

# بررسی وضعیت بهره‌برداری اقتصادی از رقبات منفعتی اداره اوقاف جنوب شهر تهران

تاریخ دریافت: ۸۴/۷/۲۰

تاریخ تأیید: ۸۴/۸/۲۷

حجت‌الاسلام سوری<sup>۱</sup>

کاظم یآوری<sup>۲</sup>

## چکیده

خدمات وقفی می‌تواند نقش زیادی در تأمین خدمات عمومی و توزیع درآمد در جوامع بشری داشته باشد؛ برخی از شواهد تاریخی و اقدامات فراگیر در جهان کنونی نشانگر این نقش ارزنده برای این گونه خدمات خیریه است. در مورد رقبات منفعتی دستیابی به این نقش، منوط به وجود درآمدهای زیاد برای این گونه رقبات است که مطابق با نیات واقفان هزینه شوند. با وجود این، نتایج این بررسی نشان می‌دهد که درآمد رقبات منفعتی اداره اوقاف جنوب شهر تهران چندان زیاد نیست. در این مطالعه، این موضوع از طریق فرضیه‌های پایین بودن نسبت درآمد رقبات منفعتی به ارزش آنها، پایین بودن متوسط درآمد رقبات وقفی اداری در مقایسه با رقبات غیرمتصرفی، هیأت امنایی و املاک شخصی آزمون می‌شود. پس از آن به شناسایی و تعیین اثر عوامل و متغیرهای مستقل مؤثر بر درآمدهای وقفی می‌پردازیم و توابع درآمد رقبات وقفی و تقاضا برای مغازه‌های بازار تهران برآورد خواهند شد. ایجاد تحول در مدیریت موقوفات، امتناع از واگذاری سرفقلی‌ها و حق اعیان املاک وقفی، سالانه کردن قراردادهای اجاره‌ای، نوسازی و بازسازی رقبات منفعتی، اختصاص بخشی از درآمدها به سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت، بازنگری در شیوه‌های وقف اموال و املاک، ایجاد اصلاحات در قوانین و مقررات وقفی کشور و فعال سازی مشارکت بخش خصوصی در تولیت موقوفات از جمله مهمترین توصیه‌های سیاستی این مقاله در جهت بهبود وضعیت درآمدی رقبات وقفی است.

**واژگان کلیدی:** خدمات خیریه، وقف، نوع دوستی، موقوفه متصرفی، درآمدوقفی

۱- فارغ التحصیل دکتری اقتصاد دانشگاه امام صادق (ع).

۲- استادیار دانشگاه امام صادق (ع).

وقف، نگهداری ثروت و قرار دادن منافع آن برای شخص، اشخاص، عناوین و یا جهات است و از آن در تعبیر دینی به نگه داشتن اصل و جاری ساختن ثمره تعبیر شده است (جناتی، ۱۳۷۳: ۴۸).

انگیزه نوع دوستی در وقف و خدمات خیریه، ریشه در نهاد و سرشت بشریت دارد و اختراع ادیان، فرهنگ‌ها، تمدن‌ها و تحولات جوامع بشری نیست. بنابراین تاریخچه‌ای دیرینه در میان جوامع بشری و ملل و مذاهب دارد.

ایجاد فرصت‌های برابر اقتصادی - اجتماعی برای همگان، فقرزدایی، عدالت گسترده، تأمین ضروریات زندگی برای همگان و تأمین کالاها و خدمات عمومی از اساسی‌ترین کارکردهای وقف است.

امروزه بخش قابل ملاحظه‌ای از منابع ملی کشور ما شامل اراضی، اماکن، ابنیه و بخش‌های وسیعی از منابع طبیعی کشور وقف است. با وجود این به نظر می‌رسد درآمد حاصل از آنها چندان زیاد نیست و براساس این نوع تلقی از وضعیت درآمدی موقوفات بود، که انگیزه برای این تحقیق شکل گرفت و مجموعه‌ای از پرسش‌ها به شرح ذیل برای بررسی و تحقیق انتخاب شد.

آیا درآمد اقتصادی حاصل از منابع وقفی کشور در مقایسه با ارزش اقتصادی آنها درخور توجه است؟ کدام یک از شیوه‌های بهره‌برداری و مدیریت منابع وقفی نقش بیشتری در زمینه افزایش درآمدهای وقفی دارد؟ آیا نوع کاربری موقوفات در اشکال زراعی، تجاری، مسکونی، خدماتی و غیرانتفاعی در افزایش میزان درآمدها نقش داشته است؟ تأثیر هر یک از روش‌های مدیریت و بهره‌برداری و نوع کاربری رقبه چگونه اندازه‌گیری می‌شود؟ و سهم هر یک از آنها چقدر است؟

موضوع این تحقیق تنها شامل رقبات<sup>۱</sup> متصرفی منفعتی است، بنابراین رقبات خاص

و رقبات عامی که دارای متولی خصوصی است و تولیت آن به سازمان اوقاف و امور خیریه واگذار نشده است، از موضوع این تحقیق خارج است.

رقبه عام‌المنفعه منفعتی متصرفی، رقبه‌ای است که هدف از وقف آن ارائه خدمات عمومی و همگانی است و تولیت آن توسط واقف و یا به دلیل قوانین وقفی کشور به سازمان اوقاف و امور خیریه محول شده است. قید منفعتی برای اختصاص بررسی‌ها به رقباتی است که دارای در آمد باشند. بنابراین مواردی از رقبات وقفی که صرفاً وقف الانتفاع هستند، بررسی نمی‌شوند. به عنوان مثال وقفی مسجدی وقف است، رقبات آن شامل اماکن تجاری و مسکونی مورد بررسی است، ولی خود مسجد که غیر انتفاعی بوده و یکی از رقبات این موقوفه است، مورد مطالعه نخواهد بود. اکنون بر اساس پرسش‌های ارائه شده، فرضیه‌های تحقیق را معرفی می‌کنیم.

میانگین متوسط درآمد سالانه برای هر مترمربع از رقبات منفعتی به ترتیب رقبات هیأت امنایی، غیر متصرفی و اداری معنا دار است و براین اساس بالاترین درآمدها مربوط به رقبات هیأت امنایی و پس از آن غیر متصرفی‌ها بوده است.

نسبت درآمد حاصل از رقبات تجاری، مسکونی و اراضی به ارزش آنها به تفکیک کمتر از این نسبت‌ها برای سایر املاک مشابه غیر وقفی است.

نسبت متوسط درآمد هر متر مربع از رقبات دارای مالکیت کامل وقفی کمتر از درآمد رقبات وقفی دارای اشتراک مالکیت با بخش خصوصی است.

اداره اوقاف جنوب شهر، در بردارنده حوزه جغرافیایی تهران قدیم است. این منطقه از شمال به خیابان جمهوری اسلامی، از شرق به خیابان شهید مصطفی خمینی، از جنوب به خیابان شوش و از طرف غرب به خیابان کارگر جنوبی منتهی می‌شود. انتخاب این اداره برای بررسی، به دلیل بافت سنتی و پیشینه تاریخی، وجود تنوعی از موقوفات و از همه مهمتر تمرکز قابل توجه رقبات منفعتی بویژه اماکن تجاری متعدد آن در بازار تهران است.

## ۱- آشنایی با نقش و جایگاه وقف و خدمات خیریه

وقف سابقه‌ای دیرینه در جوامع بشری دارد. در تمدن بابل و مصر قدیم نمادهای نوع دوستی در قالب نهاد وقف جریان داشته است و رومیان با نظام کنیسه و مؤسسات خیریه برای اداره فقیران و ناتوانان آشنا بوده‌اند. صدقه جاریه، تعبیرسای اسلام از وقف است و از همان ابتدای شکل‌گیری حکومت اسلامی، وقف به سرعت در میان مسلمانان گسترش یافته است. در دوران بنی امیه و بنی عباس وقف از انحصار بر فقرا و مساکین خارج شد و به تأسیس مراکز علم و تأمین زندگی دانشجویان، خدام معابد، و پناهگاهها و کتابخانه‌ها تعمیم یافت (انصاف پور، ۱۳۶۲: ۲۳۰).

در قرن ۱۶ میلادی و در دوره حکومت عثمانیان، موجودی‌های نقدی موقوفه‌جات ۱۲ درصد کل درآمدهای مالیاتی را تشکیل می‌داد و دولت عثمانی، خدمات مختلف آموزشی و اجتماعی را بدون کمک دولت و با اتکای موقوفات در جامعه عرضه می‌کرد. نوع نگرش مردم در این عصر به این اصل بود که هر خدمتی را نباید از دولت انتظار داشت (شهبلی، ۱۳۷۰: ۳۹).

در دوره سامانیان گسترده‌گی موقوفات به حدی بود، که برای تولید آن دیوان اوقاف تشکیل شد. در دوره سلجوقی این روند ادامه یافت و به عنوان مثال تنها برای نظامیه بغداد روستاها، بازارها، کارخانه‌ها و گرمابه‌ها وقف شده بود، که بیش از ششصد هزار دینار درآمد داشت. در زمان دولت‌های دینی مانند آل بویه و صفویه، موقوفات رونق چشمگیری یافت، تا آنجا که به نقل از سیاحان، در اواخر دوره صفوی، در نواحی اطراف شهر بزرگ اصفهان، دیگر زمین و ملک غیر وقفی باقی نمانده بود و از این جهت بعضی از افراد خاندان سلطنت که قصد وقف داشتند، ناگزیر نیت خیر خود را در شهرها و آبادی‌های دیگر از قبیل یزد و کاشان عملی می‌کردند (هنان: ۳۶۰).

در جهان معاصر نیز وقف جایگاه ویژه‌ای دارد. وقایع پس از جنگ جهانی دوم، صندوق‌های اجتماعی حمایت از فقرا و مستمندان و لزوم گسترده‌گی دانش و تعلیم و تربیت، منجر به تشویق این سنت حسنه شد و مؤسسات توانمندی نظیر اسمیت سان، جرج پی بادو را کفلر با انگیزه‌های نوع دوستانه و سرمایه‌های چند میلیارد دلاری ایجاد شد.

۲\_ آشنایی با منابع و مصارف وقفی و شیوه‌های تولیت و بهره‌برداری از رقبات  
اداره اوقاف جنوب شهر تهران  
۲\_ ۱\_ مصارف وقفی:

جدول شماره (۱): شرح موارد هزینه، مبالغ و سهم‌های اعتباری در سال‌های ۱۳۷۹\_۸۰  
(میلیون ریال)

ردیف	شرح هزینه موقوفات	مبلغ		سهم از کل در سال (درصد) ۸۰	
		۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۸۰
۱	خدمات دینی	۶۷۰/۹	۱۰۲۲/۵	۲۸/۰۶	۲۵/۲۱
۲	توسعه علم و دانش	۲/۲	۲۱/۳	۰/۰۹	۰/۵۲
۳	بهداشت و درمان	۶/۱	۶/۸	۰/۲۶	۰/۱۷
۴	فقرزدایی و تامین اجتماعی	۳۶۱/۶	۴۰۱/۲	۱۵/۱۲	۹/۸۹
۵	سایر خدمات همگانی	۷۴/۴	۱۰۰۲/۲	۲/۱۱	۲۴/۷۱
۶	هزینه‌های عمرانی و حقوقی	۱۲۷۵/۷	۱۶۰۲/۲	۵۳/۳۶	۳۹/۵۰
۷	جمع	۲۳۹۰/۹	۴۰۵۶/۲	۱۰۰	۱۰۰

بر اساس ارقام مندرج در جدول شماره (۱) بالاترین سهم‌های هزینه‌ای در سال ۱۳۸۰ مربوط به هزینه‌های عمرانی و حقوقی، خدمات مذهبی و سپس سایر خدمات همگانی بوده است و سهم خالص خدمات خیریه وقفی با کسر پرداخت‌های عمرانی و حقوقی از کل مصارف معادل ۶۰/۵ درصد بوده است.  
در هر حال تفکیک هزینه‌های موقوفاتی به سه دسته خدمات دینی، خدمات اجتماعی و هزینه‌های عمرانی و حقوقی به ترتیب نشانگر سهم‌های ۲۵/۲۱، ۳۵/۲۹ و ۳۹/۵۰ درصدی برای سال ۱۳۸۰ است.

۲\_ ۲\_ منابع وقفی:

۲\_ ۲\_ ۱\_ رقبات منتهی متصرفی:

رقبات متصرفی به دو مجموعه رقبات اداری (تولیت سازمان اوقاف و امور خیریه) و هیأت امنایی (واگذار شده به بخش خصوصی) تقسیم می‌شوند. بر اساس ارقام مندرج در جدول‌های تفصیلی پیوست رساله، درآمد کل رقبات متصرفی اداره اوقاف جنوب

شهر تهران در سال ۱۳۸۰ معادل ۵/۳ میلیارد ریال، برای ۲۵۹ موقوفه، شامل ۲۶۵۹ رقبه وقفی بوده است، که مساحتی معادل ۱۰/۷ هکتار و درآمدی معادل ۵۲۷۵ میلیون ریال داشته اند. از این مجموع، ۲۰۰۰ رقبه، منفعتی اداری است، که متوسط درآمد هر متر مربع از آنها ۵۰ هزار ریال در سال بوده است.

مجموع رقبات منفعتی هیأت امنایی ۱۷۱ رقبه است، که ۱۱۵ رقبه از آنها منفعتی بوده است و متوسط درآمد آنها برای هر متر مربع ۳۰۰ هزار ریال در سال بوده است.

مال الاجاره این رقبات ۲۳ درصد از کل درآمد را در بردارد، که در قبال هر مترمربع از رقبات در ماه کمتر از هزار ریال اجاره اخذ می شود، که نسبت بسیار کوچکی را نشان می دهد. بالاترین سهم از انواع درآمد رقبات مربوط به حق پذیره ها است، که در سال ۱۳۸۰ برای کل رقبات متصرفی جنوب شهر تهران، این نسبت ۷۸ درصد از کل درآمد را به خود اختصاص داده است و معادل ۴۱۱۹ میلیون ریال بوده است.<sup>۱</sup>

سهم لاوصولی ها از کل درآمد برای متصرفی ها یک درصد و برای موقوفات هیأت امنایی ها صفر بوده است.

میانگین مدت اجاره ماهیانه رقبات منفعتی اداری ۳۰ ماه است و با میانگین اجاره اماکن کشور که سالانه است، تفاوت فاحشی دارد. این در حالی است که برای برخی از این رقبات مدت اجاره در بالاترین حد ۱۲ سال و در کمترین حد ۹ ماه بوده است. میانگین مدت اجاره برای رقبات هیأت امنایی ۲۹ ماه بوده است.

رقبات متصرفی غیرانتفاعی شامل ۵ حسینیه، ۵ مدرسه علوم دینی، یک مدرسه علوم جدید، یک بقعه و ۴ سقاخانه بوده است و علاوه بر آنها ۴ رقبه مسکونی، ۳ صحن سرای، ۲۲ حمام و یک رقبه سهام با وجود آن که کاربری منفعتی دارند، فاقد درآمد بوده اند. جمع درآمد سالانه هر یک از عناوین کاربری کاروانسرا، گاراژ، راهرو، ساختمان و

۱- مال الاجاره، میزان اجاره سنواری دریافتی رقبه است و پذیره مبلغی است، که بابت واگذاری و یا انتقال حق اعیان و سرفقاری رقبات پرداخت شده است. لاوصولی مبالغی از درآمد سنوات قبل رقبه است، که با تأخیر در سال جاری وصول شده است.

اعیان کمتر از دو میلیون ریال در سال، برای کل رقبات مربوطه بوده است، به گونه‌ای که جمع کل در آمد این موارد روی هم در سال ۱۳۸۰ معادل ۳/۷۲ میلیون ریال بوده است که درآمد هر رقبه از آنها کمتر از ۵۲ هزار ریال در سال می‌شود. این موارد شامل ۳ گاراژ، ۲ راهرو، ۲ ساختمان، ۷ مورد اعیان، ۴۶ کاروانسرا و ۱۱ مورد رقبه نامشخص است.

با وجود این، بالاترین میزان در آمد مربوط به کاربری مغازه و با درآمدی معادل ۴۲۵۳ میلیون ریال، در قبال ۱۹۸۰ رقبه بوده است و پس از آن، به ترتیب کاربری زمین تجاری، با درآمدی معادل ۲۵۱ میلیون ریال برای ۲۶ رقبه، کاربری زمین با ۲۱۰ میلیون ریال درآمد در قبال ۸۱ رقبه، کاربری انبار با ۱۷۸ میلیون ریال درآمد در قبال ۲۱۵ رقبه، کاربری زمین با ۸۷ میلیون ریال درآمد برای ۳ رقبه، کاربری آپارتمان با ۸۰ میلیون ریال درآمد و زمین مسکونی با ۶۰ میلیون ریال درآمد قرار دارند.

#### ۲-۲-۲ رقبات منفعتی غیر متصرفی:

در سال ۱۳۸۰ درآمد کل رقبات غیر متصرفی ۵۸۰۰ میلیون ریال برای ۱۳۷ موقوفه، شامل ۴۷۵۸ رقبه وقفی بوده است، که مساحتی بیش از ۲۴ هکتار و درآمدی معادل ۵/۸ میلیارد ریال را در بر داشته است. مجموع رقبات غیر منفعتی ۷۱۲ رقبه بوده است، که ۱۷۶۱۵ متر مربع مساحت دارند و به امور غیر انتفاعی اختصاص دارند. در این سال، متوسط درآمد سالیانه هر متر مربع از رقبات منفعتی معادل ۲۶ هزار ریال بوده است. کل مال الاجاره رقبات غیر متصرفی، معادل ۱۷۴۰ میلیون ریال، در قبال ۴۰۴۶ رقبه بوده است و متوسط مال الاجاره بر حسب هر متر مربع فضای رقبات ۷ هزار ریال در سال بوده است. بالاترین سهم از درآمد رقبات غیر متصرفی مربوط به حق پذیره‌ها بوده است، که در سال ۱۳۸۰ برای کل رقبات غیر متصرفی جنوب شهر تهران، این نسبت ۷۰ درصد از کل درآمد را به خود اختصاص می‌دهد و معادل ۴۰۶۰ میلیون ریال است.

رقبات غیر متصرفی، لاوصولی نداشته‌اند و میانگین مدت اجاره برای آنها ۳۰ ماه بوده است. رقبات دارای کاربری غیر انتفاعی از مجموعه رقبات غیر متصرفی، شامل یک مدرسه علوم دینی، یک مدرسه علوم جدید و یک بقعه بوده است. علاوه بر آنها ۹۳

رقبه مسکونی، ۷ بالکن، ۱ کارگاه، ۵ گاراژ، ۱ راهرو و ۲ اعیان و مجموعاً ۱۰۹ رقبه منفعتی فاقد درآمد بوده است.

بیشترین فراوانی و درآمد مربوط به کاربری مغازه با ۳۴۲۷ مورد مغازه وقفی است، که مساحتی معادل ۴۸۰۵۸ متر مربع را در بر دارند و جمع درآمد آنها ۴/۴ میلیارد ریال بوده است. از کاربری‌های منفعتی، موارد مسکونی، بالکن، کارگاه، ساختمان مسکونی، گاراژ، راهرو و اعیان فاقد درآمد بوده اند و کاربری‌های انبار، ساختمان تجاری، آب انبار، عرصه و اعیان، کاروانسرا، ساختمان، سالن تجاری و سقاخانه درآمدی کمتر از ۱۰ میلیون ریال در سال داشته‌اند. در هر حال به ترتیب کسب بالاترین میزان از درآمد عناوین، مغازه، دکه و زیرزمین را داریم، که تمامی آنها جزو فضاهای تجاری هستند.

## ۲\_۳\_ شیوه‌های بهره برداری از رقبات منفعتی:

در حال حاضر، دو شیوه کلی برای بهره‌برداری قابل تصور است. شیوه اول در قالب راه‌اندازی و اجرای عملیات اقتصادی شکل می‌گیرد. بدین صورت که حسب نیت واقفان سازمان متولی رقبات کشور، نسبت به ایجاد واحدهای اقتصادی اقدام نماید.

روش دوم، واگذاری فعالیت اقتصادی قابل تحقق از بکارگیری رقبات منفعتی به بخش خصوصی و اکتفا کردن به درآمدهای قابل حصول از طریق حق واگذاری و اجاره این املاک است.

هر یک از این دو شیوه بهره‌برداری ویژگی‌های خاص خود را دارند. شیوه اول در صورتی که با مدیریتی توانمند عملی شود، بطور چشمگیری منجر به افزایش درآمدهای وقفی می‌شود. در عین حال تجربه نشان داده است که اجرای این شیوه توسط بخش دولتی معذوراتی اساسی دارد. در مقابل شیوه دوم درآمد زیادی ندارد، ولی با سیستم اداری کشور انطباق بیشتری دارد.

در هر حال به دلایلی، قبل و بعد از انقلاب اسلامی روش دوم انتخاب شد و حق اعیان، زرع و کسب (سرقفلی) بسیاری از رقبات منفعتی کشور به بخش خصوصی واگذار شد و تنها در قبال این انتقالات و باقی نگاه داشتن صرف مالکیت اراضی آنها،



حق پذیره و اجاره ناچیزی مقرر گردید. این در حالی است که مرتباً شاهد رشد قیمت املاک تجاری، مسکونی و زراعی در کشور هستیم و با واگذاری بخش اساسی از ارزش املاک وقفی، که در اشکال واگذاری حق زرع، اعیان و سرقفلی انجام می‌شود، ارزش رقبات تنها به مالکیت اراضی محدود شده و بر این اساس بخش وسیعی از قابلیت درآمدی رقبات از دست رفته است.

## ۲\_ ۴\_ انواع تولیت موقوفات و مقایسه درآمد آنها:

### ۲\_ ۴\_ ۱\_ انواع تولیت:

الف\_ مدیریت موقوفه توسط متولی مستقل (موقوفات غیر متصرفی): در این شیوه، واقف جهت اجرای متن وقف نامه و رعایت شرایط معتبر آن، فرد یا افرادی را به عنوان متولی تعیین می‌کند. متولی بر طبق مفاد وقف نامه، خود در هر زمینه‌ای از مسائل موقوفه اقدام به تصمیم گیری می‌نماید و به همین ترتیب، به استناد قانون تشکیل سازمان اوقاف و امور خیریه، متولی می‌تواند تا زمانی که مرتکب تقصیر و کوتاهی در موقوفه نباشد، آزادانه و بی قید و شرط عمل کند.

ب\_ مدیریت توسط سازمان‌های دولتی (موقوفات اداری): این شیوه در قرن‌های اخیر رایج شده است و در بسیاری از کشورها، وزارتخانه و یا سازمان مشخصی برای تولیت امور موقوفات تعیین می‌شود. در کشور ما نیز، براساس قانون سازمان اوقاف و امور خیریه این نقش را به عهده دارد و بخش گسترده‌ای از موقوفات کشور، توسط این سازمان اداره می‌شود.

ج\_ مدیریت توسط مجامع و یا هیأت امناء: در این شیوه از مدیریت موقوفه، جمعی از معتمدین محلی عهده‌دار تولیت موقوفه هستند و انتخاب آنها از ناحیه دولت و یا بر اساس نیت واقف و یا از محل اختیارات متولی موقوفه انجام می‌پذیرد. این گونه هیأت‌ها می‌توانند از افرادی مجرب و آموزش دیده در زمینه مسائل موقوفات باشند و در هر حال باید متعهد به رعایت مسائل شرعی و اخلاقی در قبال موقوفه باشند.

### ۲\_ ۴\_ ۲\_ مقایسه درآمد انواع مدیریت:

الف\_ پایین بودن درآمد رقبات متصرفی اداری در مقایسه با رقبات متصرفی هیأت امنایی: با

استناد به ارقام مندرج در جدول ذیل که از جدول‌های تفصیلی رساله استخراج شده است، متوسط درآمد سالانه هر رقبه برای هیأت امنایی‌ها تقریباً ۲ برابر اداری‌ها می‌باشد و متوسط اجاره سالانه هر متر مربع از رقبات هیأت امنایی‌ها نیز ۲ برابر رقبه‌های اداری است. در نتیجه سیاست واگذاری تولید رقبات منفعتی به هیأت امنای منجر به افزایش درآمد این گونه رقبات شده است.

جدول شماره (۲): مقایسه وضعیت درآمدی رقبات منفعتی اداری با رقبات منفعتی هیأت امنایی (هزار ریال)

ردیف	نوع رقبه منفعتی	متوسط درآمد سالانه هر رقبه	متوسط درآمد سالانه هر متر مربع	متوسط اجاره سالانه هر رقبه	متوسط اجاره سالانه هر متر مربع
۱	متصرفی اداری	۲۴۰۰	۶۰	۱۴	۱
۲	متصرفی هیأت امنایی	۴۶۰۰	۳۰۰	۲۷	۲

در حال حاضر در جنوب شهر تهران ۱۱۵ رقبه منفعتی با ۱۷۵۸ متر مربع مساحت به هیأت امنای واگذار شده است.

ب - پایین بودن درآمد رقبات متصرفی منفعتی در مقایسه با رقبات غیرمتصرفی منفعتی: جدول شماره (۳): مقایسه وضعیت درآمدی رقبات منفعتی متصرفی و رقبات منفعتی غیرمتصرفی سال ۱۳۸۰ (هزار ریال)

ردیف	عنوان نسبت و یا شاخص مقایسه ای	متصرفی	غیرمتصرفی	نسبت متصرفی به غیر متصرفی
۱	متوسط درآمد هر متر مربع رقبه منفعتی	۷۰	۱۴۰۰	۰/۰۵
۲	میانگین مدت اجاره رقبات منفعتی	۲۸ ماه	۲۵ ماه	۰/۱۶
۳	متوسط مال الاجاره هر متر مربع رقبه منفعتی	۱۰	۶۰	-
۴	متوسط لائوسولی هر متر مربع رقبه منفعتی	۱۰	۰	-

در سال ۱۳۸۰ متوسط درآمد برای هر متر مربع از رقبات منفعتی غیر متصرفی دقیقاً دو برابر رقبات متصرفی‌ها بوده است و میزان درآمدهای اجاره‌ای رقبات غیرمتصرفی برای هر متر مربع در سال ۶ برابر رقبات منفعتی متصرفی بوده است.

این نتایج، نشانگر برتری وضعیت درآمدی رقبات منفعتی غیرمتصرفی در مقایسه با رقبات منفعتی متصرفی در منطقه جنوب شهر تهران است و نشان می‌دهد که این شکل

از تولید توسط بخش خصوصی، همانند واگذاری تولید به هیأت امنای که در مبحث قبلی ارائه شد، مستلزم وصول درآمد بیشتر برای رقبات منفعتی است.

اساسی ترین دلایل موفقیت مدیریت هیأت امنای در کسب درآمد بیشتر وجود انگیزه در میان آنان برای افزایش توان درآمدزایی رقبات، امتناع از بروکراسی‌های اداری و اطلاعات کامل آنان از وضعیت ملک وقفی و نحوه واگذاری آن است. انتخاب امنای محلی، با توجه به علاقه مندی آن‌ها به بهبود وضعیت محل زندگی‌شان و اطلاع کامل از قابلیت‌ها و نیازهای محلی، انگیزه بالایی را برای اداره بهتر موقوفه‌ها در بر دارد.

نتایج این بررسی‌ها نشان می‌دهد، که آزمون فرضیه‌های تحقیق مبنی بر معناداری نوع مدیریت رقبات منفعتی ضروری است، که در بخش بعدی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### ۳\_ آزمون فرضیه‌های تحقیق:

۳\_۱\_ آزمون معناداری تفاوت میانگین متوسط درآمد هر مترمربع از رقبات منفعتی بر حسب نوع مدیریت آنها به ترتیب رقبات هیأت امنایی، غیر متصرفی و اداری:

در رابطه با اجرای آزمون F برای مقایسه میانگین متغیرهای سه گانه وضعیت شامل تولید اداری، تولید غیر متصرفی و تولید هیأتی اطلاعات مربوط به ۵۴۰۳ رقبه، که به طور تصادفی انتخاب شده اند، مورد استفاده قرار گرفت. با توجه به ناهمگن بودن نوع رقبه‌ها به دلیل تفاوت مساحت، درآمد هر رقبه را بر مساحت آن تقسیم کردیم و در نتیجه متغیر وابسته این آزمون متوسط درآمد سالانه برای هر متر مربع از رقبه است. در جدول شماره ۴ معناداری تفاوت میانگین درآمد بر حسب نوع متغیر وضعیت ارائه شده است. براساس فرضیه صفر، تفاوت بین میانگین متغیرهای وضعیت معنادار است و نمی‌تواند تصادفی باشد و در نتیجه آزمون پذیرفته می‌شود و فرضیه تحقیق مبتنی بر این است که متوسط درآمد برای هر متر مربع از رقبات منفعتی به ترتیب برای رقبه‌های هیأتی و سپس غیر متصرفی و نهایتاً اداری دارای بالاترین مقادیر است و بر این اساس متوسط درآمد سالانه برای هر متر مربع از رقبه‌های هیأتی ۱۰ برابر اداری‌ها و ۲/۵ برابر غیر متصرفی‌هاست.

همان گونه که می‌دانیم برای تست F آزمونهای تعقیبی برای تعیین وضعیت معنا داری بین گروه‌های وضعیت انجام می‌شود. این آزمون‌ها به شرح مندرج در جدول با اجرای روش‌های Tukey، Scheffe و Lsd انجام شد و همه این روش‌ها معنا داری تفاوت میانگین‌ها را تأیید کرد، بویژه آن که آزمون Scheffe برای انجام بررسی در مورد آزمون با نمونه‌های مختلف است، که با این آزمون نیز فرضیه تأیید شده است.

جدول شماره (۴): آزمون‌های تعقیبی در مورد معناداری متغیرهای وضعیت

عنوان متغیر وابسته	F	سطح معناداری	کل نمونه	اداری			غیر متصرفی			هیئتی		
				فروائی	میانگین	رنجه	فروائی	میانگین	رنجه	فروائی	میانگین	رنجه
متوسط درآمد مالکانه برای هر متر مربع رقبه وقفی	۱۳/۵	۰,۰۰۰	۵۴۰۳	۱۳۸۶	۳۹-۴۲	۳	۳۲۲۱	۱۵۵۲-۷	۲	۹۸	۳۹-۸۳۸	۱
متغیر وضعیت اصلی	متغیرهای بین گروه	سطح معناداری در آزمون Tukey	سطح معناداری در آزمون Scheffe	سطح معناداری در آزمون LSD								
غیر متصرفی	اداری	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰								
اداری	غیر متصرفی	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰								
هیئتی	غیر متصرفی	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰								
هیئتی	اداری	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰								

۳-۲- پایین بودن نسبت متوسط درآمد بخشی از رقبات منفعتی در مقایسه با ارزش مالکیت برآورد شده آنها:

هدف از برآورد ارزش مالکیت رقبات متصرفی منفعتی اداره اوقاف جنوب شهر تهران، دستیابی به امکان تحلیل وضعیت بهره برداری از آنها در مورد رقبات منفعتی وقفی در مقایسه با املاک بر حسب نوع کاربری آنها می‌باشد.

در این خصوص ابتدا با استفاده از اطلاعات تفصیلی تهیه شده در مورد رقبات اداره اوقاف جنوب شهر تهران، به تفکیک، کل مساحت املاک تجاری، مسکونی و زراعی منطقه محاسبه شد، ولی با توجه به این که برآورد ارزش مالکیت برای کلیه کاربری‌ها و مجموعه املاک وقفی اداره اوقاف جنوب شهر تهران، مستلزم هزینه و فرصت زیادی بود، به عنوان نمونه تنها به برآورد ارزش مغازه‌ها، اراضی مسکونی و تجاری و اماکن

مسکونی این منطقه اکتفا شده است.

با احتساب این موارد، سهم درآمد کل سایر کاربری‌های محاسبه نشده در برآورد ارزش مالکیت کل موقوفات متصرفی این اداره، تنها معادل ۱۲ درصد از کل درآمد سال ۱۳۸۰ بوده است.

### ۳\_۲\_۱\_ مغازه‌های وقفی بازار تهران:

برای محاسبه برآوردی از قیمت مغازه‌های وقفی متصرفی منطقه بازار تهران، بر اساس نشانی آنها، بر حسب نقاط تجمع اعم از سراها، پاساژها، راستاها و کوچه‌ها مراجعه شد و با نمونه‌گیری از آنها از طریق مراجعه به بنگاه‌های املاک و دلالان فروش، مبلغ سرقفلی هر متر مربع از این مغازه‌ها برای هر نقطه از بازار که دارای مغازه‌های وقفی متصرفی است، برآورد شده است.

در این روش بر اساس وزن مناطق مختلف از لحاظ میزان مساحت کل مغازه‌های وقفی متصرفی، میانگین نهایی قیمت هر مترمربع سرقفلی مغازه‌ها برای ۵۹ منطقه از بازار تهران محاسبه شده است. در نتیجه با محاسبه قیمت سرقفلی میانگین برای هر متر مربع در هر منطقه از بازار و ضرب آن در مساحت کل منطقه مورد نظر، ارزش کل سرقفلی‌های واگذار شده مغازه‌های وقفی متصرفی محاسبه گردید.

با توجه به این که بر اساس عرف بازار که با پرسش از دلالان فروش و بنگاه‌های نقاط مختلف بازار به آن دست یافتیم، قیمت مالکیت هر متر مربع از هر مغازه در مقایسه با قیمت سرقفلی هر متر مربع از آن، حداقل نسبتی ۱ به ۱۰ و حداکثر نسبتی ۱ به ۶ دارد، ما در کرانه پایین ارزش مالکیت را ۱۰ درصد کل قیمت سرقفلی برای هر متر مربع و در کرانه بالا آن را معادل ۶ درصد از قیمت سرقفلی مغازه حساب کرده ایم. این محاسبه امکان آن را فراهم خواهد آورد، که با محاسبه ارزش مالکیت برای هر منطقه دارای مغازه‌های وقفی متصرفی از بازار و با احتساب مساحت کل آن، به ارزش مالکیت مغازه‌های وقفی نقاط مختلف بازار دست یابیم.

از طرف دیگر با توجه به این که متوسط درآمد برای هر متر مربع از مغازه‌های

وقفی هر یک از این مناطق بازار تهران را برای سال ۱۳۸۰ داشتیم، این امکان فراهم آمد، که بتوانیم نسبت متوسط درآمد هر متر مربع از این مغازه‌ها را به قیمت مالکیت هر متر مربع از آنها محاسبه کنیم. این در حالی است که مساحت ۵۹ منطقه تحت این بررسی، معادل ۸۴ درصد از کل مساحت مغازه‌های وقفی متصرفی منطقه بازار تهران است. در نتیجه نمونه انتخاب شده، برآورد خوبی از کل منطقه خواهد بود و نتایج آن قابل تعمیم به کل بازار تهران است.

بر اساس نتایج بررسی انجام شده، مساحت کل مغازه‌های وقفی متصرفی نقاط مطالعه شده در بازار تهران ۴۵۷۶۵ مترمربع بوده است، که معادل ۲/۷۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ درآمد داشته‌اند.

در مقابل، ارزش کل سرقفلی مغازه‌ها معادل ۳۱۶۰ میلیارد ریال برآورد شده است. بنابراین، کل قیمت مالکیت مغازه‌ها، بدون احتساب سرقفلی، بر مبنای کرانه ۱۰ درصدی معادل ۳۱۶ میلیارد ریال و بر مبنای کرانه ۶ درصدی ۱۹۰ میلیارد ریال برآورد شده است.

در نتیجه نسبت درآمد کل برای هر متر مربع از این مغازه‌ها در قبال قیمت هر متر مربع از مالکیت آنها، با احتساب کرانه پایین ۸ درصد و در قبال کرانه بالا ۱ درصد بوده است، که هر دو کرانه نسبت‌های بسیار پایینی از درآمد را نشان می‌دهند.

در حال حاضر براساس عرف رایج در زمینه اجاره اماکن تجاری، سالیانه این نسبت حداقل حدود ۷ درصد است و کل درآمد اعم از اجاره و پذیره در کرانه پایین، تنها رقمی تقریباً معادل ۱۱ درصد از سود انتظاری را نشان می‌دهد، که حاکی از پایین بودن میزان درآمدهای موقوفات متصرفی است.

محاسبه ۷ درصد بازدهی به عنوان اجاره سنواتی اماکن تجاری مبتنی بر روشی است که در رابطه با اجاره این املاک مرسوم است. بر این اساس رهن هر مغازه برای یک سال تقریباً بر مبنای ۲۰ درصد قیمت مغازه تعیین می‌گردد و به ازای هر ۱۰ میلیون ریال رهن، در صورت تمایل به اجاره کردن مغازه، ماهیانه ۳۰۰ هزار ریال اجاره محاسبه

می‌شود. بنابراین برای یک مغازه ۱۰۰۰ میلیون ریالی، مبلغ رهن سنواتی ۲۰۰ میلیون ریال، اجاره ماهیانه ۶ میلیون ریال و اجاره سنواتی ۷۲ میلیون ریال است، که نسبت ۷۲ میلیون ریال از اجاره سنواتی به ۱۰۰۰ میلیون ریال قیمت ملک، معادل ۷ درصد است.

### ۳-۲-۲- اراضی مسکونی و تجاری:

در سال ۱۳۸۰ مجموع مساحت اراضی مسکونی و تجاری متصرفی اداره اوقاف جنوب شهر تهران، بر اساس ارقام در جدول‌های تفصیلی، ۷۹۵۴ متر مربع و با درآمدی معادل ۳۲۳ میلیون ریال بوده است، بنابراین متوسط درآمد هر مترمربع از این اراضی اعم از تجاری و مسکونی، ۴۰ هزار ریال بوده است. این اراضی به دلیل واقع شدن در محدوده شهری کاربری تجاری و یا مسکونی دارند و از حوزه اراضی کشاورزی و یا بایر خارج شده‌اند.

این در حالی است، که بر اساس نتایج گزارش طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران، تهیه شده توسط مرکز آمار ایران، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین مسکونی در منطقه ۱۲ برای زمستان سال ۱۳۸۰ معادل ۱۸۸۹ هزار ریال بوده است. بر این اساس قیمت کل اراضی، حتی با احتساب اراضی تجاری مورد نظر به عنوان مسکونی، با ضرب متوسط قیمت یاد شده در مساحت کل اراضی، معادل ۱۵ میلیارد ریال بوده است و در مقابل با فرض این که بطور متوسط قیمت هر متر زمین تجاری حداقل دو برابر اراضی مسکونی باشد، این رقم معادل  $10/8$  میلیارد ریال برای اراضی تجاری و  $9/6$  میلیارد ریال برای اراضی مسکونی و در مجموع  $20/4$  میلیارد ریال می‌شود.

اکنون اگر بر مبنای عرف بازار حداقل ارزش سالانه معادل ۷ درصد آن باشد، اجاره سنواتی اراضی یاد شده بر مبنای هر دو روش محاسبه قیمت آنها به ترتیب معادل  $1/05$  و  $1/43$  میلیارد ریال می‌شود. در حالی که به ترتیب برآورد مزبور این اراضی وقفی، حتی با احتساب حق پذیره تنها معادل ۳۰ و  $22/5$  درصد از درآمد اجاره‌ای قابل حصول آنها بوده است.

بنابراین در سال ۱۳۸۰ درآمد اجاره ای اراضی مسکونی و تجاری وقفی متصرفی، در مقایسه با شاخص محاسبه اجاره سنواتی بازار بر اساس هر دو روش محاسبه قیمت این اراضی به ترتیب معادل ۳۰ و  $22/5$  درصد از کل درآمد اجاره ای انتظاری می‌باشد و نزدیک ۶۰

درصد از درآمد سنواتی قابل حصول از محل اجاره‌ها در این سال تحصیل نشده است.

۲-۳\_ اماکن مسکونی:

اماکن مسکونی وقفی و از نوع متصرفی جنوب شهر تهران، که در تولیت اداره اوقاف و امور خیریه است، شامل کاربری‌های آپارتمان، ساختمان مسکونی و ساختمان است، که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۱۰۰۵ مترمربع با درآمدی معادل ۸۱/۵ میلیون ریال، برای سال ۱۳۸۰ بوده است.

بر اساس نتایج طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن، متوسط قیمت هر مترمربع فضای مسکونی در منطقه ۱۲ تهران برای زمستان سال ۱۳۸۰ معادل ۲۶۳۴ هزار ریال بوده است. در نتیجه قیمت اماکن مسکونی وقفی متصرفی جنوب شهر تهران در این سال معادل ۲/۶ میلیارد ریال بوده است.

با توجه به روش محاسبه مرسوم برای اجاره سنواتی اماکن، ۷ درصد قیمت ملک به عنوان اجاره سالانه اماکن مسکونی - درآمد اجاره‌ای مورد انتظار معادل ۱۸۲ میلیون ریال خواهد بود، که درآمد تحقق یافته در سال ۱۳۸۰ تنها ۴۴ درصد از درآمد انتظاری بوده است.

تعداد آپارتمان‌های وقفی متصرفی این منطقه ۱۲ آپارتمان با ۷۷۲ مترمربع مساحت، ۲ ساختمان با ۱۱۷ متر مربع مساحت و ۳ ساختمان مسکونی با ۱۱۶ مترمربع مساحت بوده است.

۳-۳\_ پایین بودن درآمد رقبات متصرفی دارای مالکیت کامل وقفی با املاک دارای اشتراک مالکیت:

بخشی از مجموعه املاک وقفی، اعم از املاک تجاری، مسکونی و زراعی کشور دارای مالکیت مشترک با بخش خصوصی است. مانند این که از مغازه‌ای با ۸ مترمربع مساحت، تنها ۲ متر آن وقفی باشد و بقیه مغازه در مالکیت شخصی باشد. این گونه املاک را دارای اشتراک مالکیت می‌نامیم و طبیعتاً هرگونه قیمت‌گذاری آنها و دریافت اجاره و پذیره در قبال آنها به دلیل سهم بودن بخش خصوصی در مالکیت



آنها، می‌تواند نشانگر وضعیت مقایسه‌پذیر با املاک کاملاً وقفی تحت تولیت اداره اوقاف و امور خیریه باشد.

بر این اساس به تفکیک، متوسط درآمد هر متر مربع از املاک مشترک و املاک کاملاً وقفی در قبال کلیه رقبات متصرفی اداره اوقاف جنوب شهر تهران محاسبه گردید، که بر اساس آن نتایج ذیل استخراج شده است.

جدول شماره (۵): مقایسه متوسط درآمد رقبات کاملاً وقفی با رقبات وقفی مالکیت مشترک (میلیون ریال)

ردیف	عنوان	مشترک المالکیت	کاملاً وقفی
۱	تعداد رقبه	۷۱۲	۱۴۰۵
۲	متوسط درآمد هر مترمربع	۰/۴۹	۰/۱۹
۳	نسبت متوسط درآمد املاک مشترک المالکیت به املاک کاملاً وقفی = ۲/۶		

نسبت‌های مندرج در این جدول نشان می‌دهد، که در سال ۱۳۸۰ متوسط درآمد املاک وقفی دارای اشتراک مالکیت با اشخاص، در مقایسه با متوسط درآمد املاکی که مالکیت آنها کاملاً وقفی است، به طور متوسط ۲/۶ برابر در قبال هر مترمربع از رقبات منفعتی بالاتر بوده است.

تعداد رقبات کاملاً وقفی تقریباً ۲ برابر رقبات دارای اشتراک مالکیت است و در هر حال نوع پراکندگی این رقبات ویژگی خاصی ندارد و مشابه هم است و دلیلی برای ایجاد تفاوت در درآمدها نیست.

#### ۴\_ برآورد تابع درآمد رقبات منفعتی اداره اوقاف جنوب شهر تهران:

##### ۴\_۱\_ معرفی الگو و متغیرها:

برای برآورد تابع از الگوی هدانیک استفاده شده است.<sup>۱</sup> این الگو برای نمونه‌ای شامل ۲۷۱۷ رقبه ملکی در سال ۱۳۸۰ برآورد شده است.

در این مطالعه با استفاده از الگوی لگاریتمی دابل الگوی تک معادله‌ای ذیل برای

۱- برای آشنایی با این تابع و موارد استفاده از آن رجوع شود به: خالصی: ۱۳۷۰.

تابع درآمد انتخاب شده است.

(نوع مدیریت رقبه، نوع کاربری رقبه، میزان پذیره، مساحت)  $F =$  متوسط درآمد برای هر متر مربع از املاک وقفی بر این اساس، متغیر وابسته الگو درآمد سالانه هر متر مربع از املاک وقفی است و متغیرهای مستقل به ترتیب شامل پذیره و مساحت رقبه به عنوان متغیرهای توضیحی و مجموعه‌ای از متغیرهای کیفی است، که معرفی خواهند شد. به هر میزان که پذیره دریافتی برای هر رقبه افزایش یابد، به طور مستقیم میزان درآمد رقبه افزایش می‌یابد.

بنابراین ضریب این متغیر مثبت و معنادار خواهد بود و مساحت هر قطعه رقبه وقفی که افزایش می‌یابد، طبق قانون بازدهی نزولی انتظار می‌رود، همانند قیمت، درآمد آن نیز کاهش یابد. زیرا درآمد سالانه شامل اجاره و پرداخت پذیره در قبال رقبات است و هر متقاضی اجاره و خرید ملک وقفی، اندازه معینی از آن را در نظر دارد و با افزایش مساحت، از یک حد معین، ارزش تولید کرانه‌ای آن برای مستأجر و خریدار سرقفلی و یا حق اعیان رقبه کاهش می‌یابد. بنابراین مبلغ اجاره و پذیره‌ای را که حاضر به پرداخت آن است، کاهش می‌یابد.

متغیرهای کیفی شامل متغیرهای بیانگر کاربری و مدیریت رقبه است که به ترتیب شامل کاربری‌های زمین، تجاری، مسکونی و متفرقه و مدیریت‌های اداری، غیر متصرفی و هیأت امنایی است.

انتظار می‌رود با توجه به این که بکارگیری رقبه در اشکال دارای اعیان مانند اماکن تجاری و مسکونی و کاربری‌های خدماتی دارای درآمد بالاتری در مقایسه با کسب اجاره و پذیره از اراضی باشد، بنابراین زمین بودن رقبه وقفی، درآمد کمتری را در بر دارد و در نتیجه علامت انتظاری برای ضریب این متغیر در مدل رگرسیون منفی خواهد بود. همچنین در سال ۱۳۸۰ به ترتیب کاربری‌های تجاری و مسکونی بالاترین میزان درآمد را در مقایسه با سایر کاربری‌ها داشته‌اند. بنابراین انتظار می‌رود ضریب همبستگی این متغیرها با معنا و علامت مثبت در رگرسیون باشد.

کاربری متفرقه شامل کاروانسرا، کارگاه، حمام، ورزشگاه و آب انبار است، که به

دلیل نوع استفاده‌ای که از آنها در اشکال مختلف غیر تجاری و مسکونی می‌شود، روی هم رفته در آمد بالایی نداشته‌اند. بنابراین انتظار می‌رود ضریب همبستگی این متغیر معنا دار ولی منفی باشد.

انتظار می‌رود از نظر نوع مدیریت با توجه به یافته‌های توصیفی این تحقیق و نتایج آزمون تست F این نوع از مدیریت که در واقع مدیریت دولتی رقبات وقفی و تولید آنها توسط سازمان اوقاف و امور خیریه است، دارای درآمدی پایین باشند و متقاضیان اجاره و خرید سرقفلی املاک اداری در مقایسه با املاک وقفی غیر متصرفی و هیأت امنایی با میزان کمتری از مال‌الاجاره و پذیره بتوانند این املاک را اجاره نموده و یا سرقفلی آنها را خریداری کنند. بنابراین ضریب همبستگی این متغیر در معادله رگرسیون معنادار و منفی خواهد بود. همچنین انتظار می‌رود ضریب متغیرهای مدیریت هیأت امنایی و غیر متصرفی به ترتیب با معنا و دارای علامت مثبت در رگرسیون باشند.

#### ۴-۲\_ روش تخمین ضرایب و نتایج آن:

بجز دو متغیر توضیحی مساحت رقبه و مبلغ پذیره، بقیه متغیرها، که موهومی هستند، حضورشان به وسیله «آزمون متغیر مهم حذف شده» تأیید یا رد شده است.

براین اساس متغیرهای  $Z_2$  و  $Z_3$  و  $Z_4$  و  $Z_6$  و  $Z_7$  به الگو اضافه شدند. متغیر  $Z_1$  و  $Z_4$  برای انواع کاربری و متغیر  $Z_5$  برای انواع تولید به عنوان متغیر شاهد انتخاب شد، که افزودن متغیر  $Z_4$  به متغیرهای شاهد به دلیل بی معنا بودن آن در صورت ورود در رگرسیون بود. پس از آن الگو را با در نظر گرفتن این متغیرها تخمین زدیم و نتایج حاصله پس از اطمینان از عدم وجود ناهمسانی واریانس و هم خطی به صورت جدول زیر ارائه شده است.

جدول شماره (۶): نتایج نهایی الگوی رگرسیون تابع درآمد برای رقبات منفعتی جنوب شهر تهران

عنوان متغیر توضیحی	متغیر توضیحی	ضریب و آمار t.
مبلغ پذیره	Log(A <sub>1</sub> )	23 (۳۴)
مساحت	Log(A <sub>3</sub> )	-۰/۴۶ (۱۱)
Z <sub>2</sub> =۱ رقبه تجاری است	Z <sub>2</sub>	۰/۵۳ (۴/۵)
Z <sub>3</sub> =۱ رقبه مسکونی است	Z <sub>3</sub>	۱/۷ (۱۶)
Z <sub>6</sub> =۱ تولید رقبه غیرمتصرفی است	Z <sub>6</sub>	۱/۷ (۱۵)
Z <sub>7</sub> =۱ تولید رقبه هیأت امنایی است	Z <sub>7</sub>	۳۹ (۳)

A<sub>1</sub>: حساسیت درآمد در قبال مبلغ پذیره مثبت است. در قبال هر ده هزار ریال افزایش در مبلغ پذیره به میزان ۲۳۰۰ هزار ریال انتظار افزایش در مبلغ درآمد را برای رقبه داریم.

A<sub>۲</sub>: کاهش درآمد در قبال اندازه مساحت رقبه منفی است. در قبال یک صدم متر مربع افزایش در مساحت رقبه، به میزان ۴۶۰۰ ریال کاهش درآمد برای رقبه را داریم.  
Z<sub>۲</sub>: در صورتی که رقبه تجاری باشد، به طور متوسط ۵۳۰۰ ریال قیمت آن بالاتر از اراضی و رقبات متفرقه است.

Z<sub>۳</sub>: در صورتی که رقبه مسکونی باشد، به طور متوسط ۱۷۰ هزارریال بیشتر از اراضی و رقبات متفرقه درآمد دارد.

Z<sub>۶</sub>: در صورتی که تولید رقبه غیر متصرفی باشد، به طور متوسط سالیانه ۱۷۰ هزارریال بیشتر از رقبه‌های اداری درآمد دارد.

Z<sub>۷</sub>: در صورتی که تولید رقبه هیأت امنایی باشد، به طور متوسط سالیانه ۳۸۰۰ ریال بیشتر از رقبه‌های اداری درآمد دارد.

## ۵- برآورد تابع تقاضا برای مغازه‌های بازار تهران با تأکید بر شناسایی و تعیین سهم عوامل مؤثر بر درآمد مغازه‌های وقفی

### ۵-۱- معرفی مدل و متغیرها:

با توجه به این که بخش اساسی درآمد رقبات منفعتی اداره اوقاف جنوب شهر تهران مربوط به مغازه‌های وقفی است، در این بخش الگوی رگرسیونی برای برآورد تابع تقاضای خرید مغازه‌های بازار تهران ارائه می‌شود. براساس نتایج این الگو، متغیرهای مؤثر و میزان اثر آنها بر افزایش درآمد مغازه‌های وقفی در بازار تهران شناسایی شده و پیشنهادهای مشخصی برای بهبود وضعیت درآمدی آنها ارائه خواهد شد.

داده‌های مورد استفاده جهت انجام این مطالعه از طریق نمونه‌گیری با مراجعه به بنگاه‌ها و دلالتان فروش مغازه‌های تجاری در حومه بازار تهران تهیه شده است، که با درخواست معرفی موارد پیشنهادی توسط مالکین برای فروش و اعمال اقداماتی نظیر چانه زنی برای دستیابی به قیمت‌های قابل معامله، نمونه‌ها انتخاب شده است.

در این بررسی با توجه به نوع پراکندگی مغازه‌ها در بازار تهران از جهت فراوانی، به روش نمونه‌گیری خوشه‌ای توأم با نمونه‌گیری طبقه‌ای عمل شد و به راستاها، کوچه‌ها، سراها و پاساژهای متعدد مراجعه شد و تعداد نمونه انتخابی از هر منطقه بر مبنای میزان فراوانی آنها بوده است. در نتیجه به دلیل فراوانی بالاتر مغازه‌های ضلع شمالی بازار در مقایسه با ضلع جنوبی و نیمه غربی بازار در مقایسه با نیمه شرقی، تعداد نمونه بیشتری از مغازه‌های این قسمت‌ها انتخاب شده است و در کل ۲۴۱ مشاهده انتخاب شده است.

متغیر وابسته در الگوی مورد مطالعه، قیمت کل هر مترمربع مغازه است و از آنجا که صاحبان مغازه‌ها غیر از توجه به میزان درآمدی که با فعالیت تجاری در آنها به دست می‌آورند، با قیمت مغازه‌ها به عنوان یک دارایی مواجه هستند، اطلاعات مربوط به قیمت مغازه خود را دنبال می‌کنند و این اطلاعات در زمانی که صاحب مغازه آن را برای فروش به بنگاه و یا دلال محل می‌سپارد، نزدیک به قیمت واقعی است و تا حدودی با چانه‌زنی می‌توان آن را واقعی‌تر کرد. با وجود این، این قیمت در حول و حوش

قیمتی قرار دارد، که در لحظه معامله مورد توافق صاحب مغازه و خریدار خواهد بود. در این مطالعه از تابع هدانیک، که در مورد برآورد قیمت اراضی و املاک بکار می‌رود، استفاده شده است. الگوی تک معادله‌ای مورد استفاده در این مطالعه به شکل ترانسندنتال تخمین زده شده است، دلیل این امر جواب‌های سازگاری است که این الگو در مطالعاتی مانند این مطالعه، ارائه داده است.

$$P = Ax^b y^d e^{\sum_{i=1}^n c_i z_i + u_2}$$

$P$  قیمت هر متر مربع از مغازه،  $x$  مساحت مغازه به متر مربع،  $y$  فاصله مغازه تا خیابان اصلی،  $z_i$  ویژگی  $i$ ام از مجموع مشخصات مغازه است، که با آنها آشنا خواهیم شد  $d$ ،  $b$  و  $c_i$  ضرایب هستند.  $a$  نیز عرض از مبدأ می‌باشد و  $u_1$  و  $u_2$  جملات اختلال هستند و  $e$  عدد نپر است و  $b$  و  $d$  به ترتیب کشش قیمت نسبت به اندازه مغازه و فاصله آن تا خیابان اصلی است. شکل ضمنی الگوی تک معادله‌ای مورد استفاده به شرح عواملی که در آن در نظر گرفته شده‌اند، به صورت ذیل است.

(کمترین فاصله تا خیابان اصلی، مشخصات محلی و منطقه‌ای، مساحت)  $F$  = قیمت هر متر مربع مغازه در این تابع از دو متغیر توضیحی مساحت مغازه و فاصله آن تا خیابان اصلی استفاده شده است. مساحت هر قطعه مغازه که افزایش می‌یابد، طبق قانون بازدهی نزولی انتظار می‌رود قیمت هر واحد از مغازه کاهش یابد. هر متقاضی خرید مغازه، اندازه معینی از مغازه را در نظر دارد و با افزایش مساحت، از یک حد معین، ارزش تولید کرانه‌ای آن برای خریدار کاهش می‌یابد. بنابراین قیمتی را که حاضر است پردازد، کاهش می‌یابد. همچنین با افزایش فاصله مغازه تا خیابان اصلی، قیمت مغازه کاهش می‌یابد. چرا که با افزایش فاصله دسترسی صاحبان املاک تجاری با فراوانی کمتری از خریداران کالاها مواجه است، که به دلیل بالارفتن هزینه‌ها برای خریداران در نتیجه طی کردن مسیر بیشتر به دلیل هزینه فرصت و هزینه حمل کالا است.

### متغیرهای کیفی و علائم انتظاری آنها به شرح مندرج در جدول ذیل است.

۱- وضعیت وقفی بودن مغازه ( $Z_1$ ): بی معنا بودن $Z_1 = 1$ مغازه وقفی است. $Z_1 = 0$ در غیر این صورت	۲- نوساز بودن ( $Z_2$ ): معناداری و علامت مثبت $Z_2 = 1$ مغازه جدید باشد. $Z_2 = 0$ در غیر این صورت	۳- در کوچه واقع بودن ( $Z_3$ ): معناداری و با علائم منفی $Z_3 = 1$ مغازه در کوچه است $Z_3 = 0$ در غیر این صورت	۴- قرار داشتن در راستای بازار ( $Z_4$ ): معناداری و با علائم مثبت $Z_4 = 1$ مغازه در راستای بازار سر پوشیده است $Z_4 = 0$ در غیر این صورت
۵- قرار داشتن در داخل پاساژ ( $Z_5$ ): بی معنا بودن $Z_5 = 1$ مغازه در پاساژ است $Z_5 = 0$ در غیر این صورت	۶- قرار داشتن در وضعیت همفک ( $Z_6$ ): معناداری و مثبت $Z_6 = 1$ مغازه در طبقه همفک است $Z_6 = 0$ در غیر این صورت	۷- قرار داشتن در موقعیت بورس طلا و جواهرات ( $Z_7$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_7 = 1$ مغازه بورس طلا و جواهرات است $Z_7 = 0$ در غیر این صورت	۸- قرار داشتن در موقعیت بورس پوشاک ( $Z_8$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_8 = 1$ مغازه موقعیت بورس پوشاک است. $Z_8 = 0$ در غیر این صورت
۹- قرار داشتن در موقعیت بورس پارچه ( $Z_9$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_9 = 1$ مغازه در موقعیت بورس کلی فروش پارچه است. $Z_9 = 0$ در غیر این صورت	۱۰- قرار داشتن در موقعیت بورس کفش ( $Z_{10}$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_{10} = 1$ مغازه بورس کفش است $Z_{10} = 0$ در غیر این صورت	۱۱- قرار داشتن در موقعیت بورس لوازم التحریر ( $Z_{11}$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_{11} = 1$ مغازه در موقعیت بورس لوازم التحریر است $Z_{11} = 0$ در غیر این صورت	۱۲- قرار داشتن در موقعیت بورس فرش ایریشم ( $Z_{12}$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_{12} = 1$ مغازه در موقعیت بورس فرش های ایریشمی است $Z_{12} = 0$ در غیر این صورت
۱۳- قرار داشتن در موقعیت بورس فرش کهنه ( $Z_{13}$ ): معناداری یا علامت منفی $Z_{13} = 1$ مغازه در موقعیت بورس فرش های کهنه است $Z_{13} = 0$ در غیر این صورت	۱۴- قرار داشتن در موقعیت بورس لوکس فروشی و لوازم آرایشی ( $Z_{14}$ ): معناداری و علائم مثبت $Z_{14} = 1$ بورس لوکس فروشی و لوازم آرایشی $Z_{14} = 0$ در غیر این صورت	۱۵- قرار داشتن در موقعیت بورس لوازم خانگی ( $Z_{15}$ ): معناداری و اثر مثبت $Z_{15} = 1$ مغازه در موقعیت بورس لوازم خانگی است $Z_{15} = 0$ در غیر این صورت	۱۶- قرار داشتن در موقعیت بورس پلاستیک ( $Z_{16}$ ): معناداری و اثر منفی $Z_{16} = 1$ بورس پلاستیک است $Z_{16} = 0$ در غیر این صورت

### ۵- ۲- روش تخمین ضرایب و نتایج رگرسیون:

برای تخمین مدل لگاریتمی - خطی انتخاب شده است. روش کار به این صورت است که بجز دو متغیر توضیحی مساحت (X) و فاصله تا خیابان اصلی (Y) بقیه متغیرها حضورشان به وسیله «آزمون متغیر مهم حذف شده» تأیید یا رد می شود. بنابراین متغیرهای  $Z_2$  و  $Z_3$  و  $Z_4$  و  $Z_6$  و  $Z_9$  و  $Z_{11}$  و  $Z_{12}$  و  $Z_{13}$  و  $Z_{14}$  و  $Z_{16}$  باید، به الگو اضافه شوند. بر اساس نتایجی که مورد انتظار بود، الگوی رگرسیون تقاضا برای مغازه های بازار تهران قیمت پاسخگوی مناسبی برای تأیید نتایج بوده است که اکنون به مرور ضرائب متغیرها می پردازیم.

X: حساسیت قیمت به مساحت هر متر مربع از مغازه منفی است. مغازه هر اندازه که بزرگ

- شود به ازای هر یک درصد تغییر در اندازه مغازه به میزان  $0/4$  درصد کاهش در قیمت را داریم.
- ۷: کشش قیمتی فاصله مغازه تا خیابان اصلی منفی است. در برابر یک درصد افزایش در فاصله تا خیابان اصلی، به میزان  $0/34$  درصد در واحد کاهش قیمت را داریم.
- Z<sub>۱</sub>: وقفی بودن و یا غیر وقفی بودن املاک تجاری اثری روی قیمت مغازه‌ها ندارد. در نتیجه نمی‌توان پایین بودن درآمد موقوفات را به دلیل ماهیت وقفی این املاک دانست و خریداران و در نتیجه اجاره‌کنندگان اماکن تجاری بین وقفی و غیر وقفی بودن آنها تفاوتی قائل نیستند.
- Z<sub>۲</sub>: در صورتی که مغازه نوساز باشد، به طور متوسط  $0/95$  درصد قیمت آن بالاتر از سایر املاک تجاری است.
- Z<sub>۳</sub>: در صورتی که مغازه در کوچه‌های جانبی بازار باشد، به طور متوسط  $0/44$  درصد قیمتی کمتر از املاک تجاری داخل پاساژ دارد.
- Z<sub>۴</sub>: در صورتی که مغازه در راستای بازار باشد، به طور متوسط  $1/08$  درصد قیمتی بالاتر از سایر املاک تجاری داخل پاساژ دارد.
- Z<sub>۵</sub>: در صورتی که مغازه همکف باشد (اعم از راستای بازار و یا طبقه همکف پاساژها و کوچه‌ها) به طور متوسط  $0/53$  درصد قیمتی بالاتر از تجاری داخل پاساژ دارد.
- Z<sub>۶</sub>: در صورتی که مغازه بورس طلا و جواهرات باشد، به طور متوسط معادل  $1/49$  درصد قیمتی بالاتر از تجاری بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.
- Z<sub>۹</sub>: در صورتی که مغازه بورس پارچه باشد، به طور متوسط  $0/36$  درصد قیمتی بالاتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.
- Z<sub>۱۱</sub>: در صورتی که مغازه بورس لوازم التحریر باشد، به طور متوسط معادل  $0/84$  درصد قیمتی بالاتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.
- Z<sub>۱۲</sub>: در صورتی که مغازه بورس فرش ابریشم باشد، به طور متوسط معادل  $0/81$  درصد قیمتی بالاتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.
- Z<sub>۱۳</sub>: در صورتی که مغازه بورس فرش کهنه باشد، به طور متوسط معادل  $0/58$



درصد قیمتی کمتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.

Z14: در صورتی که مغازه بورس لوازم آرایش و لوکس فروشی باشد، به طور متوسط ۱/۱۶ درصد قیمتی بالاتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.

Z16: در صورتی که مغازه بورس پلاستیک باشد، به طور متوسط ۰/۶۹ درصد قیمتی کمتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد.

## ۶ - جمع‌بندی نتایج و پیشنهادها

در بخش‌های اولیه تحقیق بیان شد، که بهره‌گیری از منابع کمیاب برای تأمین نیازهای نامحدود، در حوزه خدمات عمومی و همگانی نقشی در خور اهمیت به خدمات خیریه عمومی و موقوفات داده است.

گرچه وقف از احکام تأسیسی اسلام نیست و در میان ملل و مذاهب قبل از اسلام ریشه داشته است، ولی مورد تأیید و تأکید بی‌شائبه و همه‌جانبه دین مقدس اسلام قرار گرفته است و جزو نهادهای اصلی تعدیل اقتصادی و اجتماعی اسلام است.

در این تحقیق با روش‌های بهره‌برداری از موقوفات و شیوه‌های مدیریت وقفی در کشور آشنا شدیم. بررسی‌ها نشان داد که مقادیر درآمد رقبات منفعتی چندان قابل توجه نیست، که دلیل آن، علاوه بر واگذاری سرقفلی و حق اعیان رقبات، می‌تواند به دلیل کم بودن مقادیر ماهیانه اجاره‌های املاک وقفی، طولانی بودن مدت قراردادهای اجاره‌ای، ناگزیر بودن متولیان موقوفات در واگذاری رقبات به مستأجرین مشخص و دائمی باشد.

مقایسه متوسط درآمد رقبات منفعتی متصرفی با رقبات منفعتی غیرمتصرفی و هیأت امنایی نشانگر پایین بودن نسبی درآمدهای رقبات منفعتی متصرفی بوده است که با توجه به پراکندگی تقریباً یکسان انواع رقبات وقفی، دلیل اساسی بالا بودن آن، دقت در قیمت‌گذاری املاک و کوتاه بودن مدت زمان اجاره بوده است.

در بخش چهارم به این نتیجه رسیدیم، که متوسط درآمد سالانه برای هر متر مربع از رقبات منفعتی به ترتیب برای رقبه‌های هیأتی و سپس غیر متصرفی و در نهایت اداری

دارای بالاترین مقادیر بوده است.

نسبت درآمد به ارزش بخشی از املاک وقفی جنوب شهر تهران، شامل مغازه‌ها، اماکن مسکونی و اراضی مسکونی و تجاری نشان می‌دهد که نسبت درآمد کل برای هر متر مربع در قبال ارزش مالکیت آنها بسیار کمتر از میزان متعارف درآمد قابل حصول از این گونه اماکن است و وضعیت در مورد موقوفات منفعتی غیر متصرفی نیز تنها تا حدی مناسب‌تر است.

با استناد به برآورد تابع درآمد برای رقبات وقفی جنوب شهر تهران، کشش اجاره و درآمد در قبال اندازه مساحت رقبه‌ها منفی است و کاربری‌های تجاری و مسکونی به طور متوسط درآمد و اجاره بیشتری از سایر املاک وقفی دارند. با این حال در صورتی که تولید رقبه هیأتی باشد، به طور متوسط در مقایسه با تولید غیر متصرفی و بویژه اداری درآمد بیشتری دارد.

در بخش‌های پایانی مقاله مدل رگرسیون برآورد شده برای تقاضای خرید مغازه‌های بازار تهران نشان داد، که وقفی بودن املاک نقشی در قیمت‌گذاری آنها ندارد و نمی‌توان دلیل پایین بودن درآمد املاک وقفی را به دلیل مالکیت وقفی آنها دانست. با استناد به نتایج این الگو در صورتی که مغازه نوساز باشد، به طور متوسط قیمت آن بالاتر از سایر املاک تجاری فرسوده است و در صورتی که مغازه در کوچه‌های جانبی بازار باشد، به طور متوسط قیمتی کمتر از سایر املاک تجاری داخل پاساژها دارد.

همچنین در صورتی که مغازه بورس طلا و جواهرات، پارچه و لوازم التحریر، فرش ابریشم و بورس لوازم آرایش و لوکس فروشی باشد، به طور متوسط قیمتی بالاتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد، ولی در صورتی که مغازه بورس فرش کهنه و پلاستیک باشد، به طور متوسط قیمتی کمتر دارد.

با استناد به نتایج حاصل از مطالعه، اساسی‌ترین پیشنهاد تحقیق و گذارای مدیریت رقبات وقفی به هیأت امنای محلی است و سازمان اوقاف و امور خیریه تنها باید به امور نظارتی، حمایتی و سیاست‌گذاری کلان در زمینه موقوفات بپردازد.

آپارتمان سازی و احداث پاساژهای مدرن و پیشرفته متناسب با تقاضای کنونی

جامعه در اراضی وقفی، تحولی عظیم در استفاده از موقوفات منفعتی است و با بسیج نیکوکاران می توان چنین مکانیزمی را از طریق فعال کردن بخش خصوصی و با نظارت دولت انجام داد. با توجه به یافته‌های تابع تقاضا برای مغازه‌های بازار تهران توصیه می شود نسبت به نوسازی مغازه‌ها و تبدیل کوچه‌ها به راستا بازار با همکاری شهرداری و بخش خصوصی اقدام شود.

همچنین در صورتی که مغازه بورس طلا و جواهرات باشد، به طور متوسط قیمتی بالاتر از سایر بورس‌ها دارد. در این خصوص سازمان اوقاف و امور خیریه می‌تواند با مشارکت شهرداری و مالکین مغازه‌های منطقه بخشی از مغازه‌های متصل به این مناطق را به بورس طلا و جواهرات تبدیل کند. اعمال این قاعده در مورد مغازه‌های جنب بورس‌های پارچه، لوازم التحریر، فرش ابریشم، لوازم آرایش و لوکس فروشی نیز موضوعیت دارد.

در صورتی که مغازه بورس فرش کهنه و پلاستیک باشد، به طور متوسط قیمتی کمتر از بورس پوشاک، کفش و لوازم خانگی دارد. در نتیجه در این دو بازار می‌توان با همکاری شهرداری و صاحبان مغازه‌ها نسبت به تغییر کاربری اقدام کرد، بویژه آنکه بازار بورس پلاستیک در آستانه و ابتدای بازار تهران است و از ویژگی نزدیکی به خیابان اصلی سود می‌برد.

برای رقبه‌های منفعتی جنوب شهر تهران براساس مدل رگرسیونی که ارائه شد، کشش اجاره و درآمد در قبال اندازه مساحت رقبه‌ها منفی بود. بنابراین این تقسیم رقبه‌های ملکی با مساحت بزرگ به واحدهای کوچکتر منجر به افزایش بیشتر درآمدها می‌شود. همچنین ثابت شد که در صورتی که کاربری رقبه مسکونی و بخصوص آپارتمان باشد، به طور متوسط اجاره و در نتیجه درآمد بیشتری در مقایسه با سایر املاک وقفی دارند. در مقابل در صورتی که کاربری رقبه متفرقه باشد، به طور متوسط درآمد اجاره کمتری دارد. بنابراین تبدیل اراضی موجود به ابنیه تجاری و مسکونی منجر به افزایش درآمدها می‌شود. در اینجا نیز توصیه می‌شود که تولید رقبات به هیأت امناء و گذار شود.

## منابع

- ۱\_ انصاری، حسین و دیرباز، محمود و کرمی، احمد، درآمدی بر مبانی اقتصاد با نگرش اسلامی، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب دانشگاهی، ۱۳۷۸.
- ۲\_ ادنال، روهان، بررسی راه‌های افزایش بهره‌وری موقوفات، سازمان اوقاف و امور خیریه، میراث جاویدان، سال اول، شماره ۲، ۱۳۷۶.
- ۳\_ صنعتی، محمد، بررسی نقش وقف در اقتصاد اسلامی، پایان‌نامه فوق لیسانس، تهران، مجتمع آموزشی و پژوهشی امام خمینی (ره)، ۱۳۷۹.
- ۴\_ انصاف پور، غلامرضا، تاریخ زندگی روستاییان، جلد اول تهران، نشر فرهنگ، ۱۳۶۲.
- ۵\_ سپنتا، عبدالحسین، تاریخچه وقف اصفهان، تهران، امیرکبیر، ۱۳۶۰.
- ۶\_ خالصی، مجتبی، برآورد تابع تقاضای زمینهای واقع در محدوده شهری تهران، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق و اقتصاد دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۷۰.
- ۷\_ جناتی، محمد ابراهیم، «وقف از دیدگاه مبانی اسلامی»، مجله میراث جاویدان، شماره ۵، ۱۳۷۳.
- ۸\_ شهابی، علی‌اکبر، تاریخچه وقف در اسلام، تهران، دانشگاه تهران، ۱۳۷۰.
- ۹\_ تاجگردون، غلامرضا، بررسی وضعیت سرفقلمی در ایران، تهران، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۸.
- 10\_ Borchherding, thomas. E, 1972, "The dimand for the services of non federal governments, american economics review", December. Vol 62.
- 11\_ Warr, peter g, 1982 "The optimal redistribution and private, gharity, jounatal of public economics", vol. 19.
- 12\_ Haitiwanger, john and waktman, michael, 1993 "The role of altruism in economic interaction, journalt of economic behavior & organization", vol. 21, no, 1.
- 13\_ Hollander, heinz, 1990, "A social exchange approach to voluntary cooperation, american economic rewiev", vol. 80, no. 5.
- 14\_ Raberes, Russeil, "A Postive Model of Private and Public Transfes, Journal of Political Economic", 1984 vol 92.
- 15\_ Sadr Kazem, 1976, land ues analysis in a developing region; a study of a five country region is southeast o hio the o hio state university.