کرده‌اند تشکر کنم. بخصوص از خانم دکتر ثمنه مگی مدیر خدمات آموزشی و آقای دکتر نیما سرمدی مدیر توسعه کسب و کار شرکت راهبران پترو پیمان که نقش مهم و ارزنده‌ای در تولید این اثر داشته‌اند، صمیمانه سپاسگزاری می‌کنم. از همکاری و کمک‌های بی‌دریغ کارکنان و مدیران مؤسسه مدیریت دارایی و به ویژه آقایان دیوید مک کتون و اندی واتس^{۱۱} نیز به خاطر حمایت‌ها و راهنمایی‌های ارزشمندشان و قرار دادن این نسخه فارسی در سایت رسمی مؤسسه مدیریت دارایی، نهایت سپاس و تشکر را دارم.

در ضمن لازم می‌دانم مراتب قدرانی ویژه خود از اعضای محترم تیم بازبینی ترجمه فارسی را که رسماً از سوی مؤسسه مدیریت دارایی مأمور به انجام این کار شدند، تقدیم این عزیزان نمایم. در این تیم خانم مهندس نسترن عادلای از شرکت بنتلی کانادا، خانم دکتر ریحانه حسامی از شرکت آستیکس استرالیا و آقای مهندس بهنام کبیری از شرکت خطوط متروی ملبورن استرالیا حضور داشته‌اند. پیگیری، دقت عمل و پیشنهادهای اصلاحی این بزرگواران نیز نقش بسیار مؤثری در ارتقای کیفیت این سند داشته است.

به هر حال علیرغم زحمات همه این عزیزان، در صورت وجود هر گونه اشکال و ایراد در متن این سند، مسئولیت کامل آن را شخصاً بر عهده می‌گیرم و از همه خوانندگان محترم این سند نیز تقاضا می‌کنم نقطه نظرات و پیشنهادهای اصلاحی خود را از طریق ایمیل info@pcngp.com و یا سایت رسمی مؤسسه مدیریت دارایی <https://theiam.org> اعلام بفرمایند تا در ویرایش بعدی مورد استفاده قرار گیرد.

حسین شریف پور

آوریل ۲۰۲۰ میلادی برابر با فروردین ماه ۱۳۹۹ خورشیدی

¹¹ David McKeown and Andy Watts

۹	۱- مقدمه
۱۱	۲- مدیریت دارایی چیست؟
۱۲	۱-۲ خاستگاه و روند تکامل مدیریت دارایی
۱۳	۲-۲ دامنه کاربرد/پوشش مدیریت دارایی
۱۴	۳-۲ مفاهیم و اصول
۱۴	۲-۳-۱ ارزش
۱۵	۲-۳-۲ همسویی (سونمای مشترک)
۱۶	۲-۳-۳ رهبری
۱۶	۲-۳-۴ ضمانت اجرایی
۱۶	۲-۳-۵ فعالیت‌های چرخه عمر
۱۷	۲-۳-۶ تصمیم‌سازی در مدیریت دارایی
۱۸	۲-۴ مدیریت دارایی به عنوان یک رشته یکپارچه ساز
۱۸	۲-۵ مدیریت دارایی به عنوان یک زمینه کاری حرفه‌ای
۲۰	۳- مدل‌های مدیریت دارایی و نظام مدیریت دارایی
۲۱	۳-۱ گروه‌های موضوعی
۲۲	۳-۱-۱ (گروه ۱) استراتژی و برنامه‌ریزی
۲۳	۳-۱-۲ (گروه ۲) تصمیم‌سازی در مدیریت دارایی
۲۴	۳-۱-۳ (گروه ۳) عرضه خدمات چرخه عمر
۲۵	۳-۱-۴ (گروه ۴) اطلاعات دارایی
۲۶	۳-۱-۵ (گروه ۵) سازمان و کارکنان
۲۷	۳-۱-۶ (گروه ۶) ریسک و بازنگری
۲۸	۳-۱-۷ روابط بین موضوعات
۲۹	۳-۲ سیستم مدیریتی ایزو برای مدیریت دارایی
۳۱	۴- چرا مدیریت دارایی مهم است؟
۳۱	۴-۱ مزایای مدیریت دارایی
۳۱	۴-۲ طرح توجیهی کسب و کار برای مدیریت دارایی
۳۳	۴-۳ کمک مدیریت دارایی به اثربخشی سازمانی
۳۳	۴-۴ بهبود در مدیریت ریسک
۳۳	۴-۵ یافتن ارزش در منابع نادیده گرفته شده
۳۴	۴-۶ پشتیبانی از تطابق با تعهدات الزامی گزارشگری مالی

- ۴-۷ چارچوب یکپارچه‌سازی سایر استانداردها ۳۴
- ۵-مدیریت دارایی را چه کسی انجام می‌دهد؟ ۳۶
- ۵-۱ فرهنگ مدیریت دارایی ۳۷
- ۵-۲ سیر بلوغ سازمان در مدیریت دارایی ۳۸
- ۵-۳ بلوغ مدیریت دارایی ۴۰
- ۵-۴ سیر بلوغ افراد در مدیریت دارایی ۴۱
- ۶- موضوعات مدیریت دارایی ۴۲
- ۶-۱ (گروه ۱) استراتژی و برنامه‌ریزی ۴۴
- ۶-۱-۱ خط مشی مدیریت دارایی ۴۴
- ۶-۱-۲ استراتژی و اهداف مدیریت دارایی ۴۵
- ۶-۱-۳ تجزیه و تحلیل تقاضا ۴۶
- ۶-۱-۴ برنامه‌ریزی استراتژیک ۴۶
- ۶-۱-۵ برنامه‌ریزی مدیریت دارایی ۴۷
- ۶-۲ (گروه ۲) تصمیم‌سازی در مدیریت دارایی ۴۸
- ۶-۲-۱ تصمیم‌سازی در سرمایه‌گذاری مالی ۴۸
- ۶-۲-۲ تصمیم‌سازی در عملیات و نگهداشت ۵۱
- ۶-۲-۳ تحقق ارزش چرخه عمر ۵۳
- ۶-۲-۴ استراتژی تأمین منابع ۵۴
- ۶-۲-۵ استراتژی توقف و وقفه ۵۵
- ۶-۳ (گروه ۳) عرضه خدمات چرخه عمر ۵۷
- ۶-۳-۱ قوانین و استانداردهای فنی ۵۷
- ۶-۳-۲ ایجاد یا اکتساب دارایی ۵۷
- ۶-۳-۳ مهندسی سیستم‌ها ۵۹
- ۶-۳-۴ مدیریت پیکربندی ۶۰
- ۶-۳-۵ عرضه خدمات نگهداشت ۶۰
- ۶-۳-۶ مهندسی پایایی ۶۱
- ۶-۳-۷ بهره‌برداری عملیاتی از دارایی ۶۲
- ۶-۳-۸ مدیریت منابع ۶۴
- ۶-۳-۹ مدیریت توقف و وقفه ۶۴
- ۶-۳-۱۰ واکنش به عیوب و حوادث ۶۵
- ۶-۳-۱۱ ازکاراندازی و کنارگذاری دارایی ۶۵
- ۶-۴ (گروه ۴) اطلاعات دارایی ۶۷
- ۶-۴-۱ استراتژی اطلاعات دارایی ۶۷

- ۶۸ ۲-۴-۶ استانداردهای اطلاعات دارایی
- ۶۸ ۳-۴-۶ سیستم‌های اطلاعات دارایی
- ۷۰ ۴-۴-۶ مدیریت داده و اطلاعات
- ۷۲ ۵-۶ (گروه ۵) سازمان و کارکنان
- ۷۲ ۱-۵-۶ مدیریت تدارکات و زنجیره تأمین
- ۷۳ ۲-۵-۶ رهبری مدیریت دارایی
- ۷۴ ۳-۵-۶ ساختار سازمانی
- ۷۵ ۴-۵-۶ فرهنگ سازمانی
- ۷۶ ۵-۵-۶ مدیریت شایستگی
- ۷۷ ۶-۶ (گروه ۶) ریسک و بازنگری
- ۷۷ ۱-۶-۶ ارزیابی و مدیریت ریسک
- ۷۹ ۲-۶-۶ برنامه‌ریزی اقتصادی و تحلیل تاب‌آوری
- ۸۰ ۳-۶-۶ توسعه پایدار
- ۸۰ ۴-۶-۶ مدیریت تغییر
- ۸۱ ۵-۶-۶ پیش‌عملکرد و سلامت دارایی
- ۸۳ ۶-۶-۶ پیش‌نظام مدیریت دارایی
- ۸۳ ۷-۶-۶ بازنگری مدیریت، ممیزی و تضمین
- ۸۴ ۸-۶-۶ هزینه‌سنجی و ارزش‌گذاری دارایی
- ۸۵ ۹-۶-۶ تعامل با ذینفعان
- ۸۷ ۷- منابع و مراجع مؤسسه مدیریت دارایی
- ۸۹ ۸- منابع و مراجع بیشتر جهت مطالعه
- ۹۱ ۹- واژه نامه
- ۹۸ ۱۰- ضمیمه الف: انطباق موضوعات ۳۹ گانه با بندهای استاندارد ایزو ۲۰۱۴ : ۵۵۰۰۱