

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۵۸۹۴۰۶

روش‌های گمن سازی ادعاهای مالی
در پروژه‌های تعمیرات و نگهداری



روش‌های گمن سازی ادعاهای مالی در پروژه‌های تعمیرات و نگهداری

تألیف:

حسین فرهادی

عضو هیأت علمی دانشگاه پیام نور - مرکز بین‌الملل عسلویه



Email : simaye.danesh@yahoo.com

Telegram : [telegram.me/simayedaneshpub](https://t.me/simayedaneshpub)

سرشناسه	: فرهادی، حسین، ۱۳۵۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: روش‌های کمی‌سازی ادعاهای مالی در پروژه‌های تعمیرات و نگهداری/تالیف حسین فرهادی.
مشخصات نشر	: تهران: سیمای دانش، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۱ص.
شابک	: 978-600-120-393-0
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ساختمان‌ها -- مرمت و بازسازی -- امور مالی
موضوع	: Buildings -- Repair and reconstruction -- Finance
موضوع	: ساختمان‌ها -- نگهداری -- هزینه‌ها
موضوع	: Buildings -- Maintenance -- Costs
موضوع	: ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادهای
موضوع	: Construction contracts -- Iran
موضوع	: پیمانکاران -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Contractors -- Law and legislation -- Iran
موضوع	: شرکت‌های ساختمانی -- مدیریت طرح‌ها
موضوع	: Architectural firms -- *Project management
رده بندی کنگ	: ۱۳۹۶ ر ۴۵۹/ق ۴۱۱/ث ۲۴/۶۹۰
رده بندی دیربی	: ۲۴/۶۹۰
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۹۶۶۷۰۹۱

روش‌های کمی‌سازی ادعاهای مالی در پروژه‌های تعمیرات و نگهداری

تألیف:	حسین فرهادی
ناشر:	انتشارات سیمای دانش
ناشر همکار:	انتشارات آذر
نوبت چاپ:	اول/ ۱۳۹۶
تیراژ:	۱۰۰۰ نسخه
حروفچینی:	موسسه مهراد
صفحه‌آرایی:	موسسه مهراد- مجتبی نظر، ج.
طراحی جلد:	موسسه مهراد- محسن موری
لیتوگرافی:	باختر
چاپخانه:	فرشیوه
صحافی:	روشنک
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۳۹۳-۰
قیمت:	۱۰۰۰۰۰ ریال

کلیه حقوق این اثر برای مولف محفوظ است.

انتشارات سیمای دانش: خیابان انقلاب- ابتدای خیابان ۱۲ فروردین
 پلاک ۳۱۸- تلفن: ۶۶۴۶۴۷۷۹
 فروشگاه سیمای دانش: ۶۶۴۶۰۵۴۵
 انتشارات آذر: ۶۶۴۶۵۸۳۰
 کتابفروشی عصر دانش: ۶۶۴۹۳۷۰۱
 کتابفروشی پرهام: ۶۶۴۶۸۲۳۵

مقدمه

مدیریت ادعاهای پیمانکاران در پروژه‌های تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها و تاسیسات، یکی از موضوعات مهم در مدیریت پروژه می‌باشد که به دلیل فوریت زمانی، پراکندگی و پیچیدگی این نوع پروژه‌ها، نیاز به در نظر گرفتن فرایندهای مورد نیاز، به منظور افزایش کیفیت، کاهش زمان تعمیرات و بهینه‌سازی مناسب هزینه‌ها محسوس است. همچنین با توجه به تجربیات ثبت شده در دانش مدیریت پروژه (PMBOK)، ارزیابی کمی ادعاها به عنوان یک بخش مهم از مدیریت ادعاها مطرح می‌باشد که می‌تواند به عنوان عاملی جهت برنامه‌ریزی‌های آینده در خصوص اصلاح مفاد قرارداد با به منظور پیشگیری از بروز اختلافات در پروژه‌ها تلقی گردد لذا با توجه به اهمیت موضوع در این کتاب با استفاده از یک روش تحلیلی ۴ مرحله‌ای شامل بررسی شرایط و ویژگی پروژه‌ها، شناسایی علل ایجادکننده ادعا، بررسی روش موثر تحلیل علت و شناخت هزینه‌ها و معرفی روش موثر جهت ارزیابی کمی ادعا با بررسی مشخصه‌های کمی ادعاهای قراردادی بر مبنای واقعیت و توجه به اصل اصلی شکل‌گیری ادعاهای مالی شامل تغییر، تاخیر، توقف و تسریع و ویژگی پروژه‌های تعمیراتی مانند عدم تعدیل‌پذیری، فوریت و پراکندگی کار، روشهای مناسب ارزیابی کمی ادعاهای پیمانکاران به منظور تحلیل و ارزیابی موثر هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم ناشی از عوامل ایجادکننده ادعاها، معرفی خواهند شد.

حسین جراحادی

پاییز ۱۳۹۶

فهرست

فصل اول- اصول و روش‌های کمی سازی ادعاها.....	۹
۱-۲- عامل‌ها و علل ریشه‌ای ایجادکننده ادعاهای مالی.....	۱۱
۱-۳- اصول، فرایندها و مبانی مورد استفاده جهت ارزیابی کمی ادعاهای مالی.....	۱۵
۱-۴- اصول ارزیابی کمی ادعاها.....	۱۵
۱-۴-۱- نکات اساسی در اثبات ادعاهای مالی.....	۱۵
۱-۴-۲- مسئولیت کارفرما و پیمانکار در زمان رخداد عامل‌ها.....	۱۸
۱-۵- تعریف پای و اساس مقایسه جهت ارزیابی کمی ادعاها.....	۱۸
۱-۵-۱- نرخ‌ها و قیمت‌های اولیه قرارداد.....	۱۹
۱-۵-۲- برنامه‌ها، زمان‌بندی قرارداد.....	۲۰
۱-۵-۳- روش‌های اجرای کارها.....	۲۳
۱-۵-۴- مفاد اسناد و مدارک قرارداد.....	۲۳
۱-۵-۵- محاسبات و فرضیات اولیه پیمانکار.....	۲۴
۱-۵-۵-۱- بخشنامه شماره ۵۴/۴۹۵۱- ۲/۵۴۵۰ مورخ ۱۳۷۷/۹/۹ مربوط به نحوه ارائه تجزیه بها همراه با پیشنهاد قیمت توسط پیمانکاران.....	۲۵
۱-۵-۵-۲- بخشنامه شماره ۱۰۰/۷۶۵۷۴ مورخ ۱۳۸۸/۸/۱۹ مربوط به دستورالعمل نحوه ارائه پیشنهاد قیمت از سوی پیمانکاران به تفکیک فصل‌های فهرست بها.....	۲۷
فصل دوم- ارزیابی اثرمستقیم تغییرات در پروژه‌های عمرانی.....	۲۹
۱-۲- تغییرات در اجرای پروژه‌های عمرانی.....	۲۹
۱-۲-۱- تغییرات برنامه ریزی شده.....	۲۹
۱-۲-۲- تغییرات برنامه ریزی نشده.....	۳۱
۱-۲-۲-۱- تحلیل اثر تغییرات.....	۳۳
۱-۲-۲-۲- روش اندازه گیری تغییرات.....	۳۳
۱-۲-۲-۳- نظام قیمت گذاری در قراردادهای.....	۳۷
۱-۲-۲-۴- نیروی انسانی.....	۳۸
۱-۲-۲-۵- ماشین آلات و تجهیزات.....	۳۸

۳۹	۳-۲-۲-۲- مصالح
۳۹	۳-۲- هزینه‌های ناشی از اثر مستقیم تغییرات
۳۹	۳-۲-۱- هزینه‌های نیروی انسانی
۳۹	۳-۳-۲- هزینه‌های تجهیزات
۴۰	۳-۳-۳- هزینه‌های مصالح
۴۰	۴-۳-۲- هزینه بالاسری و سود
۴۰	۴-۲- روش‌های ارزیابی اثر مستقیم تغییرات
۴۰	۲-۴-۱- مسائل مطرح در ارزیابی تغییرات
۴۲	۲-۴-۲- لزوم ارائه اسناد هزینه مربوط به تغییرات
۴۳	۳-۴-۲- ضرورت اطلاع رسانی پیامدهای عامل‌های اثرگذار بر هزینه‌ها
۴۴	۴-۴-۲- استفاده از نرم‌ساز ارزیابی تغییرات
۴۴	۵-۴-۲- ارزیابی تغییرات در منابع درآمد
۴۶	۱-۵-۴-۲- ارزیابی با استفاده از کاری انجام شده روزانه یا هفتگی برای اضافه کاری طبق قرارداد
۴۷	۲-۵-۴-۲- ارزش واقعی کارانجام شده براساس اضافه کاری خارج از قرارداد
۴۹	فصل سوم- ارزیابی اثر تاخیر، توقف و تسریع در پروژه‌های تعمیراتی
۴۹	۱-۳- تاخیر در اجرای پروژه‌های تعمیراتی
۵۳	۲-۳- توقف در اجرای پروژه‌های تعمیراتی
۵۴	۱-۲-۷- اضافه کاری‌های مازاد
۵۵	۲-۲-۷- معرفی منابع بیشتر
۵۵	۳-۲-۷- فشرده سازی فعالیت‌های سایت
۵۵	۴-۲-۷- باز تعریف ترتیب فعالیت‌ها
۵۶	۳-۳- روش تحلیلی مورد نیاز جهت محاسبه اثر زمانی تغییرات
۵۷	۴-۳- انتخاب روش مناسب برای تحلیل تاخیر و توقف
۵۹	۵-۳- هزینه‌های ایجاد شده در اثر تاخیر و توقف
۶۱	۶-۳- روش‌های ارزیابی کمی اثر تاخیر و توقف
۶۱	۱-۶-۳- پایه و اساس در ارزیابی کمی ادعاها

۶۲	۳-۶-۲- تاثیر تغییرات بر برنامه‌های پروژه‌های تعمیراتی.....
۶۲	۳-۶-۳- الزامات برنامه‌ای و روش اجرا.....
۷۳	۳-۷-۷- تسریع در اجرای پروژه‌های تعمیراتی.....
۷۳	۳-۸-۸- تحلیل اثر تسریع.....
۷۴	۳-۸-۱- دلایل ایجاد تسریع در پروژه ها.....
۷۶	۳-۸-۲- روش‌های تسریع در پروژه‌ها.....
۷۶	۳-۸-۲-۱- تغییر توالی فعالیتها در برنامه زمانبندی.....
۷۷	۳-۸-۲-۲- افزایش منابع نیروی انسانی.....
۷۷	۳-۸-۲-۳- افزایش ماشین آلات.....
۷۸	۳-۸-۲-۴- تغییر مصالح مصرفی.....
۷۸	۳-۸-۲-۵- تغییر در روش اجرای پروژه ها.....
۷۸	۳-۸-۲-۶- بهبود راندمان کاراییها.....
۷۹	۳-۸-۳- اندازه گیری میزان زمان صرف جویی شده توسط تسریع.....
۷۹	۳-۹-۹- هزینه‌های تسریع.....
۸۰	۳-۱۰-۱۰- روش‌های ارزیابی کمی اثر تسریع.....
۸۳	فصل چهارم- ارزیابی اثر عدم پرداخت به موقع در پروژه‌های تعمیراتی.....
۸۴	۴-۱- تحلیل با استفاده از هزینه‌های اختصاص یافته در برنامه زمانبندی.....
۸۴	۴-۲- هزینه‌های ناشی از اثر عدم پرداخت به موقع.....
۸۴	۴-۳- روش‌های ارزیابی کمی اثر عدم پرداخت به موقع.....
۸۴	۴-۳-۱- ارزیابی تامین منابع مالی.....
۸۵	۴-۳-۲- ارزیابی به روش ارزش فعلی پول.....
۸۷	فصل پنجم- ارزیابی اثر نوسانات قیمت در پروژه‌های تعمیراتی.....
۸۸	۵-۱- مفهوم تعدیل.....
۸۹	۵-۲- فهرس بها سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.....
	۵-۳- ارزیابی نوسانات با استفاده از بخشنامه شماره ۷۳/۱۷۳۰/۱۰ مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۵ مربوط به
۹۰	دستورالعمل نحوه تعدیل احاد بهای پیمانها.....

۹۰	۵-۳-۱- شاخص
۹۰	۵-۳-۲- شاخص کلی
۹۰	۵-۳-۳- شاخص رشته ای
۹۰	۵-۳-۴- شاخص گروهی
۹۱	۵-۳-۵- شاخص دوره سه ماهه
۹۱	۵-۳-۶- شاخص دوره انجام کار
۹۱	۵-۳-۷- تعیین شاخص مبنای پیمان
۹۱	۵-۳-۸- انتخاب نوع شاخص برای محاسبه تعدیل
۹۲	۵-۳-۹- اعمال ضریب ۰/۹۵ در رابطه با ضریب تعدیل
۹۲	۵-۳-۱۰- تعدیل قیمت کارها جدید
۹۳	۵-۳-۱۱- شاخص تعدیل بارکس در زمان تاخیر مجاز و غیر مجاز
۹۳	۵-۳-۱۲- شاخصهای پیوسته تعدیل آنها
۹۳	۵-۳-۱۳- دوره پایه
۹۴	۵-۳-۱۴- ضریب تعدیل
۹۵	فصل ششم- نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات
۹۸	۲-۶-۱- ارائه پیشنهادات
۹۸	۲-۶-۱- لزوم تناسب بین ویژگی و شرایط پروژه های تعمیراتی
۹۹	۲-۶-۱- لزوم مدیریت ریسک های پروژه ها
۱۰۰	فهرست منابع و مآخذ