



## ***Asset Management Activities in Public Sector: Investigating the Current Status and Contextual Factors Affecting Their Improvement***

Gharibeh Esmailikia\*<sup>1</sup>, Sudabeh Nadalinejad<sup>2</sup>

1. Associate professor, Department of Accounting, Ilam University, Ilam, Iran. (Gh.esmailikia@ilam.ac.ir).

2. M.Sc. Non-Profit Higher Education Institute of Bakhtar, Ilam, Iran. (Barfinnadali@yahoo.com).

### **Corresponding Author:**

Gharibeh Esmailikia  
Email: Gh.esmailikia@ilam.ac.ir

Received: 2023/02/03

Accepted: 2023/06/11

### **How to Cite:**

Esmailikia, Gh; Nadalinejad, S; (2023). Asset Management Activities in Public Sector: Investigating the Current Status and Contextual Factors Affecting Their Improvement, *Governmental Accounting*, 9 (18), 227-246.

### **ABSTRACT**

**Subject and Purpose:** Governments are responsible for providing high quality public services to their citizens under the most favorable conditions. In addition to other duties, governments are responsible for Managing a diverse portfolio of public assets. Since asset management is vital for the success of countries, this research aims to investigate the current activities of public sector asset management and to investigate Contextual factors affecting their improvement, focusing on the government offices of Ilam City.

**Research Method:** The framework used is similar to Alhazmi's research (2016), which is based on seven internationally recognized standards and guidelines, and adjustments have been made in accordance with Iran's environmental conditions. The statistical population of this research is all the employees of the accounting and finance departments of the government offices of Ilam City, using the Cochran formula, a sample size of 160 people was determined and using the one-sample t-test and structural equations, the data of 97 completed questionnaires was analyzed using SPSS and Smart PLS software.

**Research Findings:** The obtained findings indicate that asset management activities in the government offices of Ilam City are not desirable, in addition, the Contextual factors (i.e. professional standards, personnel organizational experiences, and organizational procedures) have an impact on the improvement of Asset management activities in public sector institutions.

**Conclusion, Originality and its Contribution to the Knowledge:** The result is that in order to ensure the availability and use of assets for the intended purposes in the public sector, asset management must be efficient and effective, and to achieve this, it is necessary to modify asset management procedures and processes.

**Keywords:** Assets Management, Public Institutions, Contextual Factors.

**JEL Classification:** M40, M41.



«مقاله پژوهشی»

## فعالیت های مدیریت دارایی ها در نهادهای بخش عمومی: بررسی وضعیت فعلی و عوامل زمینه ای موثر بر بهبود آنها

غریبه اسماعیلی کیا<sup>۱\*</sup>، سودابه نادعلی نژاد<sup>۲</sup>

### چکیده

**موضوع و هدف مقاله:** دولت‌ها مسئول ارائه خدمات عمومی با کیفیت بالا به شهروندان خود با مطلوب‌ترین شرایط هستند. افزون بر سایر وظایف، دولت‌ها مسئول مدیریت پرتفوی متنوعی از دارایی‌های عمومی هستند. از آنجایی که مدیریت دارایی‌ها برای موفقیت کشورها حیاتی است، هدف پژوهش حاضر بررسی فعالیت‌های فعلی مدیریت دارایی بخش عمومی و بررسی عوامل زمینه‌ای موثر بر بهبود آنها با تمرکز بر ادارات دولتی شهر ایلام است.

**روش پژوهش:** چارچوب مورد استفاده مشابه با پژوهش الهزمی (۲۰۱۶) که مبتنی بر هفت استاندارد و رهنمود شناخته شده بین‌المللی بوده و تعدیلاتی مطابق با شرایط محیطی ایران در آن انجام شده است. جامعه آماری پژوهش حاضر کلیه کارکنان بخش‌های حسابداری و مالی ادارات دولتی شهر ایلام است، با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای به حجم ۱۶۰ نفر تعیین و داده‌های ۹۷ پرسشنامه تکمیل شده با استفاده از t تک نمونه‌ای و معادلات ساختاری و بکارگیری نرم‌افزارهای SPSS و Smart PLS تجزیه و تحلیل شد.

**یافته‌های پژوهش:** یافته‌های حاصل شده بیانگر مطلوب نبودن فعالیت‌های مدیریت دارایی در ادارات دولتی شهر ایلام است، افزون بر این، عوامل زمینه‌ای (یعنی استانداردهای حرفه‌ای، تجارب سازمانی کارکنان و رویه‌های سازمانی) بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها در نهادهای بخش عمومی تاثیر دارد.

**نتیجه‌گیری، اصالت و ارزش افزوده آن به دانش:** نتیجه آنکه به منظور کسب اطمینان از در دسترس بودن و مورد استفاده قرار گرفتن دارایی‌ها برای اهداف موردنظر در بخش عمومی، مدیریت دارایی‌ها باید کارا و اثربخش باشد، لازمه دستیابی به این امر اصلاح رویه‌ها و فرآیندهای مدیریت دارایی است.

**واژه‌های کلیدی:** مدیریت دارایی‌ها، نهادهای بخش عمومی، عوامل پیش‌زمینه‌ای.

طبقه‌بندی موضوعی: M41۰M40.

۱. دانشیار، دانشگاه ایلام، ایلام، ایران.  
(Gh.esmailikia@ilam.ac.ir).  
۲. کارشناسی ارشد، موسسه آموزش عالی باختر، ایلام، ایران.  
(barfinnadali@yahoo.com).

نویسنده مسئول:

غریبه اسماعیلی کیا

رایانامه:

Gh.esmailikia@ilam.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۱/۱۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۳/۲۱

### استناد به مقاله:

اسماعیلی کیا، غریبه؛ نادعلی نژاد، سودابه (۱۴۰۲)، فعالیت های مدیریت دارایی ها در نهادهای بخش عمومی: بررسی وضعیت فعلی و عوامل زمینه ای موثر بر بهبود آنها، *حسابداری دولتی*، ۹ (۱۸)، ۲۲۸-۲۴۶.

حق انتشار این مستند، متعلق به نویسندگان آن است. © ۱۴۰۲. ناشر این مقاله، دانشگاه پیام نور است.

این مقاله تحت گواهی زیر منتشر شده و هر نوع استفاده غیرتجاری از آن مشروط بر استناد صحیح به مقاله و عدم تغییر یا تعدیل مقاله مجاز است.

Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)



## مقدمه

کلیه دارایی‌های عمومی نیاز هست (گربسیک، نوسینویک و روج، ۲۰۰۹). مدیریت دارایی عمومی به این شکل توصیف می‌شود: «هدایت و نظارت منافع موجود در اموال با هدف محافظت از بازده بهینه (ترونکرافت، ۱۹۶۵)، همیشه لازم نیست این بازده مالی باشد، بلکه ممکن است برحسب منافع اجتماعی، موقعیت، اعتبار، قدرت سیاسی، یا سایر اهداف و یا گروهی از اهداف باشد». مدیریت دارایی‌ها، فعالیت جدیدی نیست و نهادها مدت‌ها قبل از تدوین استانداردها و دستورالعمل‌ها یا ارائه طرح‌های صدور گواهینامه این کار را انجام می‌دهند (ویتور و آینس، ۲۰۲۳). در حالی که افراد ممکن است برخی مسئولیت‌ها برای مالکیت اموال خصوصی برعهده بگیرند، در بخش عمومی اینچنین مالکیتی و مسئولیت مرتبط با آن پیامدهای اجتماعی گسترده‌تری خواهد داشت (گربسیک، نوسینویک و روج، ۲۰۰۹). برخی از نهادهای عمومی و مقامات محلی، به شیوه‌ای غیرمسئولانه دارایی‌های عمومی، خاصی را مدیریت و کنارگذاری کرده‌اند به این دلیل که سیستم‌های متمرکز یا کامل در رابطه با این دارایی‌های عمومی وجود ندارد و احتمال بررسی عمومی بسیار کم بود. بنابراین اصل شفافیت نیز به عنوان راهبری خوب شناخته می‌شود و پیش‌شرط ضروری برای مدیریت کارای بخش عمومی است (هپورث، ۲۰۰۲).

در ایران، اموال بخش عظیمی از دارایی‌های دولت تشکیل می‌دهد. به طوری که هر ساله مبالغ هنگفتی از بودجه عمومی کشور صرف خرید و جایگزینی آن‌ها می‌شود. منظور از اموال دولت، اموالی است که توسط وزارتخانه‌ها، مؤسسات و یا شرکت‌های دولتی خریداری می‌شود یا به هر طریق قانونی دیگر به تملک دولت درآمده یا درمی‌آیند. اموال دولتی جزء مهمی از ثروت‌های یک کشور شمرده می‌شود و روش حفظ و حراست و نگهداری حساب آنها از اهمیت خاصی برخوردار است. بر اساس قانون محاسبات عمومی کشور مسئولیت حفظ و نگهداری حساب آنها بر عهده‌ی وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی دارنده اموال گفته شده و نظارت و تمرکز حساب اموال یاد شده با وزارت امور اقتصادی و دارایی است (دهگان، الماسی و رحمدل، ۱۳۹۰). عدم دسترسی به اطلاعات قابل اتکاء از میزان اموال و دارایی‌های بخش عمومی، نبود بانک اطلاعاتی یکپارچه از اموال و دارایی‌های دولت و همچنین عدم وجود سازوکاری برای شناسایی دارایی‌های دولت برای بهبود فرآیندهای تصمیم‌گیری در واگذاری و نقل و انتقال آنها و تامین منابع مالی پایدار و استفاده بهینه از تمام ابعاد دارایی‌های دولت از جمله ضعف‌های مهم مدیریت نوین دولتی در ایران به شمار می‌آید (غبدیان، دهنوی و قوام‌سعیدی، ۱۳۹۶). با توجه به اهمیت این موضوع، تاکنون در کشور ما مطالعه‌ای در خصوص

از دهه ۱۹۸۰ بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه، تحولات مدیریت بخش عمومی را آغاز کردند. دلایل اصلی آغاز تحولات در بخش عمومی ناکارآمدی و اثربخش نبودن بخش عمومی بود. دولت‌ها به طور مداوم تحت فشار بودند تا کیفیت خدمات عمومی را بهبود بخشند، در عین حال مخارج را مهار و ایفای مسئولیت پاسخگویی را ارتقا دهند (باریت، ۲۰۰۴). کشورهای متعددی نظیر نیوزلند، استرالیا، انگلیس اقدامات چشمگیری برای ترک مدل بروکراتیک سنتی انجام دادند. دولت‌ها اقدام به محدود کردن مخارج عمومی، فروش دارایی‌های عمومی، برون‌سپاری بسیاری از خدمات که پیش از این اختصاصاً توسط بخش عمومی به شرکت‌های خصوصی ارائه می‌شد و ایجاد و توسعه اندازه‌گیری عملکرد دارایی‌های عمومی، بودجه‌بندی مبتنی بر خروجی و حسابداری بازرگانی کردند. این تحولات بطور گسترده تحت مفاهیم مدیریت عمومی نوین و مدیریت مالی عمومی نوین شناسایی شدند، مدیریت عمومی نوین اصطلاح کلی است که برای طبقه‌بندی تحولات گسترده بخش عمومی که اواخر دهه ۱۹۷۰ در بسیاری از کشورهای عضو سازمان توسعه و همکاری‌های اقتصادی معرفی شده است، به کار می‌رود (اسماعیلی کیا و علی-بیگی، ۱۳۹۷). شاخصه تحولات مدیریت عمومی نوین، پذیرش مفاهیم و الگوهای مدیریت بخش خصوصی، معرفی شبه‌بازاری و قراردادی است (اسماعیلی کیا، اسماعیلی و اوشنی، ۱۳۹۹). تشویق مدیریت بخش عمومی کاراً یکی از موضوعات رایج در نوشتارهای تخصصی بین‌المللی و فعالیت بخش عمومی تبدیل شد (گربسیک، نوسینویک و روج، ۲۰۰۹).

بر اساس دیدگاه مبتنی بر منابع، سازمان‌ها دارای منابعی همچون زمین، نیروی کار، دارایی‌های مشهود و دارایی‌های اطلاعاتی هستند که نقش آنها در تداوم فعالیت و کسب مزیت رقابتی بر کسی پوشیده نیست (نظری‌پور و زکی‌زاده، ۱۴۰۱). دارایی‌های فیزیکی برای سازمان‌ها و به نوبه خود برای کشورها منابع حیاتی شمرده می‌شود (الهمزی، ۲۰۱۶). بهبود سیستم اطلاعات دارایی‌های بخش عمومی بخش اساسی رویکرد مدیریت عمومی نوین است. نیاز به شناخت دارایی عمومی و بکارگیری کارای دارایی عمومی در بسیاری از کشورها هم در سطح دولت مرکزی و هم در سطح دولت محلی، با این ایده هدایت می‌شود که دولت و عموم مردم می‌خواهند تصویری کامل از دارایی‌های کشور داشته باشند و دولت مسئول مدیریت منابع عمومی به نفع عموم شهروندان است. بنابراین، برای تصمیم‌گیری منطقی و کسب اطمینان از کنترل بهتر بر فعالیت‌های بخش عمومی، به پایگاه داده کاملاً به‌روز برای

اموال دولتی از مشخصات بی همتایی برخوردار باشد. سیستم یادشده مجموعه‌ای از رویه‌ها، روش‌ها، فعالیت‌ها و عناصر را شامل می‌شود که از بدو ورود و تحت تملک درآمدن اموال تا خروج آنها از سازمان و حذف اسناد و مدارک مربوط و همچنین رسیدگی، کنترل و ثبت و ضبط تغییرات در موجودی اموال را میسر می‌سازد (دهگان، الماسی و رحمدل، ۱۳۹۰). اهمیت مدیریت دارایی‌های عمومی برای دولت‌ها در سراسر جهان شناخته شده است. با این وجود، کاربرد آن همیشه ساده نیست، زیرا مشکلات زیادی در ارتباط با مدیریت دارایی‌های عمومی وجود دارد (کاکله، ۲۰۰۳). عدم وجود چارچوب مدیریت دارایی‌های عمومی و همچنین عناصر آن، موضوع را حتی بیشتر پیچیده‌تر می‌کند. افزون بر این، عدم بحث در مورد مدیریت دارایی عمومی و تمرکززدایی روند سیاست دولت اخیر، چالش مهمی برای مطالعه بیشتر حوزه مدیریت دارایی‌های عمومی ایجاد کرده است.

### اجزای چارچوب مدیریت دارایی‌ها

جنبش جهانی گسترده در بین کشورهای متعدد منجر به معرفی مدیریت دارایی‌های فیزیکی دولتی شده است. دولت‌های استرالیا، نیوزلند، انگلستان، فرانسه و ایالات متحده آمریکا در رابطه با مدیریت اموال و زیرساخت‌ها، تحولات عمده‌ای طراحی و پیاده‌سازی کرده‌اند. در کشورهای توسعه‌یافته‌تر، می‌توان یک الگوی مشترک در رابطه با توسعه زیرساخت‌های (عمومی) از ابتدای قرن بیستم پیدا کرد که تکامل مفاهیم کیفیت و مدیریت دارایی را شکل می‌دهد (ویتر و آینس، ۲۰۲۳). متأسفانه در حال حاضر چارچوبی یکپارچه که بتواند بین انواع مختلف فعالیت‌های موردنیاز برای مدیریت دارایی‌ها تفاوت قائل شود، در دسترس نیست، از این‌رو مقاله حاضر با بکارگیری چارچوب تدوین شده با استفاده از هفت استاندارد برجسته و رهنمود مدیریت فیزیکی دارایی‌ها در پژوهش الهزمی (۲۰۱۶) و انجام تغییراتی در آن طبق شرایط محیطی ایران، وضعیت فعلی فعالیت‌های مدیریت دارایی در بخش عمومی ایران و عوامل زمینه‌ای موثر بر بهبود آنرا از دیدگاه نظریه نهادی مورد بررسی قرار داده است. در ادامه این بخش، هر بعد و موضوع در چارچوب یادشده به طور جداگانه معرفی و بررسی می‌شود و سپس عوامل زمینه‌ای موثر بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها از دیدگاه نظریه نهادی بحث می‌شود.

**محیط برون‌سازمانی:** محیط برون‌سازمانی تغییرات مداومی را ایجاد می‌کند که بر مأموریت‌های سازمان تأثیر می‌گذارد. بنابراین امکان بروز عدم سازگاری بین سازمان و محیط برون‌سازمانی وجود دارد که این وضعیت می‌تواند بطور بالقوه

اقدامات مدیریت دارایی‌ها در بخش عمومی انجام نشده است، بنابراین با توجه به افزایش چشمگیر دارایی‌های فیزیکی کشور و توسعه عملی رسمی مدیریت دارایی‌ها و اهمیت آن در سراسر جهان و همچنین لزوم برای توسعه دانش فعلی بخش عمومی و کاهش شکاف تحقیقاتی موجود در داخل در این زمینه، انجام این پژوهش ضرورت دارد. به این ترتیب می‌توان بیان داشت که پژوهش حاضر با توجه به موارد یادشده در نظر دارد با بررسی فعالیت‌های فعلی مدیریت دارایی‌ها در نهادهای بخش عمومی و استفاده از نظریه نهادی برای بررسی عوامل زمینه‌ای بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها، افزون بر افزایش دانش برای علاقه‌مندان در این حوزه و سایر دانشجویان، به مسئولان و سیاست‌گذاران نیز کمک کرده تا با شناخت این عوامل، زمینه رشد و توسعه سازمان‌ها و کشور را در این زمینه فراهم کنند.

### مبانی نظری

#### چارچوب مدیریت دارایی‌ها و اهمیت آن

دولت‌های همه کشورهای جهان دارایی‌های عمومی تجاری بسیار زیادی در اختیار دارند. دارایی‌هایی که در برخی اوقات در هیچ حسابی ثبت نشده‌اند، اغلب به شیوه نامطلوبی اداره می‌شوند و حتی در ترازنامه‌های دولت هم آورده نمی‌شوند. تمرکز سیاست‌گذاران در چند دهه گذشته، عمدتاً به مدیریت بدهی‌های دولت معطوف شده بود، در حالی که مدیریت ثروت‌های عمومی را نادیده می‌گرفتند (اسماعیلی کیا، ۱۴۰۰). لازمه مدیریت بهتر دارایی‌های عمومی وجود یک سیستم اطلاعات مربوط و قابل‌انکاس است که اطلاعات لازم برای اهداف مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی تهیه کند. فنون مدیریت بهتر دارایی‌های عمومی را تا حد زیادی می‌توان از بهترین رویه‌ها در مدیریت شرکت‌های خصوصی وام گرفت (دتر و فولستر، ۲۰۱۵). سیستم مدیریت دارایی‌های فیزیکی، مجموعه‌ای از عناصر دارای تأثیر متقابل و مرتبط سازمان است که وظیفه‌اش ایجاد سیاست‌های مدیریت دارایی‌ها و اهداف عینی مدیریت دارایی‌ها و فرایندهای مورد نیاز برای دستیابی به این اهداف عینی است. عناصر سیستم مدیریت دارایی‌ها، مجموعه‌ای از ابزارها شامل سیاست‌ها، برنامه‌ها، فرایندهای کسب و کار و سیستم‌های اطلاعاتی است که با یکدیگر یکپارچه شده‌اند تا اطمینان حاصل شود که فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها انجام خواهند شد و سازمان می‌تواند از طریق آنها، دارایی‌ها و نیز هزینه‌ها و ریسک‌ها و عملکرد آنها را در طی چرخه عمر دارایی‌ها، با هدف تحقق برنامه استراتژیک سازمانی، به طور بهینه و پایدار مدیریت کند (دژانگه و سیفی مرادی، ۱۳۹۷). تنوع زیاد در اموال دولتی و گستردگی در حجم آنها موجب شده است تا سیستم کنترل

**چارچوب بندی برنامه:** تعریف چارچوب بندی برنامه در پژوهش حاضر محدود به این موارد است: ترکیب پروژه های جداگانه با هم، در صورتی که دلیل ترکیب، تمایل به استفاده از منافی باشد که اگر پروژه ها به طور مستقل اداره و یا کنترل شوند، منافع یادشده قابل دسترسی نباشد (نیوتن، a، ۲۰۰۶). برخی از این انواع ترکیب ها عبارتند از: ارتباط بین پروژه مورد نظر و پروژه های جاری، محدودیت های منابع و پروژه هایی که بر مبنای ملاحظات زمانی با یکدیگر در ارتباط هستند. سایر دلایل در مطالعات متعدد مستند شده اند، شامل وابستگی های پروژه، مشخصات معمول، کاهش هزینه، کاهش ریسک، توانایی پیمانکار و منطقه مشترک است.

**همراستایی پرتفوی:** موضوع بعدی در ایجاد چارچوب مدیریت دارایی ها، همراستایی پروژه های مورد نظر (منعکس کننده همه راه حل های دارایی) است. همراستایی پرتفوی با چند برنامه و یا پروژه آغاز می شود. این پروژه ها و برنامه ها باید با جهت های استراتژیک سازمان ها هماهنگ شوند (نیوتن، b، ۲۰۰۶). برای همراستایی پرتفوی، فعالیت های خاصی باید انجام شود. این فعالیت ها بین استانداردها و رهنمودهای مدیریت دارایی متغیر است. به بیان کلی، همراستایی پرتفوی بر اولویت بندی و طبقه بندی پروژه های لازم تمرکز می کند.

**پیاده سازی:** آخرین موضوع چارچوب مدیریت دارایی، نظارت بر اجرای راه حل های دارایی مورد نیاز است. این موضوع شامل تمام راه حل های مورد نیاز برای به روزرسانی استراتژی مورد نظر، از جمله تغییرات مشخص، گزارش در مورد پیشرفت اجرای کار و حذف طرح های غیر قابل تحقق در نظر گرفته شده است (نیوتن، c، ۲۰۰۶).

با توجه به مبانی نظری مرور شده، در این رابطه پرسش نخست پژوهش در این زمینه مطرح می شود:

در چارچوب تشریح شده بالا، فعالیت های فعلی مدیریت دارایی در نهادهای بخش عمومی چگونه است؟

### عوامل زمینه ای موثر بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی ها: نظریه نهادی

مدیریت دارایی به عنوان فرآیندی ساختاریافته تعریف می شود که به دنبال تضمین بهترین ارزش دارایی ها برای تامین نیازهای استراتژیک نهادهای بخش دولتی است (RICS، ۲۰۱۲). یک نهاد بخش عمومی از طریق مدیریت اثربخش دارایی ها و بر مبنای نظارت بر دارایی ها، راهبری و پاسخگویی خود را بهبود خواهد بخشید. بهبودها به این دلیل امکان پذیر است که نهاد بخش عمومی می تواند به مالیات دهندگان و

منجر به شکست سازمانی شود. بسیاری از استانداردها و رهنمودهای مدیریت دارایی ها، سازمان ها را ملزم می کند که به عوامل متعددی در محیط برون سازمانی توجه کند که دارایی ها را تحت تاثیر قرار می دهد، به عنوان مثال پیشنهاد شده که سازمان ها به تاثیر روند تقاضا، نیازهای جامعه و مشتری، فعالیت صنعت، رشد جمعیت و... توجه کنند (الهمزی، ۲۰۱۶).

**محیط درون سازمانی:** در رابطه با محیط درون سازمانی، استانداردها و رهنمودهای بین المللی مدیریت دارایی متعدد، سه حوزه عمومی را پیشنهاد داده اند. نخست آنکه، تعدادی از استانداردها، شکست فیزیکی دارایی را پیش بینی کرده اند. حوزه دوم، استراتژی فعلی است که مدیران دارایی برای مشخص کردن رابطه بین منابع سازمانی و استراتژی های خود به آن نیاز دارند. حوزه نهایی مورد توجه، شاخص های عملکرد است.

**خلق گزینه ها:** هدف اصلی از خلق گزینه ها، ایجاد راه حل برای مسائل استراتژیک است (الهمزی، ۲۰۱۶). در این زمان، مشارکت کنندگان با تقاضا برای ایجاد ایده ها روبرو می شوند. استراتژی تدوین شده ممکن است در قالب کشف الگوهای سازمان یا ایجاد عملیات جدید سازماندهی شود. رهنمودهای RICS (۲۰۱۲) بیان می دارد که گزینه ها معمولاً در بین سه انتخاب قرار می گیرد: عدم نیاز به تغییر، تغییرات عمده ممکن و شرایط بینابین (اندکی بازسازی، اندکی ساخت های جدید و اندکی کنارگذاری و واگذاری).

**ارزیابی گزینه ها:** ارزیابی گزینه ها، گامی ضروری در استانداردها و رهنمودهای مدیریت دارایی است. ابزار و تکنیک های ارزیابی متنوع هستند و گستره ای از ویژگی های چرخه عمر دارایی فیزیکی را شامل می شوند که شامل ارزیابی پروژه ها از لحاظ سرمایه گذاری برای ارزیابی تصمیم گیری های غیر عملی است (الهمزی، ۲۰۱۶). برخی از ابزارها و فنون به گونه ای که توسط وایت و مایر (۲۰۱۰) پیشنهاد شد عبارتند از: ریسک در نظر گرفته شده، منافع پیش بینی شده و ظرفیت سازمانی برای اجرا. سایر پژوهشگران مانند برایسون (۲۰۰۴)، ابزارهای مختلفی برای ارزیابی گزینه های انتخابی پیشنهاد کرده است: شناسایی گزینه ها، برشمردن موانع و ارائه پیشنهادات عمده برای دستیابی به این اقدامات با برنامه های کاری دقیق. بر اساس استانداردها و رهنمودهای مدیریت دارایی، بخش زیرساخت ها و برنامه ریزی (۱۹۹۶) بر ارزیابی مرحله فرآیند تصمیم گیری تاکید کرده است، ابزارهای ارزیابی عبارتند از: تحلیل ریسک، تحلیل مالی و اقتصادی، صدای بازار، بررسی مسائل مربوط به تصویب قانون، بررسی موضوع سیاست های کل دولت، بررسی مسائل قانونی، ارزیابی منافع عمومی و بررسی و در نظر گرفتن استراتژی های تدارکات.

زمینه‌ای موثر بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها کدامند؟ با توجه به مبانی نظری موجود در این رابطه فرضیه‌های مربوط برای پاسخگویی به این پرسش در ادامه ارائه می‌شود:

فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها به صورت سیستماتیک و هماهنگ انجام می‌شود. چنین رویکردی باعث بهبود راهبری و پاسخگویی می‌شود، زیرا تضمین می‌کند که مسیر حسابرسی واضحی برای مناسب بودن تصمیمات اتخاذ شده و ریسک‌های مرتبط با آن وجود دارد. همچنین، از طریق مدیریت خدمات مدیریت اثربخش دارایی‌ها، رضایت استفاده‌کنندگان خدمات را می‌توان افزایش داد، بهبود در مدیریت خدمات می‌تواند از طریق سازوکارهای مختلف تحقق یابد از جمله این سازوکارها بهبود عملکرد و کنترل ارائه خدمات بر اساس استانداردهای لازم است که در نتیجه بهره‌وری ارائه خدمات را به حداکثر می‌رساند (مالاوی و مالاوی، ۲۰۱۶). نظریه نهادی بینش عمیقی را در مورد نقش فاکتورهای نهادی در فرآیند پذیرش و انتشار استانداردهای بین‌المللی در مقیاس جهانی ارائه می‌کند و به طور خلاصه بیان می‌کند که کشورها برای از دست ندادن مشروعیت خود، تمایل به قبول استانداردها و اصول غالب را دارند (صفرزاده، گزدرازی و فراهانی، ۱۴۰۰). یافته‌های مستند شده بیانگر آن است که نادیده گرفتن استانداردهای حرفه‌ای در رابطه با فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها، اثرات منفی بر چگونگی مدیریت این فعالیت‌ها دارد (الهمزی، ۲۰۱۶). با توجه به مطالب مطرح شده و در قالب فرضیه‌ای به شرح زیر اثرات استانداردهای حرفه‌ای را بر بهبود فعالیت، تدوین شده است:

**فرضیه ۱:** استانداردهای حرفه‌ای بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی تاثیر دارد.

پروژه‌های تحول با وجود افراد ماهر و مدیران ارشد مجرب، ارزشمند و موفق خواهند بود (کوبوسینگ، ۲۰۲۰). افراد حرفه‌ای می‌توانند روی شیوه‌ها و ساختار سازمانی تأثیر بگذارند. اتخاذ تغییرات حسابداری جدید در سیستم‌ها و عملکردهای موجود، می‌تواند ناشی از تأثیر مدیر مالی، حسابداران مدیریت و سایر افراد در سازمان باشد که حرفه خود را از طریق آموزش، دوره‌های آموزشی، کنفرانس‌ها و گواهینامه‌های حرفه‌ای بهبود می‌بخشند. اگرچه، زمانی که سازمان‌های درون حوزوی مشابه یکدیگر باشند و جامعه‌پذیری حرفه‌ای در کارگاه‌های مرتبط با تجارت، برنامه‌های آموزشی، قراردادهای مشاوره، شبکه‌های حرفه‌ای و مجلات تجاری حضور یابد، جامعه‌پذیری می‌تواند همچون نیروی ایزومورفسمی عمل کند (صفرزاده، گزدرازی و فراهانی، ۱۴۰۰). شواهد مستند شده تایید کرده که فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها در نهادهای بخش عمومی به شدت متکی به تجربه کارکنان بخش عمومی است. هر چند که تجربه نیروی انسانی

کسانی که از خدمات آن استفاده می‌کنند، نشان دهد که دارایی‌ها به طور پایدار مدیریت و به طور اثربخش و کارآ ارائه می‌شوند. بهبود پاسخگویی با توجه به استفاده از منابع و همچنین در دسترس قرار دادن و انتشار شاخص‌های مالی و عملکردی افزایش می‌یابد (مالاوی و ماناسی، ۲۰۱۶). هنگامی که به هر فرآیند حسابداری برای هر اندازه کسب و کار توجه شود، حسابداری و مدیریت دارایی‌ها دست به دست هم می‌دهند. بدون مدیریت کامل دارایی‌ها، صحت گزارش‌های مالی به خطر می‌افتد. از نظر فیزیکی، دارایی‌ها باید بهتر مدیریت شوند، به طوری که ابزارهای اداری کافی مورد نیاز است که دارایی‌ها حفظ شده و قابل کنترل باشند (فوزان، پامنوگاز و ویباوا، ۲۰۱۹). بهبود سیستم اطلاعات دارایی‌های بخش عمومی بخش اساسی رویکرد مدیریت عمومی نوین است (گرسیبک، نوسینویک و روج، ۲۰۰۹). تحولات مدیریت عمومی نوین مجموعه‌ای از فرضیات و اظهارات ارزشی با این موضوعات است که نهادهای بخش عمومی چگونه باید طراحی، سازماندهی و مدیریت شوند و چگونه به شیوه‌ای شبه‌بازرگانی فعالیت کند (اسماعیلی‌کیا، ۱۳۹۶). گرایش معمول این تحولات به سمت معرفی حسابداری تعهدی، کنترل مدیریت و اندازه‌گیری عملکرد همراه با افزایش تأکید بر گزارشگری برون‌سازمانی است (اسماعیلی‌کیا و ملانظری، ۱۳۹۴). انجام تحولات حسابداری را می‌توان از منظر نظریه جدید نهادی تبیین کرد (باباجانی، ۱۳۹۷). نظریه نهادی به درک روابط ذاتی بین سازوکارهای نهادی و سایر عوامل سازمانی کمک می‌کند (کوبوسینگ، ۲۰۲۰). چارچوب نهادی، سازمان‌ها را به سمت فعالیت‌هایی سوق می‌دهد که مشروعیت آنها را افزایش و باعث تطبیق آنها با قوانین، الزامات و هنجارهای محیط کسب و کار می‌شود (صفرزاده، گزدرازی و فراهانی، ۱۴۰۰). این نظریه که توسط مایر و روان (۱۹۹۷) و دیماگیو و پاول (۱۹۸۳) توسعه یافته، مفهومی است که به ایزومورفسم مربوط می‌شود (باباجانی، ۱۳۹۷). ایزومورفسم نهادی مفهومی است که فرایند همگن سازی را به بهترین شکل منعکس می‌کند. دیماگیو و پاول (۱۹۸۳) سه سازوکار را که از طریق آنها تغییرات ایزومورفسم نهادی رخ می‌دهد، تشخیص داده‌اند که هر کدام دارای سابقه‌های مختص به خود هستند: ایزومورفسم اجباری، تقلیدی و اصولی. بر اساس تبیین ارائه شده در مورد بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها و ارتباط آن از دیدگاه نظریه نهادی، عوامل زمینه‌ای متعددی در پژوهش‌های پیشین (کوبوسینگ، ۲۰۲۰، الهمزی، ۲۰۱۶ و...) بررسی شده‌اند که در مطالعه حاضر نیز مورد توجه قرار می‌گیرند و بر این اساس پرسش دوم پژوهش با این درونمایه مطرح می‌شود که عوامل

می‌دهد. همچنین مسائل و چالش‌های کلیدی مربوط به مدیریت دارایی‌های ثابت از طریق حسابداری بخش دولتی را مورد بحث قرار قرار داده است.

الهمزی (۲۰۱۶) در پژوهش خود وضعیت فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها را در بخش عمومی عربستان بررسی کرد. یافته‌های وی نشان داد که در بیشتر وزارتخانه‌ها، اجرای این فعالیت‌ها بسیار پایین‌تر از حد انتظار بوده است، شاخص‌های عملکرد غیرواقعی و ناقص هستند، کارکنان دولتی از فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها آگاهی ندارند، بیشتر نهادهای بخش عمومی استانداردهای حرفه‌ای را نادیده می‌گیرند، رویه‌ها در کل بخش عمومی سازگار و یکسان نیستند و سرانجام بر تجربه کارکنان بخش عمومی بیش از حد اتکا می‌شود.

حنیس و تریگونارسیه (۲۰۱۰) در پژوهش خود به دنبال شناسایی فرصت‌ها و چالش‌هایی بودند که مدیر دارایی‌های عمومی دولت محلی هنگام پذیرش چارچوب مناسب مدیریت دارایی‌های عمومی با آن روبرو می‌شوند. تمرکز آنان بر کشورهای در حال توسعه بطور خاص اندونزی بوده است. نتایج نشانگر آن است که دولت‌های محلی در کشورهای در حال توسعه، به ویژه اندونزی، در صورت بکارگیری مناسب چارچوب مدیریت دارایی‌های عمومی با فرصت‌ها و چالش‌های چشمگیری روبرو می‌شوند که باید آنها را مدیریت کنند.

حنیس، بامبگ و کان (۲۰۱۰) در پژوهشی تحت عنوان «عناصر چارچوب مدیریت دارایی عمومی دولت‌های محلی در کشورهای در حال توسعه» فعالیت‌های مدیریت دارایی عمومی در کشورهای توسعه‌یافته و بطور خاص چارچوب مدیریت دارایی عمومی و قابلیت انتقال آن به کشورهای در حال توسعه را بررسی کرده‌اند. یافته‌ها نشانگر آن بود که در چارچوب مدیریت دارایی عمومی، شناسایی مناسب دارایی، تحلیل نیازهای دارایی عمومی، چرخه عمر دارایی و اندازه‌گیری عملکرد، عناصر مهمی هستند که باید در چارچوب گنج‌نیده شوند. این عناصر قابل انتقال و کاربرد در دولت‌های محلی کشورهای در حال توسعه هستند. در نهایت یافته‌های حاصل از این مطالعه ورودی سودمندی برای سیاستگذاران دولت محلی، مقالات علمی و فعالان حوزه مدیریت دارایی فراهم می‌کند تا در راستای مدیریت کارتر و اثربخش‌تر دارایی‌های خود و همچنین افزایش کیفیت خدمات عمومی، چارچوب مدیریت دارایی عمومی ایجاد کنند.

جنانی (۱۳۹۹) در مقاله خود، کارا مدیریت کردن دارایی‌های بخش عمومی کرواسی که یکی از چالش‌های مهم مالی در این کشور است را مورد توجه قرار داده است و درصدد تسهیل درک بهتر مدیریت دارایی‌های عمومی به عنوان بخش جدایی‌ناپذیر

امری کلیدی و محوری است و به شدت توجه به آن الزامی است، اما تنها محرک نیز محسوب نمی‌شود، به ویژه در نهادهای بخش عمومی (باونز، ۲۰۰۵، الهمزی، ۲۰۱۶). بر اساس موارد بیان شده در این زمینه فرضیه‌ای با این درونمایه ارائه شده است: **فرضیه ۲:** تجارب سازمانی کارکنان بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی تاثیر دارد.

به دلیل ایزومورفیسم اجباری، نهادهای تحت قوانین یا قواعد مهم خاصی هستند که بر آنها حاکم است. این قوانین می‌توانند در قالب خط مشی باشند، زیرا یک خط‌مشی طبق قانون یک قانون است (کوبوسینگ، ۲۰۲۰). شواهد نشانگر آن است که کشورهای که فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها کمتر از حد انتظارند و ضعیف انجام می‌شوند، رویه‌های سازمانی نیز سازگار و هماهنگ نمی‌باشند (الهمزی، ۲۰۱۶). از این رو به نظر می‌رسد وجود رویه‌ها و خط‌مشی‌های سازمانی و کیفیت آنها می‌تواند بر فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها تاثیر داشته باشد. با توجه به استدلال یاد شده فرضیه‌ای به شرح زیر تدوین شده است:

**فرضیه ۳:** رویه‌های سازمانی بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی تاثیر دارد.

### پیشینه پژوهش

نصیر، آذری و یوزنیر (۲۰۲۲) در پژوهشی وضعیت فعلی فعالیت‌های مدیریت دارایی مالزی را بررسی کردند و مزایا و معایب رویکرد فعلی را شناسایی کردند. یافته‌های حاصل شده نشان داد که محدودیت‌ها و ضعف‌های بسیاری در رابطه با مدیریت فعلی دارایی مالزی وجود دارد، بیشتر این مشکلات به دلیل ثبت ناقص دارایی یا مدیریت و نظارت ضعیف رخ می‌دهد. هورنی و فوجز (۲۰۲۰) در مقاله با عنوان «تقویت مدیریت دارایی‌های ثابت از طریق حسابداری بخش عمومی» با این استدلال که اجرای وظایف اصلی دولت و ارائه خدمات بخش عمومی به طور عمده متکی بر در دسترس بودن دارایی‌های بخش دولتی است که به طور موثر مدیریت می‌شود، به اصلاحات حسابداری تعهدی بخش عمومی که شرایط مثر ثمر را برای استفاده کارآمد از منابع بخش دولتی ایجاد می‌کند، توجه کرده است. با ارائه پاسخ‌های علمی و کاربردی به پرسش‌های اصلی زیر، به بهینه‌سازی سبب دارایی‌های ثابت دولت‌ها کمک کرده است: «دارایی‌های ثابت چگونه در دارایی ثبت می‌شوند؟ اطلاعات دارایی‌های ثابت چگونه در گزارش‌های مالی ثبت می‌شود؟ و چگونه می‌توان از اطلاعات دارایی بهترین استفاده را کرد؟». این مقاله در ادامه رویه‌های عمل خوب که ریشه در تجربه کشورهای بین‌المللی و استانداردهای مربوطه مانند استانداردهای بین‌المللی حسابداری بخش عمومی دارد را ارائه

پژوهش‌هایی انجام شده در خصوص سیستم مدیریت اموال و دارایی‌های دولت کشورهای منتخب و پیشگام در این حوزه را ارائه کرده‌اند. بررسی‌ها و نتایج این پژوهش نشان داد که اکثر کشورهایی که در زمینه مدیریت اموال و دارایی‌های دولتی تجارب موفق‌تری دارند، سیستم حسابداری تعهدی را اجرا کرده‌اند، همچنین از یک پایگاه داده‌ای متمرکز برای تمرکز و یکپارچگی داده‌ها و بروزرسانی آنها استفاده کرده‌اند.

غبدیان، دهنوی و قوام‌سعیدی (۱۳۹۶) به بررسی موانع و مشکلات به کارگیری سیستم‌های حسابداری و گزارشگری مالی در تصمیمات مولدسازی و مدیریت دارایی‌های دولتی پرداختند و برای جمع‌آوری داده‌های پژوهش، پرسشنامه سونیا و همکاران (۲۰۱۶) بومی‌سازی و بسط و توسعه داده‌اند. نتایج نشان داد که موانع و مشکلات کارکنان، مدیران و سایر فشارهای محیطی تاثیر معنادار بر مولدسازی و مدیریت دارایی‌های سازمان‌های دولتی دارند.

دهگان، الماسی و رحمدل (۱۳۹۰) در پژوهش خود، تاثیر عملکرد اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار بر حفظ و حراست از اموال منقول دستگاه‌های اجرایی را بررسی کردند، نتایج نشانگر وجود رابطه معنادار بین دو متغیر یادشده بود.

مرور پیشینه داخلی در رابطه با مدیریت دارایی در ایران بیانگر آن است که مطالعات انجام شده جنبه‌های مختلفی از این موضوع توجه کرده‌اند، لیکن با بکارگیری چارچوبی جامع، موضوع با نگرشی کلی بررسی نشده است، افزون بر آن عوامل زمینه‌ای موثر بر بهبود آن نیز مدنظر قرار نگرفته است، بر این مبنا پژوهش حاضر دو موضوع یادشده را مدنظر قرار می‌دهد.

### روش شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نظر نوع تحلیل از نوع پژوهش‌های توصیفی محسوب می‌شود و به لحاظ روش اجرا پیمایشی و از لحاظ هدف از نوع پژوهش‌های کاربردی است، زیرا این پژوهش به انگیزه پاسخگویی به نیازها و حل مشکلات و استفاده مستقیم و فوری از نتایج است (دیانتی‌دیلمی، ۱۳۹۵). همانگونه که پیش از این بیان شد، این پژوهش برای بررسی وضعیت فعلی فعالیت‌های مدیریت دارایی‌های بخش عمومی ایران و عوامل زمینه‌ای موثر بر بهبود آنها (مورد مطالعه ادارات دولتی شهر ایلام) از چارچوب تدوین شده پژوهش الهزمی (۲۰۱۶) که استوار بر ۷ استاندارد و دستورالعمل شناخته شده بین‌المللی است، استفاده می‌کند. بر همین مبنا پرسشنامه‌ای مبتنی بر چارچوب گفته شده تهیه و داده‌های مربوط به متغیرهای پژوهش با استفاده از آن گردآوری شود، فعالیت‌های مدیریت دارایی به عنوان متغیر وابسته در هفت بعد: ۱- محیط برون‌سازمانی

از اصلاحات در بخش دولتی بوده است. بنابراین پژوهش پیش شرط‌های لازم برای آغاز مدیریت دارایی‌های عمومی در کرواسی را پیشنهاد داده و استدلال کرده که این مدل می‌تواند به کشورهایی که با ناکارآمدی مدیریت دارایی‌های عمومی روبرو هستند نیز کمک کند.

قاسمی‌زاده تمر (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان «چارچوب مولدسازی دارایی‌های بخش عمومی» چارچوب مولدسازی دارایی‌های عمومی ایران در سه بخش را بررسی و به خصوصی سازی، به‌عنوان آخرین ابزار مولدسازی، با تقویت حکمرانی شرکتی، به‌طور همه‌جانبه تقویت می‌شود، توجه کرده است. در سیاست‌گذاری مهمترین مسئله، چارچوب‌بندی یا فرموله کردن مسئله سیاست است. در این پژوهش، به‌جای تکیه بر تک متغیر دارایی‌های عمومی، نسبت دارایی‌های عمومی به تولید ناخالص داخلی به‌عنوان پدیده محوری انتخاب شده است. چارچوب حاصل از این پژوهش، برای دارایی‌های عمومی به تفکیک غیرتجاری و شرکت‌های دولتی پیشنهادهایی داشته است.

حجازی، حاجی‌قاسمی و دهقانی‌زاده بغداد آباد (۱۳۹۷) با توجه به ابلاغ «شیوه‌نامه نحوه و زمان شناسایی اولیه، برکناری و واگذاری دارایی‌های دولت» در پژوهشی به بررسی عوامل مؤثر بر شناسایی صحیح اموال دولت در دستگاه‌های اجرایی پرداخته‌اند. با بررسی ادبیات پژوهش، قوانین مربوط و مصاحبه با خبرگان امر، تعداد ۱۳ مانع شناسایی و این موانع را در سه گروه موانع انسانی، سازمانی و قانونی طبقه‌بندی کردند. نتایج پژوهش نشان داد که دو مانع قانونی «موانع ثبت قانونی اموال (مانند تصرفی، واگذاری، بدون سند مالکیت، بدون مستندات قانونی و...)» و «ضعف قوانین و آیین‌نامه‌ها در ارزش‌گذاری دارایی‌ها» به‌عنوان مهمترین موانع شناسایی شدند.

تقفی و قربانپور (۱۳۹۷) در مقاله ابزارها و منابع مورد نیاز برای مدیریت اموال و دارایی‌های دولت (عمومی)، ابزارها و منابع یادشده را در سه گروه منابع انسانی، فناوری اطلاعات (و به صورت خاص پایگاه‌های اطلاعاتی) و سیستم حسابداری و حسابرسی (سیستم کنترل و نظارت) موردتوجه و مدل‌های مطلوب و چگونگی استفاده از این سه گروه را بررسی کردند. بررسی‌های این مطالعه نشان داد در صورتی که از این ابزارها و منابع به‌درستی، به‌روز و به صورت سیستماتیک از استفاده شود، موجب افزایش بهره‌وری و نتایج مثبت در مولدسازی دارایی‌های دولت می‌شود.

تقفی و قربانپور (۱۳۹۷) با این استدلال که یکی از روش‌های ارتقاء و توسعه سیستم‌های مدیریتی، مطالعه و استفاده از تجارب سیستم‌های موفق است، در مقاله خود نتیجه



حاضر کلیه کارکنان در بخش های حسابداری و مالی ادارات دولتی شهر ایلام به تعداد ۱۶۰ است، که با در نظر گرفتن خطای ده درصد و اطمینان ۹۹ درصد حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۱۱۳ نفر محاسبه شد، ۱۲۰ پرسشنامه توزیع و با کنار گذاشتن پرسشنامه های ناقص، در نهایت ۹۷ پرسشنامه تکمیل شده (تقریباً ۰/۸۶) حجم نمونه که نرخ پاسخ دهی بالایی محسوب می شود، مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در جدول ۱ ویژگی های جمعیت شناختی نمونه آماری ارائه شده است:

(۱) گویه، ۲- محیط درون سازمانی (۵ گویه)، ۳- خلق گزینه ها (۳ گویه)، ۴- ارزیابی گزینه ها (۸ گویه)، ۵- چارچوب بندی برنامه (۲ گویه)، ۶- همراستایی پرتفوی (۴ گویه) و ۷- پیاده سازی (۱ گویه) اندازه گیری شد. متغیرهای مستقل یعنی عوامل زمینه ای شامل استانداردهای حرفه ای، تجارب سازمانی و رویه های سازمانی هر کدام با یک گویه مورد ارزیابی قرار گرفتند. با توجه به نوع این پژوهش، تعریف قلمرو زمانی مورد نیاز نخواهد بود، ولی بیان این نکته ضروری است که این پژوهش در سال ۱۴۰۱ اجرا شده است. جامعه آماری پژوهش

جدول ۱. ویژگی های جمعیت شناختی

متغیر	سطوح	فراوانی	درصد فراوانی	متغیر	سطوح	فراوانی	درصد فراوانی
رشته تحصیلی	حسابداری	۴۹	۵۰/۵	پست سازمانی	مسئول اموال	۲۹	۲۹/۹
	اقتصاد	۹	۹/۳		مدیر مالی/ذیحساب	۴۰	۴۱/۲
	مدیریت مالی	۱۵	۱۵/۵		معاون مالی	۲۸	۲۸/۹
	مدیریت دولتی	۵	۵/۲		مجموع	۹۷	۱۰۰
	سایر	۱۹	۱۹/۶		کمتر از ۱۰ سال	۲۰	۲۰/۶
تحصیلات	مجموع	۹۷	۱۰۰	سابقه کاری	بین ۱۰ تا ۲۰	۵۹	۶۰/۸
	کارشناسی	۴۴	۴۵/۴		بیش از ۲۰ سال	۱۸	۱۸/۶
	کارشناسی ارشد	۵۲	۵۳/۶		مجموع	۹۷	۱۰۰
	دکتری	۱	۱/۰				
	مجموع	۹۷	۱۰۰/۰				

منبع: یافته های پژوهش

سطح معناداری کمتر از ۰/۵ باشد آزمون نشان می دهد که متغیرها نرمال نیستند و اگر سطح معناداری بیشتر از ۰/۵ باشد آنگاه براساس این آزمون متغیرهای اندازه پذیر مدل دارای توزیع نرمال هستند.

جدول ۲. نتایج آزمون کولموگروف- اسمیرنوف تک نمونه ای

متغیر	سطح معناداری
محیط برون سازمانی	۰/۰۰۰
محیط درون سازمانی	۰/۰۰۳
خلق گزینه ها	۰/۰۰۰
ارزیابی گزینه ها	۰/۰۰۰
چارچوب بندی برنامه ها	۰/۰۰۰
همراستایی پرتفوی	۰/۰۰۰
پیاده سازی	۰/۰۰۰
عوامل موثر بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی	۰/۰۰۰

منبع: یافته های پژوهش

روایی و پایایی پرسش نامه نیز مورد آزمون قرار گرفته است. به منظور حصول اطمینان از روایی یا اعتبار پرسشنامه محقق ساخته از نظر متخصصان استفاده شد. برای این منظور افزون بر استفاده از نظر پژوهشگران از دو معیار نسبت روایی محتوایی<sup>۱</sup> و شاخص روایی محتوایی<sup>۲</sup> استفاده شد. برای این منظور به ده نفر از متخصصان پرسشنامه ای در مورد میزان روایی هر پرسش داده و بر اساس نظر آن ها به ترتیب ۰/۷۶ و ۰/۸۴ به دست آمد، نتیجه گیری شد که پرسشنامه از روایی برخوردار است. برای اطمینان از پایایی پرسشنامه نیز از روش آلفای کرونباخ استفاده شد و  $\alpha=0/901$  به دست آمد. با توجه این که عدد آلفا اختلاف زیادی با ۰/۷ دارد، پایایی پرسشنامه تایید شد.

### یافته های پژوهش

بررسی نرمال یا عدم نرمال بودن توزیع داده ها با استفاده از آزمون کولموگروف- اسمیرنوف انجام می پذیرد، در صورتی که

## پاسخگویی به پرسش اول پژوهش

پرسش نخست اصلی پژوهش بدین مضمون مطرح شده است: «فعالیت‌های فعلی مدیریت دارایی در نهادهای بخش عمومی چگونه است؟» برای پاسخگویی به این پرسش، فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها در قالب چارچوب مدیریت دارایی‌ها و بخش‌های هفتگانه آن مورد توجه قرار گرفت. نتایج حاصل از آزمون t در جدول ۳ ارائه شده است.

یافته‌های مستند شده در جدول ۲ بیانگر نرمال نبودن توزیع داده‌هاست، ولی مطابق با قضیه حد مرکزی چون تعداد پرسشنامه‌های توزیع شده بیشتر از ۳۰ مورد است، توزیع داده‌ها نرمال شمرده می‌شود و بر همین اساس می‌توان از آزمون‌های پارامتریک استفاده کرد، بنابراین در این پژوهش برای پاسخگویی به پرسش اول پژوهش از آزمون پارامتریک t تک نمونه‌ای استفاده می‌شود.

## جدول ۳. نتایج آزمون t برای بررسی وضعیت فعلی مدیریت دارایی‌ها در بخش عمومی

محیط برون‌سازمانی			
ردیف	پرسش‌ها	آماره t	Sig
۱	در زمان تصمیم‌گیری برای تهیه دارایی‌های فیزیکی، میزان تقاضا برای خدمات سازمان بررسی می‌شود.	۷/۳۸۸	۰/۰۰۰
محیط درون‌سازمانی			
۲	ناکارآمدی آتی دارایی‌های فیزیکی موجود، هنگام ارائه خدمات مورد نیاز در آینده پیش بینی می‌شود.	۰/۱۳۷	۰/۸۹۱
۳	حداقل دارایی فیزیکی مورد نیاز به منظور ارائه خدمات سازمان تعیین می‌شود.	۰/۹۴۶	۰/۳۴۷
۴	در رابطه با محل نگهداری دارایی‌های فیزیکی سازمان به منظور اطمینان از اثر بخشی آنها در انجام مأموریت سازمان تجدینظر می‌شود.	۲/۰۷۷	۰/۰۴۱
۵	نقش دارایی‌های فیزیکی در دستیابی به مأموریت سازمان بررسی می‌شود.	۳/۴۹۴	۰/۰۰۱
۶	در زمان ارزیابی وضعیت دارایی‌های فیزیکی از معیارهای رسمی مکتوب پیروی می‌شود.	-۱/۹۸۴	۰/۰۵۱
خلق گزینه‌ها			
۷	وقتی نیاز به دارایی‌های فیزیکی جدید تأیید شد، برای رسیدن به مأموریت سازمان، سازمان برای یافتن راه حلی غیر از خرید دارایی (مثلاً استفاده از دارایی فیزیکی سایر سازمان‌های دولتی) تلاش می‌کند.	-۶/۴۶۲	۰/۰۰۰
۸	اگر دارایی فیزیکی مازادی موجود باشد، سازمان با دیگر سازمان‌های دولت برای منتفع شدن آنان از دارایی‌های مازاد تماس می‌گیرد.	-۱/۱۰۳	۰/۲۷۳
۹	اگر دارایی فیزیکی اضافی وجود داشته باشد، سازمان منافع حاصل از کنارگذاری (فروش) آنها را بر نگهداری آنها ترجیح می‌دهد.	۰/۴۵۴	۰/۶۵۱
ارزیابی گزینه‌ها			
۱۰	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی به ملاحظات مربوط به بودجه توجه می‌شود.	۱۱/۶۹۶	۰/۰۰۰
۱۱	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی ارزش فعلی خالص هر یک از آنها تعیین می‌شود.	۱/۶۷۴	۰/۰۹۷
۱۲	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، منابع تأمین مالی همراه با هزینه‌ها و درآمدهای آن مورد توجه قرار می‌گیرد.	۸/۰۱۸	۰/۰۰۰
۱۳	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، تأثیر پروژه بر محیط سازمان ارزیابی می‌شود.	۳/۱۷۹	۰/۰۰۲
۱۴	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، تأثیر پروژه بر روی ساختار کارکنان سازمان ارزیابی می‌شود.	-۰/۹۷۶	۰/۳۳۲
۱۵	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، تأثیر پروژه بر روی ذینفعان سازمان ارزیابی می‌شود.	-۳/۱۵۱	۰/۰۰۲
۱۶	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، تأثیر پروژه بر آموزش کارکنان ارزیابی می‌شود.	-۳/۳۶۸	۰/۰۰۱
۱۷	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، پاسخگویی در نظر گرفته می‌شود.	۵/۲۳۹	۰/۰۰۰
چارچوب‌بندی برنامه‌ها			
۱۸	در زمان تصمیم‌گیری در رابطه با تهیه انواع دارایی‌های فیزیکی، جهت ارتقای کارایی، پروژه‌های جداگانه در یک قرارداد واحد ادغام می‌شوند.	-۶/۳۹۲	۰/۰۰۰
۱۹	در زمان ادغام، اطمینان کسب می‌کنند که منافع گروه بندی پروژه‌ها تشخیص داده شده است.	-۷/۷۴۸	۰/۰۰۰
همراستایی پرتوی			
۲۰	پروژه‌ها براساس اولویت آنها برای دستیابی به مأموریت سازمان رتبه‌بندی می‌شوند.	۲/۶۴۴	۰/۰۱۰
۲۱	پروژه‌ها به صورت گروهی و به صورت جداگانه طبقه‌بندی می‌شوند.	۵/۹۴۳	۰/۰۰۰
۲۲	پروژه‌ها به صورت گروهی و به صورت جداگانه ارزیابی می‌شوند.	۳/۷۱۴	۰/۰۰۰
۲۳	در انتخاب پروژه‌های جداگانه و گروهی در راستای بهترین منفعت برای سازمان تعادل برقرار می‌شود.	۰/۵۳۵	۰/۵۹۴
پیاده‌سازی			
۲۴	بعد از تأیید اجرای پروژه‌های پیشنهادی، سازمان از استفاده معقول از دارایی‌ها اطمینان کسب می‌کند.	۱/۶۲۹	۰/۱۰۷

منبع: یافته‌های پژوهش

**پاسخگویی به پرسش دوم پژوهش**

پرسش دوم پژوهش، عوامل زمینه‌ای اثرگذار بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی را مورد پرسش قرار می‌دهد و بر اساس آن سه فرضیه تدوین و از طریق معادلات ساختاری بررسی می‌شود.

**برازش مدل**

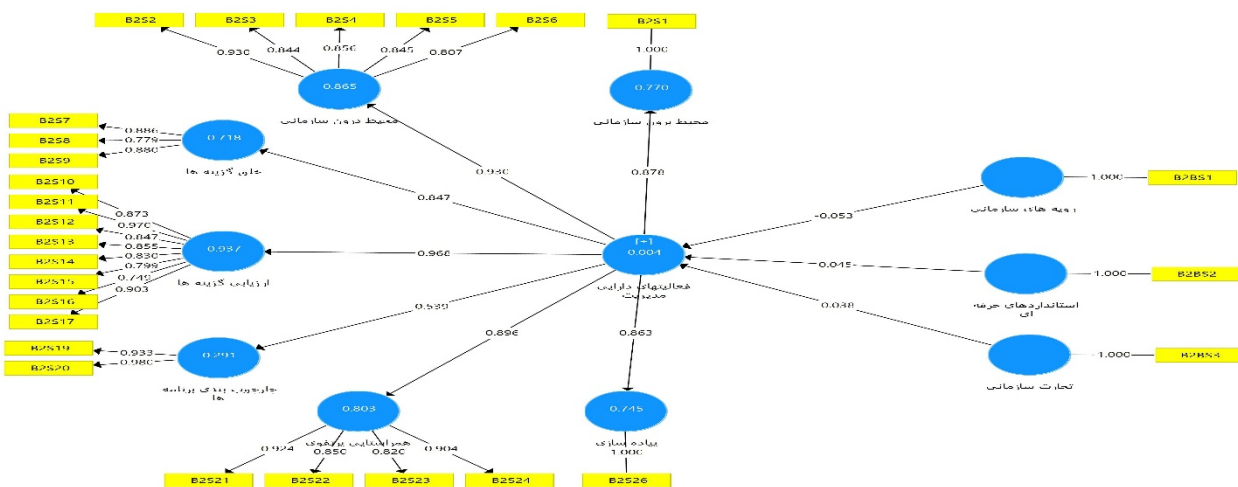
اعتبار و برازش مدل با استفاده از تکنیک حداقل مربعات جزئی بررسی شده است. برازش مدل در قالب سه مرحله (۱) مدل‌های اندازه‌گیری (تحلیل عاملی، آلفای کرونباخ، پایایی ترکیبی، روایی واگرا و روایی همگرا)، (۲) مدل ساختار (معیارهای  $R^2$  و  $Q^2$ ) و (۳) مدل کلی (شاخص GOF) آورده شده است. در بخش مدل‌های اندازه‌گیری ۵ شاخص بار عاملی، آلفای کرونباخ، پایایی ترکیبی، روایی واگرا و روایی همگرا برای ارزیابی مدل اندازه‌گیری برای ارزیابی مدل، استفاده می‌شود.

**بار عاملی**

قدرت رابطه بین عامل‌ها (متغیرهای پنهان) و گویه‌ها (متغیرهای قابل مشاهده) بوسیله بار عاملی نشان داده می‌شود. بار عاملی مقداری بین صفر و یک است. اگر بار عاملی کمتر از ۰/۳ باشد رابطه ضعیف در نظر گرفته می‌شود. بار عاملی بین ۰/۳ تا ۰/۶ قابل قبول است و اگر بزرگتر از ۰/۶ باشد خیلی مطلوب است. در پژوهش حاضر از روش خودگردان‌سازی استفاده شده است که آماره  $t$  را به دست می‌دهد. در سطح خطای ۵٪ اگر مقدار آماره بوت استرایپینگ  $t$ -value بزرگتر از ۱/۹۶ باشد همبستگی‌های مشاهده شده معنادار است.

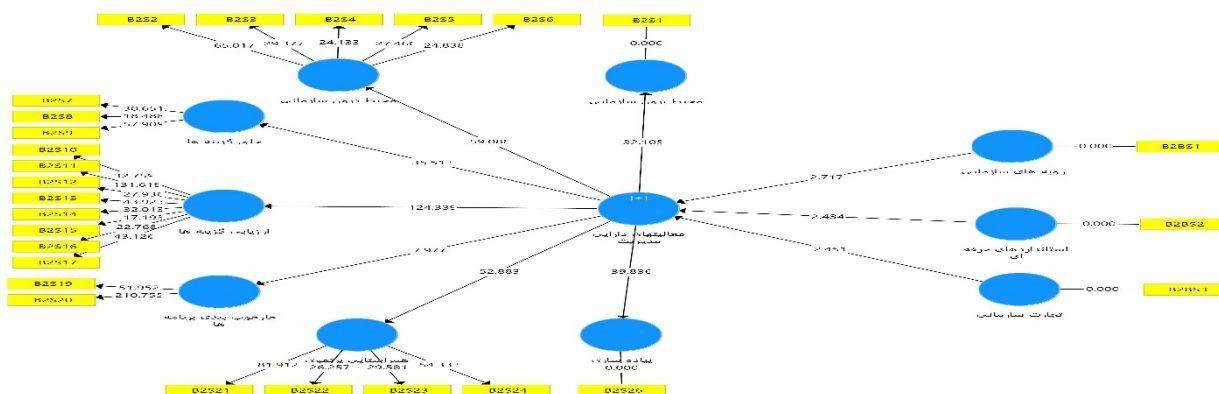
در رابطه با بعد محیط برون‌سازمانی، میانگین بیشتر از حد متوسط (۳) است، افزون بر این سطح معناداری کمتر از ۵ درصد است، بنابراین بعد محیط برون‌سازمانی در مدیریت دارایی‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد. در بعد محیط درون‌سازمانی، همانگونه که مشاهده می‌شود پنج فعالیت مدنظر بوده، یافته‌های حاصل شده از معنادار بودن دو فعالیت حکایت دارد، و در سطح خطای ۵ درصد سه فعالیت دیگر معنادار نیست، می‌توان نتیجه گرفت در این بعد سطح فعالیت‌های مدیریت دارایی مطلوب نیست. بعد خلق گزینه‌ها، سه فعالیت مطرح و بررسی شد، یافته‌ها دلالت بر معناداری تنها یک فعالیت است و دو فعالیت دیگر در سطح خطای ۵ درصد معنادار نیستند و میانگین یک مورد بیش از حد متوسط (۳) است، این یافته‌ها به معنای عدم توجه کافی به بعد خلق گزینه‌ها است.

نتایج حاصل از آزمون وضعیت فعلی هشت فعالیت بررسی شده در بعد ارزیابی گزینه‌ها، بر معناداری شش فعالیت دلالت دارد، در این میان میانگین پنج فعالیت نیز بیشتر از حد متوسط (۳) است، با توجه به این نتایج می‌توان اذعان کرد که این بعد به طور مطلوب انجام می‌پذیرد. یافته‌های مستند شده در رابطه با دو فعالیت مدنظر در بعد چارچوب‌بندی برنامه‌ها، نشانگر معنادار بودن هر دو فعالیت بررسی شده است. در بعد همراستایی پرتفوی، میانگین هر چهار فعالیت بیشتر از ۳ و سه فعالیت معنادار بوده است، این نتایج نشان‌دهنده انجام مطلوب این بعد است و سرانجام در بعد هفتم یعنی پیاده‌سازی، فعالیت مدنظر با وجود اینکه میانگینی بیشتر از ۳ دارد، معنادار نبود، بنابراین به نظر می‌رسد که به این بعد نیز به صورت مناسبی توجه نمی‌شود.



شکل ۱. خروجی اعتبارسنجی مدل با روش حداقل مربعات جزئی

منبع: یافته‌های پژوهش



شکل ۲: معناداری روابط متغیرها با روش حداقل مربعات جزئی (بوت استرایپینگ)  
منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۴. بار عاملی و آماره t

آماره t	بار عاملی		آماره t	بار عاملی	
۵۸/۹۴۶	۱/۰۰۰	پایده‌سازی	۱۰۰/۰۰	۱/۰۰۰	محیط برون‌سازمانی
			۶۴/۳۶۹	۰/۹۳۰	محیط درون‌سازمانی
۲۵/۴۳۳	-۰/۸۷۳	ارزیابی گزینه‌ها	۲۸/۷۸۰	۰/۸۴۴	خلق گزینه‌ها
۱۷۶/۱۹۵	-۰/۹۷۰		۲۵/۹۳۹	۰/۸۵۶	
۲۳/۱۴۴	-۰/۸۴۷		۲۶/۷۸۱	۰/۸۴۵	
۵۱/۸۵۹	-۰/۸۵۵		۲۵/۴۱۶	۰/۸۰۷	
۲۹/۷۷۹	-۰/۸۳۰		۳۳/۸۸۲	۰/۸۸۶	
۱۴/۱۹۶	-۰/۷۹۹		۱۷/۸۵۱	۰/۷۷۹	
۲۹/۱۴۴	-۰/۷۴۹	چارچوب‌بندی برنامه‌ها	۶۰/۱۲۸	۰/۸۸۰	همراستایی پرتفوی
۵۹/۳۷۴	-۰/۹۰۳		۵۲/۱۵۹	۰/۹۳۳	
			۲۳۴/۸۲۴	۰/۹۸۰	
۱۰۰/۰۰	۱/۰۰۰	رویه‌های سازمانی	۸۳/۶۵۰	۰/۹۲۴	تجارب سازمانی کارکنان
۱۰۰/۰۰	۱/۰۰۰	استانداردهای حرفه‌ای	۲۷/۵۷۸	۰/۸۵۰	
۱۰۰/۰۰	۱/۰۰۰		۲۸/۳۹۴	۰/۸۲۰	
			۵۲/۵۸۴	۰/۹۰۴	

منبع: یافته‌های پژوهش

می‌دهد چقدر متغیرهای یک سازه با همدیگر همراستا هستند. فورنل و لارکر (۱۹۸۱) معتقدند اگر معیار AVE بالاتر از ۰/۵ باشد مدل اندازه‌گیری دارای روایی همگرا است. پایایی ترکیبی (CR) در مدل‌های ساختاری معیار بهتر و معتبرتری نسبت به آلفای کرونباخ به شمار می‌رود، برای روایی همگرا و پایایی ترکیبی (CR) باید روابط زیر برقرار باشد:

$$CR > 0.7; \quad CR > AVE; \quad AVE > 0.5$$

نتایج نشان می‌دهد که مقدار بار عاملی در تمامی موارد از ۰/۵ بزرگتر است و نشان می‌دهد که رابطه بین گویه‌ها و متغیرها مطلوب است. مقدار آماره t نیز در تمامی موارد از ۱/۹۶ بیشتر بدست آمده است بنابراین بارهای عاملی مشاهده شده از نظر آماری معنادار هستند.

ارزیابی اعتبار مدل بیرونی با استفاده از روایی همگرا، پایایی ترکیبی، آلفای کرونباخ بررسی می‌شود. روایی همگرا<sup>۱</sup> نشان

جدول ۵. ارزیابی اعتبار مدل بیرونی

AVE	پایایی ترکیبی (CR)	آلفای کرونباخ	
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱/۰۰۰	محیط برون سازمانی
۰,۷۳۵	۰,۹۳۳	۰/۹۰۹	محیط درون سازمانی
۰,۷۲۲	۰,۸۸۶	۰/۸۱۴	خلق گزینه‌ها
۰,۶۹۲	۰,۹۵۲	۰/۹۴۳	ارزیابی گزینه‌ها
۰,۹۱۵	۰,۹۵۶	۰/۹۱۴	چارچوب بندی برنامه‌ها
۰,۷۶۷	۰,۹۲۹	۰/۸۹۸	همراستایی پرتفوی
۰,۶۸۳	۰,۸۹۹	۰/۸۱۴	پیاده‌سازی
۰,۵۸۱	۰,۹۷۲	۰/۹۶۹	فعالیت‌های مدیریت دارایی
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱/۰۰۰	رویه‌های سازمانی
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱/۰۰۰	استانداردهای حرفه‌ای
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱/۰۰۰	تجارب سازمانی کارکنان

منبع: یافته‌های پژوهش

موارد از آستانه  $0/7$  بزرگتر است بنابراین شرط سوم نیز برقرار است و می‌توان گفت مدل از اعتبار مناسبی برخوردار است. در ادامه برای تکمیل ارزیابی اعتبار مدل بیرونی از شاخص روایی واگرا استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۶ آورده شده است:

یافته‌های مستند شده در جدول ۵ بیانگر آن است که میانگین واریانس استخراج شده (AVE) بزرگتر از  $0/5$  است بنابراین روایی همگرا وجود دارد. آلفای کرونباخ تمامی متغیرها بزرگتر از  $0/7$  بوده بنابراین پایایی مورد تأیید است. مقدار پایایی ترکیبی (CR) نیز بزرگتر از AVE است و در تمامی

جدول ۶. روایی واگرایی متغیرهای پژوهش

چارچوب بندی برنامه‌ها	پیاده سازی	همراستایی پرتفوی	محیط درون سازمانی	محیط برون سازمانی	فعالیت‌های مدیریت دارایی	خلق گزینه‌ها	رویه های سازمانی	تجارت سازمانی کارکنان	استانداردهای حرفه‌ای	ارزیابی گزینه‌ها	
										۰/۸۳۲	ارزیابی گزینه‌ها
									۱/۰۰۰	۰/۰۶۸	استانداردهای حرفه‌ای
								۱/۰۰۰	۰/۳۰۹	۰/۰۳۷	تجارب سازمانی کارکنان
							۰/۸۵۰	۰/۰۰۴	۰/۰۶۷	۰/۷۸۵	خلق گزینه‌ها
						۱/۰۰۰	۰/۰۳۶	۰/۴۸۸	۰/۰۹۴	۰/۱۱۷	رویه‌های سازمانی
					۰/۷۶۲	۰/۰۴۱	۰/۸۴۸	۰/۰۰۳	۰/۰۴۰	۰/۷۷۳	فعالیت‌های مدیریت دارایی
				۱/۰۰۰	۰/۶۷۶	۰/۰۵۳	۰/۷۷۲	۰/۰۹۷	۰/۲۹۹	۰/۷۸۷	محیط برون سازمانی
			۰/۸۵۷	۰/۸۳۰	۰/۶۲۸	۰/۰۶۲	۰/۸۰۶	۰/۰۹۸	۰/۰۳۶	۰/۷۷۸	محیط درون سازمانی
		۰/۸۷۶	۰/۷۷۲	۰/۸۴۸	۰/۶۹۴	۰/۱۱۵	۰/۷۰۴	۰/۱۱۸	۰/۰۱۱	۰/۸۰۸	همراستایی پرتفوی
	۰/۸۲۶	۰/۸۳۱	۰/۷۸۹	۰/۸۰۹	۰/۶۳۷	۰/۰۷۰	۰/۷۹۴	۰/۱۰۳	۰/۱۶۱	۰/۷۹۷	پیاده‌سازی
۰/۹۵۷	۰/۴۹۱	۰/۴۱۸	۰/۳۸۷	۰/۳۳۶	۰/۵۴۴	۰/۱۳۷	۰/۲۰۶	۰/۵۱۱	۰/۱۷۳	۰/۶۳۳	چارچوب بندی برنامه‌ها

منبع: یافته‌های پژوهش

است که بیانگر میزان تغییرات هر یک از متغیرهای وابسته مدل است که به وسیله متغیرهای مستقل تبیین می‌شود. سه مقدار  $0/۱۹$ ،  $0/۳۳$  و  $0/۶۷$  را به عنوان مقدار ملاک برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی بودن برازش بخش ساختاری مدل به وسیله معیار ضریب تعیین تعریف کرده است. نتایج مستند شده در جدول ۷ نشان می‌دهد که در بیشتر موارد مقدار  $R^2$  بیشتر از  $0/۶۷$  بوده که به معنای قوی بودن برازش ساختاری مدل است.

با توجه به نتایج جدول ۶ از آنجا که مقادیر زیر قطر اصلی کمتر از مقادیر قطر اصلی (مجذور مقادیر AVE) هستند بنابراین مدل از روایی واگرا نیز برخوردار است.

### مدل ساختاری

در این بخش از دو شاخص ضریب تعیین ( $R^2$ ) و شاخص استون-گیزر ( $Q^2$ ) استفاده شده است. ضریب تعیین ( $R^2$ ) معیاری

جدول ۷. مقادیر ضریب تعیین ( $R^2$ )

$R^2$	$R^2$	$R^2$ تعدیل شده
۰/۷۶۸	۰/۷۶۶	محیط برون‌سازمانی
۰/۸۶۲	۰/۸۶۰	محیط درون‌سازمانی
۰/۷۱۹	۰/۷۱۶	خلق گزینه‌ها
۰/۹۴۶	۰/۹۴۶	ارزیابی گزینه‌ها
۰/۲۹۵	۰/۲۸۸	چارچوب‌بندی برنامه‌ها
۰/۷۹۹	۰/۷۹۷	همراستایی پرتفوی
۰/۸۷۸	۰/۸۷۷	پیاده‌سازی
۰/۰۰۵	۰/۰۲۸	فعالیت‌های مدیریت دارایی

منبع: یافته‌های پژوهش

معیار استون-گیزر<sup>۱</sup> یا شاخص  $Q^2$  قدرت پیش‌بینی مدل را مشخص می‌سازد. هنسلا، رینگل و سینکویس (۲۰۰۹) درباره شدت قدرت پیش‌بینی مدل در مورد سازه‌های درون‌زاه، سه مقدار

$0/۰۲$ ،  $0/۱۵$  و  $0/۳۵$  را به ترتیب قدرت پیش‌بینی ضعیف، متوسط و قوی تعیین کرده‌اند.

جدول ۸. مقادیر شاخص استون-گیزر ( $Q^2$ )

$Q^2 (=1-SSE/SSO)$	SSE	SSO	
۰/۷۵۲	۲۴,۰۸۷	۹۷,۰۰۰	محیط برون‌سازمانی
۰/۵۹۳	۱۹۷,۳۴۷	۴۸۵,۰۰۰	محیط درون‌سازمانی
۰/۴۶۶	۱۵۵,۲۷۶	۲۹۱,۰۰۰	خلق گزینه‌ها
۰/۶۱۰	۳۴۰,۶۰۳	۸۷۳,۰۰۰	ارزیابی گزینه‌ها
۰/۲۳۵	۱۴۸,۴۴۶	۱۹۴,۰۰۰	چارچوب‌بندی برنامه‌ها
۰/۵۷۱	۱۶۶,۵۱۷	۳۸۸,۰۰۰	همراستایی پرتفوی
۰/۴۱۴	۱۱۳,۷۱۱	۱۹۴,۰۰۰	پیاده‌سازی
۰/۲۰۱	۲,۰۱۶,۰۰۰	۲۵۲۲,۰۰۰	فعالیت‌های مدیریت دارایی

منبع: یافته‌های پژوهش

بررسی برازش مدل کلی که هر دو بخش مدل اندازه‌گیری و ساختاری را ارزیابی می‌کند. شاخص GOF با استفاده از جذر حاصل ضرب «میانگین شاخص ضریب تعیین  $R^2$ » و «شاخص استون-گیزر  $Q^2$ » محاسبه می‌شود:

$$GoF = \sqrt{(R^2) \times (Communality)}$$

همانطور که در جدول ۸ قابل مشاهده است مقدار  $Q^2$  بیشتر از  $0/۲$  بدست آمده است که نشان می‌دهد، قدرت پیش‌بینی مدل در مورد سازه‌های درون‌زاه متوسط تا قوی است.

### برازش مدل کلی

شاید بتوان گفت مهمترین شاخص برازش مدل در تکنیک حداقل مجذورات جزیی شاخص GOF است. این شاخص برای

### آزمون فرضیه های پژوهش

همانگونه که پیش از این تشریح شد، در سه فرضیه پژوهش، عوامل زمینه ای بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی ها مطرح شد، عوامل گفته شده شامل سه عامل استانداردهای حرفه ای، تجارب سازمانی کارکنان و رویه های سازمانی است، جدول ۹ نتایج آزمون فرضیه یاد شده را مستند کرده است.

برای شاخص GOF، سه مقدار ۰/۰۱، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ به عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای Gof معرفی شده است. ضریب تعیین  $(R^2) = ۰/۴۵۷$ ، میانگین مقادیر شاخص افزونگی  $(\text{Communality}) = ۰/۵۰۱$

$$GOF = \sqrt[2]{0.457 \times 0.501} = 0/478$$

شاخص GOF برابر ۰/۴۷۸ بدست آمده است بنابراین مدل

از برازش مطلوبی برخوردار است.

جدول ۹. نتایج آزمون فرضیه های پژوهش

فرضیه	متغیر مستقل	متغیر وابسته	ضریب مسیر (تأثیر)	آماره t	سطح معناداری
اول	استانداردهای حرفه ای	فعالیت های مدیریت دارایی	۰/۰۴۹	۲/۴۷۷	۰/۰۳۳
دوم	تجارب سازمانی کارکنان	فعالیت های مدیریت دارایی	۰/۰۴۷	۲/۵۶۶	۰/۰۳۲
سوم	رویه های سازمانی	فعالیت های مدیریت دارایی	۰/۰۵۹	۲/۷۶۵	۰/۰۳۰

منبع: یافته های پژوهش

فعالیت های مدیریت دارایی تأثیر مثبت و معناداری دارد. در کل و با توجه به نتایج حاصل از بررسی سه فرضیه می توان گفت که فرضیه های پژوهش تایید شدند و عوامل زمینه ای یاد شده بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی ها تأثیر دارند.

### بحث و نتیجه گیری

مدیریت دارایی ها به یک جزء مهم در توسعه و مدیریت دولت، زیرساخت دولت در عصر مدرن تبدیل شده است، مدیریت مناسب دارایی ها برای کسب اطمینان از اداره اثربخش دارایی ها و انجام وظایف تعیین شده آن، ضروری است. در نتیجه مدیریت اثربخش و هوشمندانه، کارایی و اثربخشی مدیریت و نظارت بر دارایی ارتقا می یابد. مدیریت دارایی برای افراد مختلف و همچنین کشورها معنای متفاوتی به ارمغان می آورد (نصیر، آذری و یوزنیر، ۲۰۲۲). بر این اساس هدف پژوهش حاضر بررسی وضعیت فعلی مدیریت دارایی ها در بخش عمومی و عوامل زمینه ای مؤثر بر بهبود آنها در شرایط محیطی ایران است. برای دستیابی به اهداف پژوهش دو پرسش اصلی پژوهش مورد بررسی قرار گرفت، پرسش نخست با این مضمون مطرح شد:

در رابطه با فرضیه نخست، مقدار آماره t برابر ۲/۴۷۷ بدست آمده است که بزرگتر از ۱/۹۶ می باشد که نشان می دهد، استانداردهای حرفه ای بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی تأثیر معناداری دارد، با توجه به ضریب مسیر که برابر با ۰/۰۴۹ است می توان گفت استانداردهای حرفه ای بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی تأثیر مثبت و معناداری دارد.

در فرضیه دوم، تأثیر تجارب سازمانی کارکنان بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی مورد توجه قرار گرفته است، مقدار آماره t ۲/۵۶۶ حاصل شده که بیانگر تأثیر معنادار تجارب سازمانی بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی است. ضریب مسیر نیز ۰/۰۴۷ است که نشان دهنده تأثیر مثبت و معنادار تجارب سازمانی بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی است.

در فرضیه سوم، رویه های سازمانی بررسی شده است، مقدار آماره t در این عامل ۲/۷۶۵ بدست آمده که از ۱/۹۶ بزرگتر است و به معنای تأثیر معنادار رویه های سازمانی بر بهبود فعالیت های مدیریت دارایی است. با توجه به مقدار ضریب مسیر یعنی ۰/۰۵۹ می توان گفت که رویه های سازمانی بر بهبود

الهمزی (۲۰۱۶) همراستا است. اثرگذاری عوامل گفته شده بر بهبود فعالیت مدیریت دارایی‌ها که در حال حاضر بطور مطلوبی انجام نمی‌پذیرد، لزوم توجه جدی به این عوامل و تقویت آنها را آشکار می‌سازد، نادیده گرفتن استانداردهای حرفه‌ای و عدم وجود برنامه مدون برای استفاده از آنها خلا اصلی در این حوزه می‌باشد، لذا پیشنهاد بر این است که برای بهبود وضعیت فعلی نهادهای متولی ضمن تدوین دستورالعمل‌های مناسب بر اساس استانداردها و دستورالعمل‌های بین‌المللی موجود، برای الزام به استفاده از این دستورالعمل‌ها، قوانین و مقررات مرتبطی تصویب کنند. تحول و اصلاحات در سیستم اطلاعات مدیریت دارایی‌ها و فعالیت‌های مربوط به آن به عنوان یک واقعیت ضروری، تنها تغییر در سیستم نیست، بلکه تغییر در تفکر و دیدگاه و عقیده است و این دلیل محکمی است که نیروی انسانی شاغل در نهادهای بخش عمومی در رابطه با این تحولات نقش کلیدی دارند، پس توجه به صلاحیت، مهارت و کسب تجربه آنها دارای اهمیت است، ارتقای مهارت کارکنان از طریق آموزش‌های لازم و همچنین توجه به صلاحیت افراد در جذب نیروی انسانی می‌تواند نقشی محوری در این رابطه ایفا کند. در نهایت توجه به کیفیت و سازگاری رویه‌های سازمانی برای بهبود فعالیت مدیریت دارایی‌ها در دستور کار متولیان امر قرار گیرد.

مدیریت دارایی روشی برای مدیریت، نظارت و حفظ دارایی‌ها است. این رویکرد می‌تواند به نهادهای دولتی کمک کند تا دارایی‌ها را در چارچوب منظم نظارت و نگهداری کنند. بنابراین، مدیریت دارایی خوب و کارآمد لازم است تا اطمینان حاصل شود که دارایی‌های ارائه شده می‌توانند مدیریت شوند و برای هدفی که برای آن در نظر گرفته شده استفاده شوند. با توجه به اهمیت موضوع خلاهای پژوهشی موجود در این حوزه موضوعاتی به شرح زیر برای پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌شود:

۱. انجام پژوهش حاضر از طریق مصاحبه با کارکنان برای بررسی عمیق جنبه‌های مختلف موضوع و ارائه راهکارهای مناسب به منظور بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها در نهادهای بخش عمومی؛

«فعالیت‌های فعلی مدیریت دارایی در نهادهای بخش عمومی چگونه است؟» برای پاسخگویی به این سوال فعالیت مدیریت دارایی‌ها در هفت بعد با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای بررسی شد. یافته‌ها نشان داد که سطح فعالیت‌های مدیریت دارایی در ابعاد محیط برون‌سازمانی، محیط درون‌سازمانی، خلق گزینه‌ها و پیاده‌سازی مناسب نیست، ولی در ابعاد ارزیابی گزینه‌ها، چارچوب‌بندی گزینه‌ها و همراستایی پرتفوی بطور مطلوب انجام می‌پذیرد، بر اساس یافته‌های یادشده می‌توان به این شکل جمع‌بندی کرد که از هفت بعد مدیریت دارایی، چهار بعد بطور مطلوب انجام نمی‌پذیرد، به عبارت دیگر اجرای این فعالیت‌ها در نهادهای بخش عمومی بسیار پایین‌تر از حد انتظار است، این یافته با یافته الهمزی (۲۰۱۶) و به نوعی با یافته نصیر، آذری و یوزنیر (۲۰۲۲) مشابه است. یافته اصلی این پژوهش مبنی بر مطلوب نبودن فعالیت‌های مدیریت دارایی نشان می‌دهد که فعالیت‌های مدیریت دارایی در نهادهای بخش عمومی از استانداردها و دستورالعمل‌های شناخته شده مدیریت دارایی‌ها عقب مانده است و به دلیل اهمیت و ضرورت این فعالیت‌ها، این حوزه نیاز به توجه ویژه دارد. بنابراین پیشنهاد می‌شود که نهادهای بخش عمومی با بررسی خدمات عمومی و الزامات ماموریت، ایجاد استراتژی‌های مدیریت هزینه و سرمایه‌گذاری و بهینه‌سازی امکانات و سبدهای زیرساختی و همسویی تصمیمات ساخت دارایی با نیازهای جامعه و سازمانی، درک خود را از مدیریت دارایی‌های عمومی تقویت نموده و گام‌های اثرگذاری در راستای مطلوب نمودن فعالیت‌های مدیریت دارایی بردارند. از طرفی نیز، مطلوب نبودن فعالیت مدیریت دارایی‌ها، این پرسش اصلی را به ذهن متبادر می‌سازد که عوامل زمینه‌ای اثرگذار بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها کدامند، پرسش دوم پژوهش این موضوع را مدنظر قرار داده و بر اساس آن سه فرضیه تدوین و سه عامل زمینه‌ای استانداردهای حرفه‌ای، تجارب سازمانی کارکنان و رویه‌های سازمانی در فرضیه‌های جداگانه مطرح و بررسی شد، یافته‌های حاصل بر اساس معادلات ساختاری نشانگر تاثیر عوامل زمینه‌ای یادشده بر بهبود فعالیت‌های مدیریت دارایی‌ها است. نتیجه این فرضیه‌ها با یافته



استفاده شده است که خود استوار بر استانداردها و دستورالعمل های بین المللی است، پیشنهاد می شود در یک پژوهش با رویکرد آمیخته، ابعاد و شاخص های فعالیت های مدیریت دارایی ها با استفاده از روش کیفی و بهره گیری از دیدگاه های خبرگان استخراج شود و نتایج حاصل شده مبنای بخش کمی قرار گیرد.

۲. غنی تر نمودن نوشتارهای تخصصی موجود در این حوزه با بررسی فعالیت های مدیریت دارایی ها در نهادهای بخش عمومی مناطق کمتربرخوردار و مناطق برخوردارتر و مقایسه نتایج حاصل شده با هم؛

۳. در پژوهش حاضر، ابعاد هفت گانه فعالیت های مدیریت دارایی و شاخص های آن از پژوهش الهزمی (۲۰۱۶)

## References

- Alhazmi, Naief. (2017), Physical asset management practices in the Saudi public sector. *Built Environment Project and Asset Management*, 7(1). 19 - 31.
- Babajani, Jafar. (2018). Transformation in the accounting system of the public sector; A different understanding of a phenomenon, *Hesabres* 95, 66-80. . (In Persian)
- Bovens, M. (2005), "Public accountability", in Ferlie, E. and Pollitt, L. Jr (Eds), *The Oxford Handbook of Public Management*, Oxford University Press, Oxford, pp. 182-208.
- Barret, Pat. (2004). Financial Management in the Public Sector – How Accrual Accounting and Budgeting enhances Governance and Accountability. CPA Forum: Challenge of change: *Driving governance and accountability*. Singapore.
- Cagle, R.F. (2003). Infrastructure Asset Management: An Emerging Direction. *AACE International Transactions*, PM21.
- Dejangah, Kazem.Seifi, Mehdi & Moradi, Mehdi. (2018). Investigating the impact of physical asset management system components on increasing productivity, *7th International Oil, Gas, Refining and Petrochemical Conference*, Tehran, Iran. (In Persian).
- Dehgan, Mahmud, Almaci, Hasan & Rahmdel, Manochehr. (2011). The effect of the performance of the General Administration of State Properties and Securities on the preservation and protection of the movable property of the executive bodies. *Business Management Quarterly*, 9(2), 233-258. (In Persian).
- Detter, Dag, Folester & Estefan. (2015). *The public wealth of nations, the management of public assets, the factor that strengthens or weakens economic growth*, Kheirkahan, Jaafar, Vice President of Economic Affairs - Ministry of Economic Affairs and Finance, first edition, Peak noor. (In Persian).
- Dianti-Dilmi, Zahra. (2022). Research method in accounting, 6th edition, Tehran: Adalat Navin Publications.
- DiMaggio, P. and Powell, W.W. (1983). The iron cage revisited: collective rationality and institutional isomorphism in organizational fields. *American Sociological Review*, 48(2), 147-160.
- Esmailikia, Ghareibeh. (2021). Governmental Capital assets: Practical Holistic Approach for assets recognition, and reporting. *Accounting and auditing studies*, 38, 87-104. (In Persian).
- Esmailikia, Ghareibeh, Esmaili, Yunes & Mohammad Oshani. (2020). Investigating the Methods of Public Universities Financing with Resistance Economics Approach Using the ANP Method (Case Study: Public Universities in the West of Country). *Governmental Accounting*, 7(1), 117-138. (In Persian).
- Esmailikia, Ghareibeh. (2017). The dark half of new public management in public sector institutions, The second national conference on modern public sector accounting approaches, Iran, Amol. (In Persian).
- Esmailikia, Ghareibeh & Alibeigi, Shima. (2018). Impact of employees experience in private sector on their judgment and decision making in using of accrual accounting and their perceptions from its implementation in the public sector. *Governmental Accounting*, 5(1). 39-54. (in Persian).
- Fauzan, R, Pamungkas, V Y, J C Wibawa. (2019). Information System for Asset Management. IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering, IOP publishing doi:10.1088/1757-899X/662/2/022020.
- Fornell, C. & Larcker, D. (1981) Structural Equation Models with Unobservable Variables and Measurement Error. *Journal of Marketing Research*, 18 (1): 39-50.
- Ghasemizadeh Tamer, Saeed. (2018). the framework of government asset

- generation. *Development and Foresight Research Center*, 44-1. (In Persian).
- Ghabdian, Morteza; Dehnavi, Mohammad Ali & Qavam Saeedi, Mohammad. (2016). Investigation of obstacles and problems of applying accounting and financial reporting systems in production decisions and management of government assets. *Management and accounting studies* 3 (2), 198-208. (In Persian).
- Grubišić, M. Nušinović, M, Roje, G. (2009). Towards Efficient Public Sector Asset Management. *Financial Theory and Practice*, 33 (3) -329-362.
- Hanis, Muhammad Hasbi and Trigunarsyah, Bambang & Susilawati, Connie. (2010) Public asset management framework for local governments: opportunities and challenges for public asset managers. In: Proceedings of 2nd International Postgraduate Conference on Infrastructure and Environment. *The Hong Kong Polytechnic University*, Hong Kong.
- Hanis, Muhammad Hasbi, Trigunarsyah, Bambang & Susilawati, Connie (2010) Elements of public asset management framework for local governments in developing countries. In: 8th International Conference on Construction and Real Estate Management (ICCREM 2010). Royal on the Park Hotel, Brisbane.
- Hejazi, Mohsen, Haji ghasemi, Mohammad reza & Dehghani zadeh Baghdadabad, Alireza. (2018). The Investigation of Factors Affecting the Identification of Public-Sector Assets by Fuzzy Topsis (Case study: Yazd Province). *Governmental Accounting*, 4(2), 105-114. (In Persian).
- Hensler, J; Ringle, C. M; & Sinkovics, R. R; (2009). The use of partial least squares path modeling in international marketing. *Advance in international marketing*, 20, 277-320.
- Hepworth, N; (2002). Changes to accrual accounting in central government (with particular regard to the experiences of the United Kingdom)" [online]. Working paper. Available from: [[http://www.cipfa.org.uk/international/download/pres\\_nh\\_15apr02.pdf](http://www.cipfa.org.uk/international/download/pres_nh_15apr02.pdf) ].
- Horni, Pascal, Fuchs, Sandro. (2020). Strengthening Fixed Asset Management through Public Sector Accounting, <https://www.researchgate.net/publication/347332435>.
- Jenani, Afshin. (2020). Making the management of public sector assets more efficient. *Economic Journal*, 1&2, 5-47. (In Persian).
- Kobusinge, Grace (2020) Contextual factors influencing the design and management of health information systems interoperability, 15-27, doi: 10.5121/csit.2020.100502.
- Malawi Ngwira & David Manase (2016). *Public Sector Property Asset Management*, First Edition, © 2016 JohnWiley & Sons, Ltd. Published 2016 by JohnWiley & Sons, Ltd.
- Nasir, Amalin A'ishah Mohd, Azri, Suhaibah, Ujang, Uznir. (2022). Asset Management in Malaysia: Current Status, IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, 1-15. doi:10.1088/1755-1315/1064/1/012035.
- Nazaripour, Mohammad & Zakizadeh, Babak. (2022). Barriers to Deploying Information Assets Management in Organizations: Exploratory and Confirmatory Factor Analysis, *Information management*, 8(1), 176-201.
- Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) (2012), *RICS Public Sector Property Asset Management Guidelines*, 2nd ed; Royal Institute of Chartered Surveyors, Coverntry.
- Safarzadeh, MohammadHossein, Gezderazi, Javad, Farahani, Zahra. (2021). Accounting and beyond budgeting principles changes in the public sector: A review of concepts and literature with

- emphasis on institutional isomorphism, *Quarterly Journal of Public Sector Accounting & Budgeting*, 2(4), 36-39,
- Saghafi, Ali & Gurbanpour, Fereydoun. (2017). tools and resources needed to manage government (public) property and assets. *Economic Magazine*, 1 and 2, 5-39. (In Persian).
- Saghafi, Ali, Ghorbanpour, Fereydoun. (2018). A Survey on Government (Public) Asset Management Experiences of Selected Countries, *Accounting and Auditing research*, 37, 5-20. (In Persian)
- Vitor Sousa & Inês Meireles (2023) Quality and asset management: conceptual compatibility towards sustainable infrastructures management, *Total Quality Management & Business Excellence*, 34:5-6, 743-767, doi: 10.1080/14783363.2022.2105201.
- Thorncroft, M. (1965). Principles of estate management. London: The College of Estate Management.