

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۷/۱۶

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۰/۰۴

صفحات:

ارزیابی اثربخشی مشوق‌های محرک حفاظت از خانه‌های با ارزش تاریخی (مطالعه موردی: بناهای تاریخی شهر اصفهان)

محمود محمدی^۱

رسول بیدرام^۲

هاجر ناصری اصفهانی^{۳*}

چکیده

حفاظت از خانه‌های با ارزش تاریخی که به عنوان پدیده‌های نمادین هویتی تلقی می‌شوند، امری ضروری می‌باشد. در شرایط کنونی، مالکان، تنها عاملان حفاظت هستند و از طرفی، وضع مقررات حفاظتی، حقوق مالکیت آنها را محدود کرده است. در کنار عوامل محدودکننده توسعه ملک باید مشوق‌هایی نیز وجود داشته باشد تا انگیزه لازم جهت حفاظت را ایجاد کند. از این رو مقاله حاضر، با هدف توجه به منفعت فردی در راستای حفاظت از منفعت اجتماعی، در پی ارزیابی مصوبه شماره ۲۸/۹۱/۲۲۹۳ شورای شهر اصفهان مبنی بر بخشش عوارض تعمیر و کسر پارکینگ و ارزش افزوده بر تغییر کاربری کلیه بناهای تاریخی شهر اصفهان، ارائه شده است. محدوده مطالعاتی پژوهش، محله تاریخی جلفای اصفهان می‌باشد. این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از لحاظ روش در زمره پژوهش‌های پیمایشی می‌باشد. تجزیه و تحلیل داده‌ها بر اساس تحلیل هزینه-فرصت انجام یافته و داده‌های آماری اسنادی و میدانی تحقیق، در زمستان ۹۱ گردآوری شده‌اند. نتایج، حاکی از آن است که با مقایسه هزینه-فرصت حفاظت و یارانه اعطایی ناشی از مصوبه مذکور در محدوده مطالعاتی، یارانه ارائه شده در مورد ۴۷ درصد از املاک تاریخی، پاسخگوی هزینه-فرصت حفاظت می‌باشد و در مورد مابقی املاک، با افزایش فرصت بهره‌وری زمین، اختلاف بین هزینه-فرصت حفاظت و یارانه حمایتی، بیشتر می‌شود و این مصوبه، اثربخشی لازم جهت جبران هزینه-فرصت حفاظت را ندارد.

واژه‌های کلیدی: هزینه-فرصت، سیاست تشویقی حفاظت، تغییر کاربری، خانه تاریخی، جلفای اصفهان

طبقه‌بندی JEL: N90, R10, R11, R58

۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۲- استادیار گروه اقتصاد هنر، دانشکده کارآفرینی هنر، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۳* - کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران، مسئول مکاتبات: h.naseri@aui.ac.ir

۱- مقدمه

خانه‌های با ارزش تاریخی، به عنوان میراث فرهنگی غیرمنقول، سرمایه‌های فرهنگی جامعه هستند که حفاظت از آنها، حفاظت از ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی، زیباشناختی و معنوی می‌باشد و به عنوان کالای عمومی به شمار می‌روند که استفاده شخصی از آنها مانع بهره‌مندی سایر افراد جامعه از ارزش‌های نهفته نمی‌شود؛ بدین دلیل دارای منفعت اجتماعی بوده و نیازمند توجه نهادهای عمومی و دولتی می‌باشند.

امروزه با گذر زمان و با تغییر و تحولات شیوه زندگی، ممکن است کالبد دیروز، جوابگوی کارکرد امروز نباشد و منجر به عدم استفاده صحیح و نگهداری نامطلوب آن شود؛ همین امر موجب شده که در شرایط کنونی، حفاظت از خانه‌های تاریخی، ماهیتاً هزینه‌زا باشد و مالکان خانه‌های تاریخی، به تنهایی، هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم آن را متحمل شوند. از یکسو، هزینه‌های تعمیر و نگهداری اثر و از سوی دیگر، هزینه-فرصت حفاظت به علت محدودیت حقوق مالکیت و به واسطه قوانین حفاظتی آثار تاریخی، منجر به تهدید منافع فردی مالکان شده؛ زیرا حق توسعه ملک از مالک، سلب و موجب کاهش ارزش‌افزایی ملک می‌شود. از طرفی وجود قوانین حفاظتی، امری لازم و ضروری است و بدون آن، مکانیسم بازار آزاد، این عناصر ارزشمند تاریخی را به سوی تخریب و نوسازی با هدف حداکثر سودآوری مالی، سوق می‌دهد. یکی از وظایف برنامه‌ریزان و مدیران شهری در مقام تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران شهر، توجه به منافع فردی و رعایت حقوق شهروندی در راستای حفاظت و افزایش منافع اجتماعی می‌باشد؛ از این‌رو در مواجهه با حفاظت از بناهای ارزشمند تاریخی، تدوین سیاست‌های تشویقی و برانگیزاننده در کنار سیاست‌های بازدارنده، امری ضروری است. بدین دلیل هدف این مقاله، ارزیابی جدی‌ترین سیاست‌های حمایتی مدیریت شهری شهر اصفهان؛ یعنی مصوبه شماره ۲۸/۹۱/۲۲۹۳ شورای شهر مبنی بر بخشش عوارض

تعمیر و کسر پارکینگ و ارزش افزوده بر تغییر کاربری کلیه بناهای تاریخی در راستای حمایت و حفاظت از بناهای تاریخی می‌باشد و برای دستیابی به این هدف، در پی پاسخ به این سؤال است که: آیا سیاست تشویقی این مصوبه، پاسخگوی هزینه-فرصت نگهداری از آن برای مالک می‌باشد تا انگیزه لازم جهت حفاظت را ایجاد کند؟ با توجه به ارزش زمین در بافت تاریخی محله جلفای اصفهان، قلمروی مکانی پژوهش، خانه‌های تاریخی محله جلفا در نظر گرفته شده است.

۲- پیشینه تحقیق

تراسبی^۱ (۲۰۰۱) از صاحب‌نظران عرصه اقتصاد و فرهنگ می‌باشد که مطالعاتی در مورد ارزش میراث فرهنگی، ذی‌نفعان میراث فرهنگی، چرایی دخالت دولت و ابزارهای دخالت دولت انجام داده است. او معتقد است دولت‌ها برای حفاظت از میراث فرهنگی، مجاز به ارائه تسهیلات تا حد برابری منفعت اجتماعی و منفعت خصوصی عناصر میراثی می‌باشند. مطالعات جهانی در زمینه مشوق‌های حفاظت، تشریحی از انواع سیاست‌های حمایتی هستند که غالباً تحلیلی از میزان اثربخشی آنها ارائه نشده است؛ نظیر مطالعات مک‌کلری^۲ (۲۰۰۵) که در گزارشی تحت عنوان «مشوق‌های مالی برای حفاظت از آثار تاریخی» نگاهی به سیاست‌های حمایتی کشورهای مختلف جهان داشته و عمده سیاست‌های تشویقی را در قالب مشوق‌های مالی، حق ارتفاق و بخشودگی‌های مالیاتی برشمرده است. مک‌کلری اذعان می‌کند در فرانسه اصلی‌ترین سیاست تشویقی حفاظت، مربوط به مشوق‌های مالیاتی است که اغلب در قالب کسر مالیات بر درآمد می‌باشد. مقدار تخفیف‌های مالیاتی به نوع ساختمان بستگی دارد؛ مثلاً ساختمان‌هایی که برای عموم باز است، ۱۰۰ درصد تخفیف مالیاتی و آنهایی که عمومی نیستند تا سقف ۵۰ درصد کسر مالیات بر

1- Throsby

2- McCleary

در این راه خرج شده همواره در انزوا و در سایه است؟ وی پیشنهاد می‌کند سیاست‌گذاری در امر میراث فرهنگی باید در راستای منافع برای مردم و رونق کسب و کار باشد.

رایپکما^۸ (۲۰۰۸) در مقاله‌ای تحت عنوان «حفاظت میراثی و اقتصاد بومی با هدف بیان ارزش‌های اقتصادی میراث فرهنگی» تأکید می‌کند: حفاظت میراث، امری تک‌ارزشی نیست بلکه دارای ارزش‌های چندگانه می‌باشد که عبارتند از: فرهنگی، زیباشناختی، آموزشی، اجتماعی، تاریخی، اما آخرین موردی که به این زنجیره ارزش‌ها اضافه شده، ارزش اقتصادی حفاظت میراثی است. رایپکما پیشنهاد می‌کند که ارزش‌های میراثی، وارد عرصه ارزش‌های اقتصادی بازار شوند.

در ایران نیز پژوهش‌هایی در این زمینه انجام شده است. فلاح‌پسند (۱۳۸۹) در مطالعه‌ای به نام «اقتصاد احیاء» به تبیین موضوع اقتصاد احیاء، موانع آن و نقش دولت و مردم در اقتصاد احیاء پرداخته است و نتیجه می‌گیرد مهمترین مسأله در احیاء، مردم و جماعتی است که با آن مکان، پیوستگی و تعلق خاطر دارند و در اقتصاد احیاء بیشتر از پرداختن به محتوای اقتصادی، باید به موضوع از منظر جامعه‌شناسی و انسان‌شناسی پرداخته شود.

شیره‌پز و نمکی (۱۳۸۹) در پژوهشی تحت عنوان «موقعیت‌یابی استراتژیک اماکن تاریخی برای ایجاد ارزش و مزیت رقابتی راهبردهای ارزش‌آفرین اماکن تاریخی آران و بیدگل» به بررسی چگونگی ارزش‌آفرینی ابنیه تاریخی پرداخته‌اند. محققان این مقاله با استفاده از الگوی اصلاح شده سوات به تحلیل موقعیت‌یابی و ساماندهی راهبردی اماکن تاریخی آران و بیدگل در قالب زنجیره راهبردی دارایی‌ها برای خلق ارزش می‌پردازند.

مبانی نظری تحقیق

از دیدگاه مدافعان اقتصاد آزاد، سودآورترین بهره‌برداری از زمین، کارآمدترین و بنابراین مطلوب‌ترین

درآمد^۱ دارند. در انگلستان، سهم اعظمی از سیاست‌های تشویقی حفاظت، بر اساس مشوق‌های مالیاتی است. اما در این کشور، برخلاف دیگر کشورهای اروپایی، بر روی کسر مالیات بر درآمد یا اعتبار مالیاتی^۲ متمرکز نشده است بلکه بیشترین مشوق‌های مالیاتی از طریق مالیات بر ارزش افزوده^۳ و مالیات بر سرمایه^۴ می‌باشد. در آمریکا، ایجاد تغییرات در ساختمان‌های تاریخی، جز در موردی که قانون ضرورتش را بیان کرده باشد، نیازی به کسب مجوز ندارد. اما اعمال کنترل بر بهسازی بناها از طریق نظامی، با مشوق‌های مالی و مالیاتی اعمال می‌شود که هدف آنها ترغیب مالکین به بهسازی بناهای تاریخی و مطابق با استانداردهای معین شده است. اما در مطالعات مک‌کلری، ارزیابی اثربخشی این سیاست‌های حفاظتی، ارائه نشده است.

گزارش سرویس پارک ملی آمریکا^۵ (۲۰۱۲) در مورد مشوق‌های مالیاتی جهت حفاظت از آثار تاریخی نیز انواع بخشودگی‌ها و تخفیف‌های مالیاتی را متناسب با اثر تاریخی و قدمت آن بیان کرده است. از مرور مطالعات پیشین آشکار می‌شود که سیاست‌های تشویقی حفاظت غالباً در راستای احیای اقتصادی گام بر می‌دارند. حفاظت از بناها و آثار تاریخی، موضوعی است که از دو دهه آخر قرن بیستم، مورد توجه نظریه‌پردازان اقتصادی و فرهنگی قرار گرفته است. دستاورد غالب مطالعات، مبنی بر تأکید و توجه ویژه به ارزش‌افزایی عناصر میراثی در بازار می‌باشد. کانینگهام^۶ (۲۰۰۲) در مطالعاتش تحت عنوان «اقتصاد احیاء»^۷ با هدف بیان ارزش عظیم سرمایه‌گذاری بر روی میراث فرهنگی، این سؤال را مطرح می‌کند که: چرا با وجود آنکه سالانه میلیاردها دلار صرف سرمایه‌گذاری برای احیای میراث تاریخی می‌شود، بیشتر سرمایه‌ای که

- 1- Income Tax Deductions
- 2- Tax Credit
- 3- Value Added Tax
- 4- Capital Tax
- 5- U.S.National Park Service
- 6- Cunningham
- 7- Restoration Economy

آن‌هاست. اما این رابطه، اهمیت ملاحظات اجتماعی را نادیده می‌گیرد (تیزدل و همکاران، ۱۳۸۸).

بالچین^۱ و همکاران (۱۹۸۸) اظهار می‌کنند که: بازار بدون کنترل، به نیازهای اجتماعی توجه نمی‌کند و این بازار تنها برای آن وجود دارد که سود خصوصی و رضایت مادی را به حداکثر برساند و همچنین نیازهای اجتماعی، بناها و بافت‌های تاریخی را نیز در برمی‌گیرد. از آنجایی که این فضاها دارای ارزش معنوی معینی برای کل جامعه هستند، آسیب‌های وارده یا تخریب آنها رفاه جامعه را دچار خسران می‌کند. این ارزش اجتماعی به شکل‌های مختلف از ارزش زیباشناختی بنا یا محله تاریخی، ارزش تنوع معمارانه و محیطی آن، ارزش میراث فرهنگی و ارزشی که بر تأمین پیوستگی حافظه فرهنگی جامعه تأثیر دارد، نشأت می‌گیرد. ارزش اجتماعی بناها و نواحی تاریخی، معنوی است و تعیین ارزش مادی آن دشوار می‌باشد و در ساز و کار قیمت‌گذاری بازار، جایی برای آن وجود ندارد. در ادبیات علم اقتصاد، این وضعیت را شکست بازار می‌نامند. شکست بازار هنگامی پدیدار می‌شود که بعضی از هزینه‌ها و منافع به‌طور کامل در قیمت‌های بازار منظور نشده باشند (آجایی، ۱۳۸۵) و معمولاً بر اثر یکی از عوامل ضعف حقوق مالکیت، کالای عمومی، اثرات خارجی و ساختار انحصاری بازار رخ می‌دهد (توکلی، ۱۳۹۱). در مورد بناهای با ارزش تاریخی، شکست بازار غالباً معلول اثرات خارجی می‌باشد. در اقتصاد همواره منفعی وجود دارد که این منافع به تولیدکننده واقعی آنها نمی‌رسد. همچنین هزینه‌هایی وجود دارد که به افراد غیر ذی‌حق تحمیل می‌گردد؛ به این گونه پدیده‌ها پیامد خارجی (آثار خارجی) می‌گویند (ساسان و همکاران، ۱۳۸۳). کل هزینه یا منافع اجتماعی یک اقدام، حاصل جمع هزینه یا منافع خصوصی و هزینه یا منافع خارجی است (توکلی، ۱۳۹۱)؛ بنابراین داریم:

منافع (هزینه) اجتماعی = منافع (هزینه) خارجی +
منافع (هزینه) خصوصی

دو رویکرد کلی برای مقابله با اثر خارجی و کارایی بازار وجود دارد. رویکرد اول مبتنی بر راه‌حل بازار یا حقوق مالکیت می‌باشد که توسط رونالد کوآز^۲ پیشنهاد شده است. وی معتقد است که باید به نظام بازار آزاد، اجازه داده شود تا مسأله را از طریق چانه‌زنی میان گروه‌های متأثر، حل کند (آجایی، ۱۳۸۵). کوآز نشان می‌دهد که وقتی حقوق مالکیت، روشن، بی‌ابهام و قابل اعمال باشد، گروه‌های متأثر می‌توانند با مذاکرات داوطلبانه، به حل مشکل آثار خارجی فائق آیند. اما روش مبتنی بر بازار هنگامی که تعداد طرف‌های ذی‌ربط کم باشد قابل اعمال است (توکلی، ۱۳۹۱). رویکرد دوم مبتنی بر دخالت دولت می‌باشد. بناهای تاریخی، دارای ارزش‌های اجتماعی و معنوی هستند که تخریب آن موجب ایجاد اثر خارجی منفی (هزینه خارجی) و حفاظت از آن منجر به ایجاد اثر خارجی مثبت می‌شود که دربرگیرنده منافع اجتماعی است و از آنجایی که ذی‌نفعان آثار تاریخی، کل جامعه می‌باشند، مداخله دولت برای جلوگیری از اثرات منفی وارد شده بر ارزش‌های اجتماعی از یکسو و حفاظت از حقوق افراد از سوی دیگر، امری ضروری می‌باشد. سالامن^۳ (۱۹۸۹)، شش نوع ابزار دخالت سیاست‌گذاران در این زمینه را چنین برمی‌شمارد: دخالت مستقیم دولت، کمک بلاعوض، تضمین بازپرداخت وام، هزینه‌های مالیاتی، تنظیم بازار و ایجاد بنگاه‌های دولتی. شوستر^۴ و همکاران (۱۹۹۷)، پنج ابزار مناسب برای اجرای سیاست‌های دولت در حوزه میراث شهری را بدین گونه معرفی می‌کنند: مالکیت مستقیم و اداره تسهیلات میراث، تعریف حقوق مالکیت میراث فرهنگی، ارائه اطلاعات، ایجاد انگیزه و تنظیم بازار. مروری بر ادبیات موضوع مشخص می‌کند که تنظیم بازار، مهمترین و مؤثرترین

2- Ronald Coase

3- Salamon

4- Schuster

1- Balchin

محدودیت‌ها نوع بناهای قابل احداث و نوع فعالیت‌های مجاز در منطقه مورد نظر را معین می‌کنند.

۴- نوع چهارم: فرایند تصمیم‌گیری درباره میراث فرهنگی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و مشمول مقررات شده و نحوه انجام برخی مراحل ارزیابی، مشاوره یا بازنگری لازم برای اتخاذ تصمیم درباره کاربری یا کاربرد جدید دارای تاریخی را مشخص می‌کند.

رایج‌ترین شکل تأثیر دولت در تنظیم عرضه و تقاضای بازار میراث فرهنگی، معمولاً از طریق اعمال محدودیت در برابر نوع تغییر کاربری بنا و در نتیجه محدود کردن حقوق مالکیت صاحبان آن صورت می‌پذیرد. میزان شدت این محدودیت‌ها، هزینه سرمایه‌گذاری برای حفظ میراث فرهنگی، هزینه نگهداری و نیز هزینه‌های مرتبط با استفاده محدود از آن را مستقیماً تحت تأثیر قرار می‌دهند (هاتر و ریزو، ۱۳۸۲).

سیاست‌های تشویقی تنظیم بازار

برای مالکان، قوانین تحمیلی حفاظت، بدون سیاست‌های تشویقی، امری مستبدانه به نظر می‌رسد؛ از این رو در سراسر جهان، طیف گسترده‌ای از برنامه‌های تشویقی جهت افزایش تمایل صاحبان اموال تاریخی و سرمایه‌گذاران برای حفاظت از آثار ارزشمند تاریخی، تهیه شده است؛ به گونه‌ای که منافع ذی‌نفعان آن - اعم از منافع فردی و عمومی جامعه - را در نظر می‌گیرد (Mc Cleary, 2005). از این رو مسأله قوانین حمایتی و تشویقی در تنظیم بازار، به حل مسأله تقابل رفاه عموم (منفعت اجتماعی) با منفعت فردی و حاکمیت حقوق مالکان، مربوط می‌شود. بخش خصوصی، در نبود نظام انگیزشی لازم، هیچ‌گونه امکاناتی را برای حفظ بناهای تاریخی عرضه نخواهد کرد؛ مگر برای بناهای استثنایی. از این رو مقررات حفاظتی معمولاً با تلاش برای تأمین تعادل میان رفاه اجتماعی و منافع خصوصی، مشروعیت می‌یابد. اقدامات تشویقی و سایر اقدامات دولت و نیز کمک مالی می‌تواند عامل یا جزء مهمی از ملاحظات

ابزار تأثیر دولت در حفظ سرمایه‌های غیرمنقول فرهنگی می‌باشند.

تنظیم بازار

تنظیم بازار، در یک معنای مشخص عبارت است از اقداماتی که مستلزم اعمال یا تحمیل رفتار معینی به فرد یا بنگاه باشند. در اینجا می‌توان تنظیم بازار تحکمی و غیرتحکمی را از هم متمایز نمود. تنظیم بازار تحکمی، دربرگیرنده ضوابط اجباری است که رفتار معینی را اقتضا می‌کند و از طریق قانون‌گذاری، اجرا می‌شود و در صورت عدم تبعیت فرد یا بنگاه، مجازات‌هایی را به دنبال دارد. تنظیم بازار غیر تحکمی، دربرگیرنده ضوابط ارشادی است که به صورت توافقی اجرا می‌شود و در صورت عدم اجرا، مجازاتی در پی ندارد. هر دو نوع تنظیم بازار، درصدد تغییر رفتار فرد و بنگاه است، اما اولی از طریق ابزارهای اجباری و دومی از طریق ابزارهای تشویقی، این کار را انجام می‌دهد (هاتر و ریزو، ۱۳۸۲).

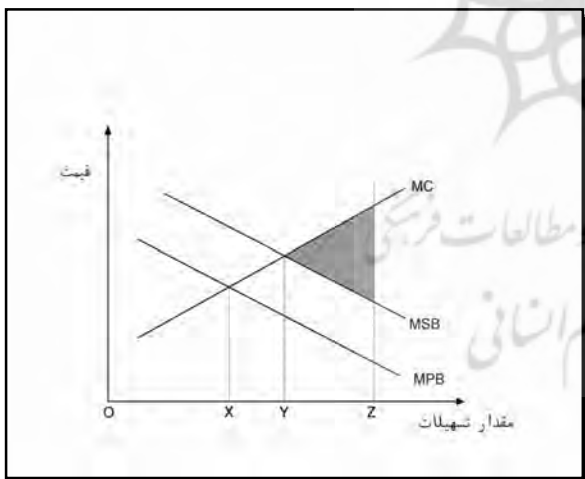
سیاست‌های تحمیلی تنظیم بازار

تنظیم بازار تحکمی، انواع متعددی دارد که عمده‌ترین آن عبارتند از:

۱- نوع اول: مربوط به وجود بنا می‌باشد و شامل مجموعه بناها یا محل‌های دربرگیرنده سرمایه فرهنگی می‌شود. بارزترین مثال مقررات مشمول این نوع تنظیم، دستور حفظ و نگهداری است که مانع از تخریب بنا شود. ۲- نوع دوم: به کارکرد یا کاربرد بناها و محل‌های میراث فرهنگی مربوط می‌شود که مقررات تحت شمول این نوع تنظیم، نوع کاربرد این‌گونه بناها یا محل‌ها را محدود می‌کند یا تغییر داده و با شرایط جدید مطابقت می‌دهد.

۳- نوع سوم: مربوط به کاربری زمین می‌شود که بر بناهای میراث فرهنگی و بناهای مجاور تأثیر می‌گذارد. مقررات تحت شمول این‌گونه تنظیم بازار را می‌توان از طریق اعمال محدودیت‌ها در منطقه‌بندی، وضع کرد. این

می‌کند، نقطه تعادلی OX معرف وضعیت بهینه پارتو^۳ نخواهد بود. در واقع، نمودار تقاضای اجتماعی، بالاتر از نمودار تقاضای خصوصی قرار خواهد گرفت. با فرض آنکه فایده‌های اجتماعی نهایی روی نمودار MSB ^۴ قرار داشته باشد؛ در این صورت OY مقدار بهینه اجتماعی تسهیلات خاص حفظ میراث خواهد بود. دولت با پرداخت یارانه (به تولیدکننده یا مصرف‌کننده) که باعث برابری فایده خصوصی و اجتماعی میراث فرهنگی شود، می‌تواند این وضع بهینه را پدید آورد و در نتیجه، مقدار تعادلی محصول را از OX به OY برساند. اگر دولت، مقداری چون OZ را به عنوان حداقل مقدار تسهیلات حفظ میراث، معین و اعمال نماید، هزینه عرضه مقدار اضافه محصول؛ یعنی YZ بیشتر از فایده اجتماعی آن خواهد بود. به عبارت دیگر، در مقایسه با مقدار هزینه قابل قبول در جامعه برای حفظ میراث فرهنگی، هزینه حفظ میراث، بیشتر خواهد بود. زیان پدید آمده، شاخص عدم کارایی این راه‌حل است که مثلث هاشور خورده در شکل (۱) آن را نشان می‌دهد (تراسبی، ۱۳۸۹).



شکل ۱- نمودار فایده نهایی و هزینه نهایی خصوصی
منبع: (تراسبی، ۱۳۸۹)

تجاری بوده و نقش مهمی در تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاری داشته باشد؛ زیرا سرمایه‌گذاری در امر حفاظت و احیاء نیازمند توجه اقتصادی است و بناها باید دارای ارزش اقتصادی باشند یا از امکان بالقوه لازم برای ایجاد چنین ارزشی، برخوردار باشند. مهمترین بعد در محاسبات تجاری مربوط به سیاست‌گذاری هزینه-فرصت‌های جایگزین (مانند هزینه ساخت‌وسازهای دیگر روی همان قطعه یا در مناطق دیگر) این است که بناهای تاریخی، ارزش اقتصادی بیشتری نسبت به بهترین گزینه جایگزین داشته باشد. رقابت‌پذیر کردن این گونه بناها، به نوعی یارانه دولتی نیاز دارد تا بتوانند طرح‌های حفاظت و احیاء را اجرا کنند و از این طریق به شکل مؤثری هزینه بهره‌برداری از بنا را پایین آورند. یارانه‌های عمومی برای جبران هزینه‌های اضافی ناشی از حمایت قانونی از بنا یا محله، با تشویق بازار به پذیرفتن شیوه ویژه که در صورت فقدان این یارانه‌ها مورد توجه قرار نمی‌گرفت، استفاده می‌شود (تیزدل و همکاران، ۱۳۸۸). اما از آنجایی که هر نوع دخالتی باعث به وجود آمدن محدودیت می‌گردد؛ مقدار تسهیلات خاص حفظ میراث، به عنوان متغیری تعریف می‌شود که حداقل مقدار آن برای دستیابی به هدف‌های اجتماعی محاسبه می‌گردد. نمودار تقاضای این متغیر، نزولی است؛ زیرا هر اندازه مقدار آن افزایش می‌یابد، جامعه، ارزش کمتری به آن نسبت می‌دهد. در مقابل، نمودار عرضه خدمات حفاظت میراث، صعودی است؛ زیرا به موازات افزایش این متغیر، هزینه عرضه هر واحد دیگر آن افزایش می‌یابد. شکل (۱) منحنی تقاضای خصوصی یا منحنی فایده نهایی خصوصی (MPB)^۱ و منحنی هزینه نهایی (MC)^۲ متغیر مورد نظر را نشان می‌دهد. در بازار آزاد، تأثیرگذاری دولت، مقادیر متعادلی در نقطه OX به دست می‌آید. از آنجا که نگهداری میراث فرهنگی شهر علاوه بر فایده خصوصی، فایده اجتماعی نیز ایجاد

3-parto
4- Marginal Social Benefit

1- Marginal Private Benefit
2- Marginal Cost

۳- روش پژوهش

پژوهش حاضر، از نوع مطالعات کاربردی می‌باشد که از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی از نوع پیمایشی استفاده شده است. روش گردآوری داده‌ها بر اساس روش کتابخانه‌ای و مشاهدات میدانی می‌باشد. به دلیل آنکه هدف این مقاله، ارزیابی اثربخشی مصوبه شورای شهر اصفهان مبنی بر بخشش عوارض تعمیر و کسر پارکینگ و ارزش افزوده بر تغییر کاربری کلیه بناهای تاریخی شهر اصفهان، به عنوان یک سیاست تشویقی تنظیم بازار املاک تاریخی است؛ تجزیه و تحلیل داده‌ها با توجه به مباحث مبانی نظری تحقیق، بر مبنای تحلیل هزینه-فرصت انجام می‌گیرد. بر این اساس، ابتدا هزینه-فرصت تحلیل شده به مالک برای حفاظت از بنا برآورد می‌شود، سپس با یارانه در نظر گرفته شده در این مصوبه، مقایسه می‌گردد. قلمروی مکانی پژوهش، محله تاریخی جلفای اصفهان می‌باشد. اطلاعات آماری تحقیق، در زمستان ۱۳۹۱ جمع‌آوری شده‌اند.

معرفی قلمروی مکانی پژوهش (محله تاریخی جلفای اصفهان)

محله جلفای اصفهان، واقع در جنوب رودخانه زاینده‌رود، یکی از محلات تاریخی شهر می‌باشد که سابقه شکل‌گیری آن به دوران صفویه برای اسکان آرامه‌ایران، برمی‌گردد. کاربری غالب این محله، مسکونی است با لبه‌های تجاری که عملکردی در مقیاس شهر دارند. محله جلفا جزء محلاتی از شهر اصفهان می‌باشد که متوسط قیمت زمین مسکونی آن، از متوسط قیمت اراضی مسکونی شهر بالاتر است، همچنین قیمت زمین در محله جلفا نسبت به سایر محلات مسکونی تاریخی شهر از ارزش بالاتری برخوردار می‌باشد و محدودیت توسعه در آن، هزینه-فرصت بیشتری را به مالکان متحمل می‌کند. بر اساس مطالعات طرح بازننگری تفصیلی شهر اصفهان (تهیه شده در سال ۱۳۸۶)، محله جلفا دارای ۱۴۱ خانه با ارزش تاریخی است که در این میان ۲۲ خانه، در فهرست آثار ملی ایران می‌باشند.

سیاست‌های حمایتی-تشویقی تنظیم بازار اموال فرهنگی، متناسب با شرایط زمینه‌ای محلی، متفاوت است؛ نمونه‌هایی از مشوق‌های مالی که در تجربیات جهانی استفاده می‌گردند شامل:

الف: مشوق‌های مالیاتی^۱: مشوق‌های مالیاتی؛ شامل کسر مالیات بر درآمد فعالیت‌های درآمدزای از کاربری ساختمان‌های تاریخی، اعتبار مالیاتی (به ازای یک دلار اعتبار، یک دلار از کل بدهکاری مالیاتی مالک یا مؤسسه کم می‌شود) (National Park Service, 2012) و معافیت‌های مالیاتی می‌باشد.

ب: کمک‌های مالی: کمک‌های مالی دولت‌ها عمدتاً شامل وام‌های کم بهره یا بلاعوض و یارانه‌های مستقیم می‌باشد. این‌گونه از مشوق‌ها اغلب به ساختمان‌هایی تعلق می‌گیرد که توانایی درآمدزایی ندارند (Mc Cleary, 2005).

ج: حق ارتفاق^۲: حق ارتفاق به معنی دریافت منافع مالی توسط صاحب دارایی به ازای موافقت به کاهش حق مالکیت خود می‌باشد که اغلب در قالب حق انتقال توسعه (TDR)^۳ مطرح می‌شود. مفهوم انتقال حق توسعه، بر تئوری مجموعه‌ای از حقوق^۴ مالکیت استوار است. مطابق این تئوری، مالکان زمین دارای مجموعه‌ای از حقوق، شامل حق استفاده، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود می‌باشند. هر کدام از این حقوق به عنوان یک عنصر جداگانه هستند که می‌توانند از ملک جدا شده و به عنوان یک کالا فروخته شوند (Mitrtra, 1996). ایده TDR عبارت است از جدا کردن حق توسعه زمینی که دارای اهمیت کشاورزی یا فضای باز یا ارزش‌های تاریخی و اکولوژیک می‌باشد و به مالکان یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه، تمایل به ساخت و سرمایه‌گذاری دارند، قابل فروش است (Libby, Hall, 2003).

1- Tax Incentives

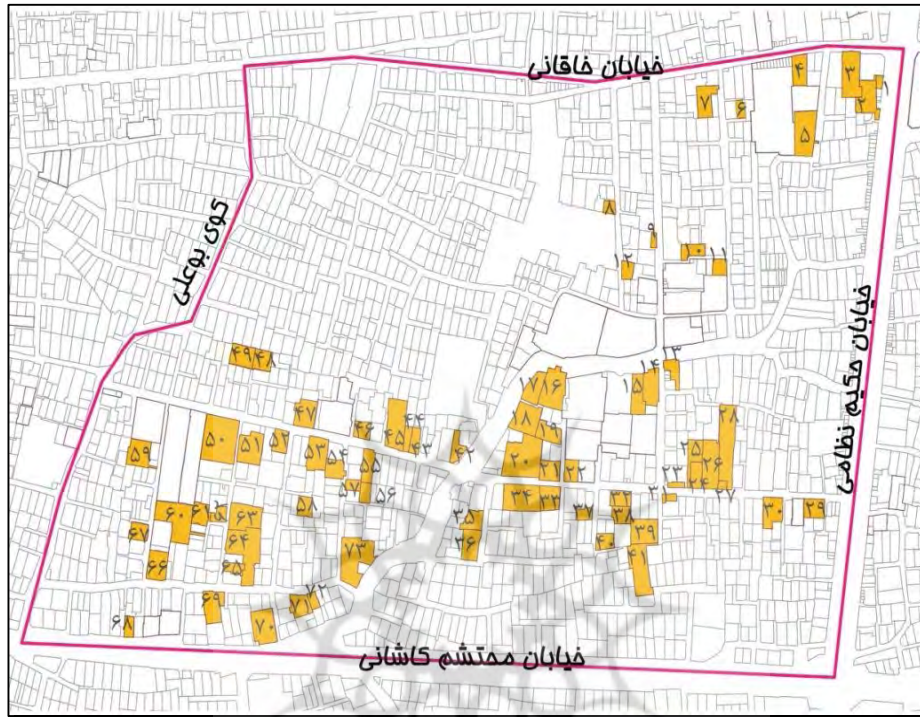
2- Easement

3- Transfer Development Rights

4- Bundle of rights

حکیم نظامی واقع شده‌اند؛ زیرا این خانه‌ها غالباً دارای مالکیت خصوصی با کاربری مسکونی می‌باشند (در این محدوده ۷۳ خانه تاریخی با مالکیت خصوصی وجود دارد). شکل (۲)، پراکندگی خانه‌های تاریخی مذکور در محله جلفا را نشان می‌دهد.

قدمت خانه‌ها غالباً به دوران صفویه، قاجار و پهلوی بازمی‌گردد و بیش از ۷۰ درصد آنها دارای مالکیت خصوصی هستند. تحلیل‌های این پژوهش، متمرکز بر خانه‌هایی از محله جلفاست که در محدوده خیابان خاقانی، کوی بوعلی، خیابان محتشم کاشانی و خیابان



شکل ۲- پراکندگی خانه‌های با ارزش تاریخی، محدوده مطالعاتی در محله جلفا
منبع: (مطالعات نگارندگان)

در ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری به آن پرداخته می‌شود.

ضوابط و مقررات بازنگری تفصیلی شهر اصفهان، به عنوان جدیدترین توسعه شهری، ملاک عمل سیاست‌های حمایت از بناهای تاریخی در حوزه مدیریت شهری می‌باشد. بند سیزدهم آن مربوط به عرصه و حریم محوطه‌ها و ابنیه‌های با ارزش تاریخی می‌باشد که در جدول (۱) مروری بر آن شده است.

ضوابط و مقررات حفاظت از بناهای با ارزش تاریخی شهر اصفهان ضوابط مربوط به حفاظت از آثار و محوطه‌های با ارزش تاریخی در ایران، در دو سطح قابل بررسی است: اول در سطح ملی که در قالب قانون، راجع به حفظ آثار ملی در اساسنامه سازمان میراث فرهنگی آمده و وظایف دولت و مالکان آثار با ارزش تاریخی را برای حفاظت و نگهداری آن مشخص کرده است. دوم در سطح خرد که

جدول ۱- ضوابط و مقررات طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب سال ۹۰ در مورد ابنیه و محوطه‌های با ارزش تاریخی

قوانین تشویقی	قوانین دستوری یا تحمیلی	
<p>- به منظور حمایت و تشویق و ترغیب به احیا، مرمت و بازسازی بناها و محوطه‌های تاریخی واجد ارزش تاریخی و معماری، استفاده مسکونی از قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و بدون افزایش سطح زیربنا می‌باشد و در صورت نیاز به احیا و مرمت باید بر مبنای نظر سازمان میراث فرهنگی باشد و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ، بنای یاد شده الزامی به تأمین پارکینگ ندارد.</p>	<p>- تفکیک قطعات مالکیت به طور کلی در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان ممنوع است مگر اعیانی و بر اساس ضوابط و مقررات مربوط. - هیچ بنای با ارزش تاریخی و معماری را نمی‌توان صرف تخریب شدن، به کاربری مسکونی یا خدماتی تغییر داد و صرفاً با نظر کمیسیون ماده پنج، تغییر کاربری عرصه به کاربری عمومی، مجاز است. در این صورت با نظر کمیسیون ماده پنج باید بنا به صورت اولیه خود، بازسازی یا در قالب همان کالبد گذشته، مورد نوسازی هماهنگ قرار گیرد و به عبارتی، افزاز، تفکیک و نوسازی بنای تاریخی تخریب شده اکیداً ممنوع می‌باشد و باید طبق نظر سازمان میراث فرهنگی عیناً مشابه بنای تاریخی تخریبی و با همان کاربری، تجدید شود. - آن بخش از بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که به صورت سابق در تعریض گذرها تخریب شده باید به طریق مناسب مجدداً به صورت اولیه بازسازی شود.</p>	<p>قوانین مربوط به حفظ و نگهداری و ممانعت از تخریب بناهای با ارزش تاریخی</p>
<p>- در صورت احیا و مرمت بنای مسکونی ارزشمند تاریخی ثبت شده (یا ثبت نشده) در فهرست آثار ملی ایران بر اساس نظر اداره میراث فرهنگی و تغییر عملکرد بنای آن به کاربری غیرمسکونی مطابق موارد ذکر شده در بند "۲.۱.۱" در جهت کمک به احیا و رونق بافت تاریخی، تأمین پارکینگ در بنای تاریخی مذکور الزامی نمی‌باشد و می‌توان در فاصله حداکثر ۲۵۰ متری از بنا، پارکینگ مورد نیاز بنا را تأمین کرد.</p>	<p>- به جز کاربری مسکونی، سایر کاربری‌های قابل استقرار در بناها و محوطه‌های تاریخی و معماری؛ اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن بر اساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر مجاز است: - فرهنگی (کتابخانه، سالن قرائت و ...)، اداری و دفاتر کار، تجاری، رستوران، سفره‌خانه، پذیرایی- تفریحی، آموزش عالی، گردشگری، اقامتی، زورخانه، موزه، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی</p>	<p>قوانین مربوط به کاربری بناهای با ارزش تاریخی</p>
<p>- احداث زیرزمین با استفاده مسکونی در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک و دو بناها و محوطه‌های تاریخی در حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه مالکیت، مشروط به برخورداری از نور و تهویه کافی و رعایت استحکام بنای ارزشمند همجوار، بلامانع است. - در محدوده مصوب منطقه تاریخی، طراحی بنا به صورت حیاط مرکزی با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و با رعایت ضوابط اشرافیت، بلامانع است. - در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک بناها و محوطه‌های تاریخی، تأمین پارکینگ حداکثر تا ۳ واحد به صورت روباز در فضای آزاد قطعه مالکیت، بلامانع می‌باشد.</p>	<p>- هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بناها و محوطه‌های با ارزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار قطعات مالکیت واقع در این محدوده‌ها باید با موافقت و نظر سازمان میراث فرهنگی صورت گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی و تعمیر بدنه خارجی بناهای همجوار با بنای تاریخی نیز می‌شود. - در طبقه همکف قطعات مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌های تاریخی در پلاک‌های بلافاصل و متصل به بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، استقرار ساختمان جدید در هر قسمتی از قطعه مالکیت با رعایت تراکم ساختمانی، مجاز و با هماهنگی با بناهای همجوار، حداکثر معادل حداقل ارتفاع بنای تاریخی و مطابق نظر اداره میراث فرهنگی می‌باشد. - پیش‌آمدگی بنا در گذرهای مجاور قطعات مالکیت، در عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای با ارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد. - طرح معماری و مصالح به کار رفته در نمای قطعات مالکیت در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و حریم حفاظتی آن باید هماهنگ با بناهای تاریخی باشد. - کاشت درخت، ایجاد ناودان، باغچه، پاسیو، سرویس بهداشتی و حمام، ساخت پله، خرپشته، نصب عناصر تأسیساتی و احداث زیرزمین در سمت همجوار بنای واجد ارزش تاریخی و معماری، مجاز نمی‌باشد.</p>	<p>قوانین مربوط به پلاک‌های همجوار بناهای با ارزش تاریخی</p>
	<p>- تأسیسات برق و تجهیزات مربوطه در حریم محوطه‌های تاریخی باید به تدریج حذف و کابل‌های تأسیساتی باید از کانال‌های زیرزمینی با رعایت موازین ایمنی بناهای تاریخی عبور کنند. - خطرات، مشکلات و تأثیرات نامطلوب ایجاد شده در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و حریم مربوط به آن که در اثر فرسودگی شبکه تأسیسات زیربنایی موجود (آب و فاضلاب، برق، گاز و ...) مانند نشست، نم، رطوبت و ترک‌خوردگی به وجود آمده یا بیاید باید در اسرع وقت و در اولویت ویژه نسبت به تعویض و ترمیم و اصلاح بر اساس طرح مورد تأیید میراث فرهنگی، رفع و اصلاح گردد.</p>	<p>قوانین مربوط به وظایف نهادهای دولتی و عمومی</p>

منبع: (ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری شهر اصفهان)

هزینه - فرصت تحمیل شده به مالک جهت

حفاظت از خانه تاریخی

به منظور محاسبه هزینه - فرصت تحمیل شده حفاظت به مالک، در گام نخست باید فرصت بهره‌وری زمین یا به عبارتی، حق توسعه سلب شده از مالک را برآورد کرد و در گام دوم، هزینه - فرصت ناشی از آن را محاسبه نمود.

گام اول: با فرض عدم محدودیت توسعه املاک

تاریخی با رویکرد سرمایه‌گذاری در بازار زمین و مسکن و به تبع آن دستیابی به حداکثر سود ممکن، به محاسبه حداکثر فرصت بهره‌وری از زمین پرداخته می‌شود. حداکثر فرصت بهره‌وری زمین مسکونی، مرتبط با تراکم ساختمانی آن می‌باشد و تراکم مجاز، به سطح اشغال زمین و ارتفاع مجاز ساخت، بستگی دارد. بر اساس ضوابط طرح بازنگری تفصیلی مصوب سال ۹۰ شهر اصفهان، عوامل کنترل‌کننده ارتفاع ساختمان؛ شامل مساحت قطعه، عرض گذر مجاور و حریم سایه‌اندازی^۱ با در نظر گرفتن پهنه‌بندی ارتفاعی طرح بازنگری طرح تفصیلی منطقه که بر مبنای آن، ارتفاع مجاز ساخت، مشخص می‌شود و پس از تعیین ارتفاع مجاز، سطح اشغال زمین جهت ساخت و ساز معین می‌گردد. بر این اساس در این مقاله، حداکثر فرصت بهره‌وری زمین املاک تاریخی محدوده مطالعاتی، طبق فرایند مشخص شده در شکل (۳) تخمین زده شد. ضوابط و مقررات

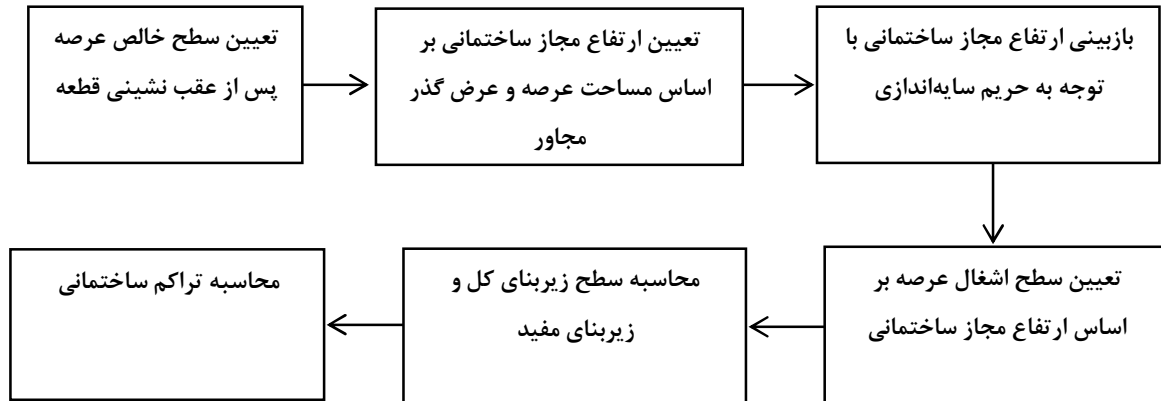
۱- بر اساس ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان، طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان، حریم سایه‌اندازی، فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد مجاز ساخت و ساز قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می‌گیرد. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نباید از ۴۰ درصد طول قطعه مالکیت شمالی تجاوز کند و اگر معبری بین دو قطعه وجود داشته باید به عرض معبر به ۴۰ درصد طول پلاک برای محاسبه حداکثر ارتفاع مجاز پلاک جنوبی اضافه شود.

شورای اسلامی شهر اصفهان در مورد حفاظت از

بناهای تاریخی شهر، مصوب کرد که عوارض مربوط به تعمیر، مرمت و بازسازی برای صدور پروانه ساختمان یا مجوز تعمیرات، شامل عوارض زیربنا، عوارض پذیره (مسکونی، تجاری، اداری)، عوارض کسری پارکینگ، ارزش افزوده بر تراکم برای کلیه بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران یا مندرج در نقشه‌های طرح بازنگری تفصیلی مصوب کمیسیون ماده پنج ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی، منوط و مشروط به حفظ و مرمت کالبد تاریخی بنا و با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و با تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان، صفر ریال تعیین می‌گردد. بهره‌برداری و استفاده تجاری از بناهای تاریخی فوق صرفاً به صورت فروشگاه‌های صنایع دستی و فرش دستباف، کتابفروشی و خدمات فرهنگی و هنری، اقامتی، پذیرایی و رستوران و دفتر کار، مشمول این مصوبه است و سایر استفاده‌های تجاری را شامل نمی‌شود.

آنچه از این مصوبه می‌توان نتیجه گرفت آن است که با حذف عوارض تغییر کاربری‌ها، یارانه‌ای تحت قالب تراکم تشویقی از نوع کاربری‌های مذکور در مصوبه، برای خانه‌های تاریخی در نظر گرفته شده است. حال اگر این ارزش‌افزایی تراکم تشویقی، جبران‌کننده هزینه - فرصت حفاظت از بنای تاریخی برای مالک آن باشد تا از این راه باعث افزایش انگیزه گردد؛ از این رو ابتدا باید هزینه - فرصت تحمیل شده به مالک جهت حفاظت از خانه‌های با ارزش تاریخی را تخمین زد و سپس مقدار یارانه‌ای که بر اساس این مصوبه به مالکان و سرمایه‌گذاران خانه‌های تاریخی ارائه می‌شود را محاسبه کرد. با مقایسه مقدار یارانه با هزینه - فرصت تحمیل شده به مالکان می‌توان قضاوت کرد که آیا این سیاست تشویقی می‌تواند به اندازه کافی ایجاد انگیزه نماید.

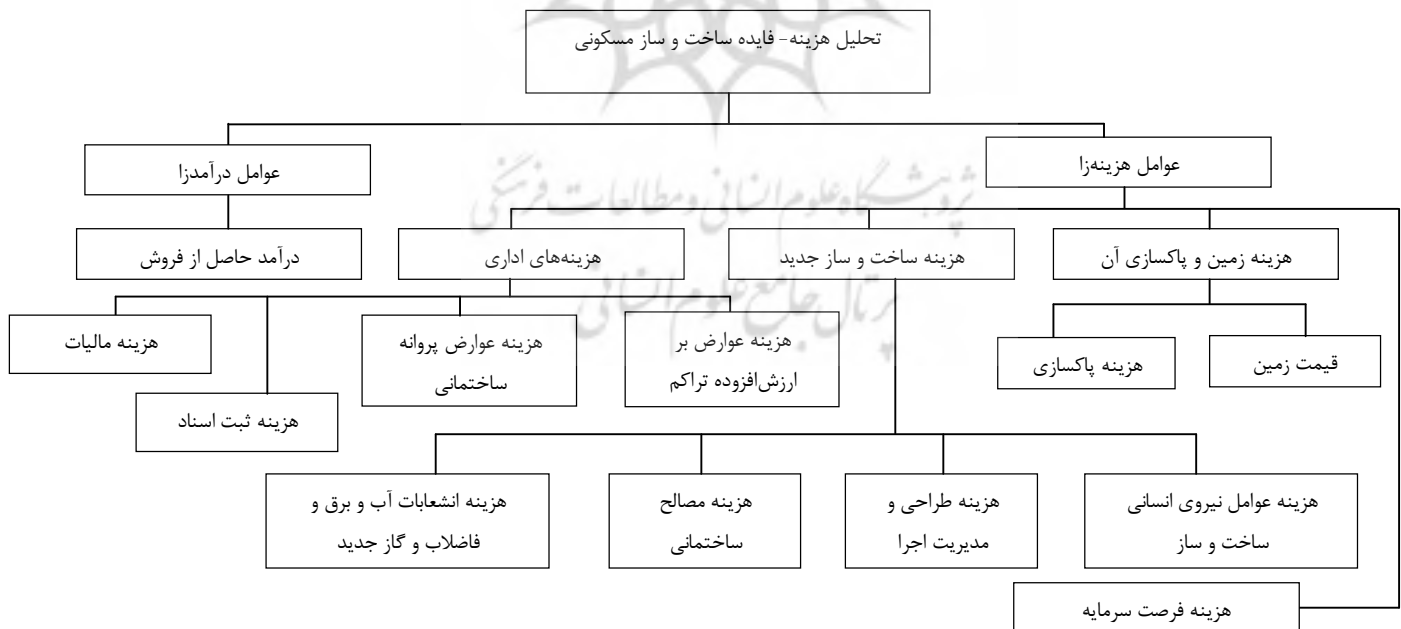
طرح بازنگری تفصیلی شهر اصفهان، در مورد کد ارتفاعی ساختمان براساس عرض معبر و سطح خالص عرصه و همچنین سطح اشغال زمین بر حسب ارتفاع مجاز ساخت، در پیوست آمده است.



شکل ۳- فرایند محاسبه حداکثر فرصت بهره‌وری زمین بر اساس ضوابط طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان
منبع: (مطالعات نگارندگان)

جدید، هزینه‌های اداری و هزینه- فرصت سرمایه و متغیرهای درآمدزا شامل درآمد حاصل از فروش شناسایی شوند. در شکل (۴) انواع متغیرهای هزینه‌زا و درآمدزای ساخت و ساز مسکونی نشان داده شده است.

گام دوم: جهت محاسبه هزینه- فرصت امکان بهره‌وری زمین پس از شناسایی حداکثر امکان بهره‌وری آن، از تحلیل هزینه- فایده استفاده می‌شود. در تحلیل هزینه- فایده ساخت و ساز مسکونی، ابتدا باید متغیرهای هزینه‌زا اعم از ارزش‌گذاری زمین، قیمت ساخت و ساز



شکل ۴- متغیرهای مؤثر بر تحلیل هزینه- فرصت ساخت و ساز مسکونی

منبع: (مطالعات نگارندگان)

۴- یافته‌ها

قیمت‌های ارائه شده در پژوهش، بر اساس قیمت بازار در اسفند سال ۹۱ می‌باشد. ارزش زمین، بر اساس اطلاعات مشاوران املاک، برای هر قطعه و قیمت ساخت‌وساز جدید اعم از دستمزد نیروی انسانی، مصالح ساختمانی، طراحی و مدیریت اجرا، هزینه انشعابات آب و برق و گاز و فاضلاب و هزینه اداری به جز هزینه عوارض ارزش افزوده بر تراکم، مجموعاً برای ساختی با کیفیت خوب (از بین کیفیت عالی، خوب، متوسط و ضعیف)، هر مترمربع ۷/۲۰۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است. هزینه ارزش افزوده بر تراکم مسکونی نیز براساس دفترچه عوارض بر ارزش افزوده تراکم سال ۱۳۹۱ شهر اصفهان تعیین گردید. نحوه محاسبه ارزش افزوده بر تراکم بدین گونه است که ۱۲۰ درصد عرصه، دارای تراکم مجانی است؛ با فرض سطح اشغال ۶۰ درصد عرصه با تراکم مجانی، دو طبقه روی پیلوت بنا می‌شود و واحد مسکونی واقع در طبقه همکف تا سقف مساحت ۱۰۰ مترمربع، مشمول عوارض تراکم ساختمانی نمی‌شود و

مازاد بر ۱۲۰ درصد در قیمت ارزش افزوده بر تراکم مسکونی، ضرب می‌شود. همچنین عوارض تراکم سطح اشغال مازاد بر ۶۰ درصد مساحت عرصه، جهت بالکن یا کنسول (پیشروی در فضای ۴۰ درصد) در ضریب ۱/۴ ارزش افزوده بر تراکم، محاسبه می‌شود. با توجه به این که هزینه - فرصت سرمایه، براساس نرخ بهره بانکی یا نرخ تورم، محاسبه می‌شود و از آنجایی که تورم در بازار مسکن، هم بر متغیرهای هزینه‌زا و هم بر متغیرهای درآمدزا اثرگذار است، در این پژوهش، هزینه - فرصت سرمایه بر روی متغیرهای هزینه‌زا و متغیرهای درآمدزا در نظر گرفته نمی‌شود. همچنین متغیر درآمدزا، از درآمد ناشی از فروش حاصل می‌شود. در این پژوهش، قیمت فروش هر مترمربع ساختمان مسکونی، بر اساس قیمت بازار که از بنگاه‌های مشاور املاک اتخاذ شده در نظر گرفته شد. جدول (۲) فرصت بهره‌وری زمین و تحلیل هزینه - فایده آن را بیان می‌کند. قطعه‌ها در جدول مذکور، به ترتیب افزایش درصد نرخ بازده سرمایه (درصد سود به هزینه) تنظیم شده‌اند.

جدول ۲- هزینه - فرصت تحمیل شده به مالکان خانه‌های تاریخی جهت حفاظت، بر اساس فرصت بهره‌وری زمین در محدوده

مطالعاتی

شماره قطعه	مساحت خالص زمین پس از عقب نشینی	ارتفاع مجاز ساخت (طبقه بر روی پیلوت) ^۹	حد اکثر زیر بنای مفید ^{۱۰}	فرصت بهره‌وری زمین				متغیرهای هزینه‌زا				متغیرهای درآمدزا		منفعت نهایی (هزینه - فرصت حفاظت)			
				تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم	تراکم تراکم تراکم تراکم						
۱	۱۸۳	۲	۳۵۰	۲۶۰	۱۳۴	۲۶	۰	۱،۵۲۴،۰۹۶	۵۵	۴۳	۷۱۲	۲،۵۲۰	۱۰،۴۴۴	۴۱	۱۰،۶۶۰	۲۱۶	۲
۲	۴۷۴	۲	۹۰۰	۷۱۰	۱۵۰	۴۵	۸۴	۱،۱۲۸،۲۸۸	۱۶۶	۳۱	۷۱۲	۶،۴۸۰	۲۱،۳۴۰	۳۱	۲۲،۰۱۰	۶۷۰	۳
۳	۲۴۵	۲	۴۶۰	۳۶۰	۱۳۱	۳۵	۰	۱،۱۲۸،۲۸۸	۵۵	۳۶	۷۱۲	۳،۳۱۲	۱۱،۸۱۲	۳۴	۱۲،۳۴۰	۴۱۲	۳
۴	۲۱۸	۲	۳۹۲	۳۰۰	۱۲۸	۲۲	۰	۱،۱۲۸،۲۸۸	۳۵	۴۳	۷۱۲	۲،۸۲۲	۱۲،۳۳۱	۴۳	۱۲،۹۰۰	۶۶۹	۵
۵	۱۱۰	۲	۲۱۶	۱۴۵	۱۳۲	۰	۰	۲،۰۰۰،۰۰۰	۰	۳۶	۷۱۲	۱،۵۵۵	۵،۵۱۵	۴۰	۵،۹۰۰	۲۸۵	۵
۶	۹۶	۲	۲۰۷	۱۳۰	۱۲۵	۱۷	۰	۱،۸۸۹،۲۴۴	۴۵	۴۳	۷۱۲	۱،۴۹۰	۵،۶۶۳	۴۶	۵،۹۸۰	۳۱۷	۶
۷	۲۰۲	۲	۲۷۶	۲۸۶	۱۲۶	۱۳	۰	۱،۵۱۱،۳۹۵	۲۸	۵۰	۷۱۲	۷،۰۷۲	۱۲،۸۲۵	۴۸	۱۳،۷۲۸	۸۹۳	۷
۸	۱۴۸	۲	۳۱۶	۲۳۰	۱۵۵	۳۵	۰	۱،۸۸۹،۲۴۴	۹۳	۴۳	۷۱۲	۲،۲۷۵	۸،۷۳۲	۴۱	۹،۴۳۰	۶۹۸	۸
۹	۸۶۷	۲	۱۶۴۶	۱۳۲۰	۱۵۲	۷۰	۲۰۰	۱،۱۲۸،۲۸۸	۳۳۶	۳۶	۷۱۲	۱۱،۸۵۱	۴۲،۳۹۹	۳۶	۴۷،۵۲۰	۴،۱۲۱	۹
۱۰	۲۴۵	۲	۴۲۵	۳۴۰	۱۲۷	۱۸	۰	۱،۵۲۴،۰۹۶	۳۸	۴۳	۷۱۲	۳،۰۶۰	۱۲،۷۷۳	۴۱	۱۳،۹۴۰	۱،۱۶۷	۹
۱۱	۳۹۹	۲	۶۹۵	۵۳۰	۱۴۴	۳۵	۴۰	۱،۱۲۸،۲۸۸	۴۵	۴۳	۷۱۲	۵،۰۰۴	۲۰،۹۱۶	۴۳	۲۲،۷۹۰	۱،۸۷۴	۹
۱۲	۲۸۱	۲	۴۵۸	۴۳۵	۱۵۵	۳۵	۱۲	۱،۱۲۸،۲۸۸	۸۵	۳۱	۷۱۲	۳،۹۴۶	۱۲،۷۴۱	۴۲	۱۳،۹۲۰	۱،۱۷۹	۹
۱۳	۴۷۹	۲	۴۷۹	۷۲۵	۱۵۱	۴۵	۸۷	۱،۱۲۸،۲۸۸	۱۶۹	۳۱	۷۱۲	۶،۶۹۶	۲۱،۷۱۴	۳۳	۲۳،۹۲۵	۲،۳۱۱	۱۰

۱۰	۳,۳۵۲	۳,۸۰۰	۲۹	۳۱,۵۴۸	۱۰,۲۹۶	۷/۲	۲۷	۳۲۷	۱,۱۲۸,۲۸۸	۲۱۰	۵۷	۱۵۵	۱۲۰۰	۱۴۲۰	۲	۷۷۵	۵۹
۱۱	۱,۶۵۵	۱,۶۸۱۰	۴۱	۱۵,۱۵۵	۳,۶۳۶	۷/۲	۴۳	۳۸	۱,۱۲۸,۲۸۸	-	۲۴	۱۴۴	۴۱۰	۵۰۵	۲	۳۶۷	۵۶
۱۱	۴,۳۲۹	۴۴,۹۵۰	۲۹	۴۰,۶۶۱	۱۳,۳۹۲	۷/۲	۲۷	۳۵۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۱۰	۸۴	۱۵۱	۱۵۵۰	۱۸۶۰	۲	۹۹۷	۶۳
۱۲	۲,۶۵۶	۲۳,۶۰۰	۴۰	۲۰,۹۴۴	۵,۱۷۰	۷/۲	۴۳	۱۲۲	۱,۱۲۸,۲۸۸	۴۸	۴۳	۱۶۲	۵۹۰	۷۱۸	۲	۳۶۴	۴۰
۱۳	۱,۸۲۰	۱۵,۹۹۰	۴۱	۱۴,۱۷۰	۳,۶۱۴	۷/۲	۴۳	۴۳	۱,۱۲۸,۲۸۸	-	۴۰	۱۶۰	۳۹۰	۵۰۲	۲	۲۴۴	۳۷
۱۳	۱,۳۰۱	۱۱,۱۷۲	۳۸	۹,۸۷۱	۲,۷۶۵	۷/۲	۳۶	۵۱	۱,۱۲۸,۲۸۸	-	۳۲	۱۳۲	۲۹۴	۳۸۴	۲	۱۹۶	۵۷
۱۳	۳,۸۸۶	۲۳,۰۰۰	۳۳	۲۹,۱۱۴	۹,۰۰۰	۷/۲	۳۱	۱۵۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۹۵	۲۷	۱۵۵	۱,۰۰۰	۱۲۵۰	۲	۶۴۴	۴۹
۱۴	۲,۹۸۱	۲۴,۳۲۰	۳۸	۲۱,۳۲۹	۵,۹۷۶	۷/۲	۳۶	۴۴۳	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۵۰	۴۷	۱۵۲	۶۴۰	۸۳۰	۲	۴۲۰	۳۸
۱۴	۳,۸۹۷	۲۳,۷۶۰	۳۶	۲۰,۸۳۳	۵,۹۹۰	۷/۲	۳۶	۱۶۹	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۵	۶۲	۱۶۱	۶۶۰	۸۳۲	۲	۴۰۹	۱۰
۱۵	۳,۸۶۶	۳۰,۴۰۰	۳۸	۲۶,۵۳۴	۶,۹۵۵	۷/۲	۳۶	۲۴۷	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۲۹	۶۴	۱۴۹	۸۰۰	۹۶۶	۲	۵۲۷	۱۹
۱۵	۳,۳۲۰	۲۴,۷۵۰	۳۳	۲۱,۵۲۰	۶,۸۰۴	۷/۲	۳۶	۲۸۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۶۴	۶۰	۱۶۱	۷۵۰	۹۴۵	۳ (ب) یک (طع)	۴۰۱	۵۴
۱۵	۱۰,۵۵۷	۸۲,۸۲۰	۳۳	۷۲,۲۷۲	۲۰,۹۵۲	۷/۲	۳۱	۹۷۷	۱,۵۲۴,۰۹۶	۵۷۴	۴۸	۱۵۰	۲۵۱۰	۲۹۱۰	۲	۱۶۲۴	۶۴
۱۶	۴,۳۲۶	۳۱,۳۵۰	۳۳	۲۶,۹۶۴	۹,۲۵۲	۷/۲	۳۶	۷۹۲	۱,۵۲۴,۰۹۶	۳۹۸	۸۷	۲۰۲	۹۵۰	۱۳۸۵	۳ (ب) ۴ (طع)	۴۷۰	۳۵
۱۶	۳,۲۰۴	۲۳,۱۰۰	۳۳	۱۹,۸۹۶	۶,۳۳۶	۷/۲	۳۶	۱۶۸	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۴۹	-	۱۷۲	۷۰۰	۸۸۰	۳ (ب) یک (طع)	۳۷۲	۶۷
۱۷	۱,۴۲۸	۹,۶۰۰	۴۸	۸,۱۷۲	۲,۳۷۵	۷/۲	۵۰	۲۴۷	۲,۳۰۹,۲۷۹	۷۹	۲۰	۱۷۷	۲۰۰	۳۱۶	۳	۱۱۳	۱
۱۷	۷,۱۵۴	۴۹,۰۰۰	۵۰	۴۱,۸۴۶	۸,۷۸۴	۷/۲	۵۰	۲۱۲	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۵۰	۲۷	۱۴۹	۹۸۰	۱۲۲۰	۲	۶۵۷	۱۵
۱۸	۴,۲۹۳	۲۸,۵۰۰	۵۰	۲۴,۲۰۷	۴,۹۶۱	۷/۲	۵۰	۹۷	۱,۱۲۸,۲۸۸	۵۹	۱۹	۱۴۹	۵۷۰	۶۸۹	۲	۳۸۳	۱۳
۱۸	۹,۷۹۴	۶۴,۵۰۰	۴۳	۵۴,۷۰۶	۱۲,۹۶۰	۷/۲	۴۳	۴۶۶	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۲۹	۶۰	۱۳۳	۱۵۰۰	۱۸۰۰	۲	۹۶۰	۱۶
۱۸	۴,۶۰۰	۲۹,۶۷۰	۴۳	۲۵,۷۰۰	۶,۰۲۶	۷/۲	۴۳	۱۶۶	۱,۵۲۴,۰۹۶	۶۳	۳۳	۱۵۷	۶۹۰	۸۳۷	۲	۴۲۹	۴۲
۱۹	۱۳,۳۵۵	۸۱,۷۰۰	۴۳	۶۸,۴۴۵	۱۵,۴۰۰	۷/۲	۴۳	۲۴۷	۱,۵۲۴,۰۹۶	۴۲۳	۴۸	۱۵۸	۱۹۰۰	۲۳۰۰	۲	۱۲۰۶	۵۳
۱۹	۱۰,۳۶۴	۶۵,۷۹۰	۴۳	۵۵,۴۴۶	۱۳,۲۸۴	۷/۲	۴۳	۴۲۲	۱,۱۲۸,۲۸۸	۲۹۲	۶۵	۱۵۸	۱۵۳۰	۱۸۴۵	۲	۹۷۰	۱۸
۲۰	۱,۴۲۹	۸,۵۱۰	۴۶	۷,۰۷۱	۱,۸۴۳	۷/۲	۳۶	۱۱۱	۱,۸۸۹,۲۴۴	-	۴۲	۱۵۵	۱۸۵	۲۵۶	۲	۱۱۹	۲۳
۲۱	۹,۷۷۲	۵۶,۰۰۰	۵۰	۴۶,۲۲۸	۹,۷۴۲	۷/۲	۵۰	۴۸۶	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۰	۳۸	۱۵۶	۱۱۲۰	۱۳۵۳	۲	۷۲۰	۱۴
۲۲	۶,۸۶۹	۳۷,۹۵۰	۳۳	۳۱,۰۸۱	۱۰,۸۰۰	۷/۲	۳۶	۱,۱۲۹	۱,۸۸۹,۲۴۴	۴۵۵	۱۰۲	۲۱۶	۱۱۵۰	۱۵۰۰	۳ (ب) ۴ (طع)	۵۲۲	۳۵
۲۲	۱۵,۷۶۲	۸۷,۷۸۰	۳۸	۷۲,۰۱۸	۱۹,۱۵۲	۷/۲	۳۶	۶۶۶	۱,۱۲۸,۲۸۸	۵۲۰	۵۰	۱۴۶	۳۳۱۰	۳۶۶۰	۲	۱۴۵۰	۷۳
۲۳	۱۵,۱۹۳	۸۰,۵۰۰	۳۵	۶۵,۳۰۷	۲۰,۱۶۰	۷/۲	۳۶	۱,۵۱۵	۱,۵۲۴,۰۹۶	۹۱۴	۵۷	۱۹۰	۲۳۰۰	۲۸۰۰	۳ (ب) یک (طع)	۱۲۱۲	۴۱
۲۳	۹,۳۱۴	۴۹,۵۰۰	۵۰	۴۰,۱۸۶	۸,۵۶۸	۷/۲	۵۰	۲۱۸	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۴۰	۳۸	۱۵۸	۹۹۰	۱۱۹۰	۲	۶۲۸	۱۷
۲۳	۹,۸۸۶	۵۲,۰۲۰	۳۴	۴۲,۱۳۴	۱۲,۶۰۰	۷/۲	۳۱	۴۵۶	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۲۰	۶۰	۱۶۳	۱۵۳۰	۱۷۵۰	۲	۹۲۸	۵۱
۲۶	۱۳,۳۳۶	۵۹,۲۰۰	۴۰	۴۶,۸۷۴	۱۳,۴۶۴	۷/۲	۴۳	۷۳۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۵۴۶	۷۲	۱۹۵	۱۴۸۰	۱۸۷۰	۳	۷۶۰	۶۰
۳۱	۱۰,۲۲۱	۴۳,۲۴۰	۴۷	۳۳,۰۱۹	۸,۸۹۹	۷/۲	۵۰	۶۲۰	۱,۸۸۹,۲۴۴	۳۲۸	۱۰۰	۱۷۶	۹۲۰	۱۲۳۶	۳ (ب) ۴ (طع)	۴۷۰	۲۱
۳۵	۱۰,۴۰۹	۴۰,۵۰۰	۴۵	۳۰,۰۹۱	۸,۸۵۶	۷/۲	۴۳	۲۰۸	۱,۵۲۴,۰۹۶	۹۰	۳۳	۱۸۴	۹۰۰	۱۲۳۰	۳ (ب) دو (طع)	۴۸۹	۷
۳۶	۱۶,۰۳۸	۶۰,۰۰۰	۴۰	۴۳,۹۶۲	۱۳,۶۰۸	۷/۲	۴۳	۹۸۵	۱,۵۲۴,۰۹۶	۵۳۳	۸۱	۲۲۰	۱۵۰۰	۱۸۹۰	۳ (ب) ۴ (طع)	۶۸۳	۳۶
۳۸	۳۵,۹۶۳	۱۳۰,۹۰۰	۳۴	۹۴,۹۷۷	۳۳,۱۲۰	۷/۲	۳۶	۴,۰۳۷	۱,۸۸۹,۲۴۴	۲,۰۴۰	۶۹	۲۴۰	۳۸۵۰	۴۶۰۰	۳ (ب) دو (طع)	۱۶۰۵	۲۸
۴۲	۱۲,۳۲۸	۴۱,۳۶۰	۴۷	۲۹,۱۲۲	۸,۴۹۶	۷/۲	۵۰	۷۷۶	۱,۸۸۹,۲۴۴	۳۱۰	۷۲	۲۲۲	۸۸۰	۱۱۸۰	۳ (ب) ۴ (طع)	۳۹۷	۲۴
۴۴	۲۹,۰۶۱	۹۵,۴۰۰	۳۶	۶۶,۳۳۹	۲۳,۳۶۴	۷/۲	۳۶	۱,۹۳۵	۱,۵۱۱,۳۹۵	۱,۳۸۰	۱۱۶	۲۲۳	۲۶۵۰	۳۲۴۵	۳ (ب) دو (طع)	۱۱۴۰	۴۵
۴۴	۲۱,۱۷۰	۶۸,۸۰۰	۴۳	۴۷,۶۳۰	۱۴,۶۱۶	۷/۲	۴۳	۱,۱۹۴	۱,۵۱۱,۳۹۵	۶۴۶	۱۰۳	۲۱۶	۱۶۰۰	۲۰۳۰	۳ (ب) دو (طع)	۷۴۰	۴۷
۴۶	۹,۷۶۴	۳۰,۸۶۴	۴۸	۲۱,۱۰۰	۵,۷۱۰	۷/۲	۵۰	۲۹۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۸۰	۵۵	۲۱۳	۶۴۳	۷۹۳	۳	۳۰۲	۱۱
۴۸	۱۳,۹۸۰	۳۹,۹۵۰	۴۷	۲۶,۹۷۰	۸,۳۸۰	۷/۲	۵۰	۶۹۰	۱,۸۸۹,۲۴۴	۳۶۵	-	۲۱۰	۸۵۰	۱۱۵۰	۳ (ب) یک (طع)	۳۶۰	۲۲
۵۰	۷,۰۱۴	۲۱,۱۵۰	۴۷	۱۴,۱۴۶	۴,۳۳۴	۷/۲	۵۰	۴۰۱	۱,۵۲۴,۰۹۶	۲۱۰	۳۸	۲۳۹	۴۵۰	۶۰۲	۴	۱۸۸	۷۲
۵۲	۳۵,۸۷۴	۷۵,۲۰۰	۴۷	۴۹,۳۳۶	۱۴,۸۳۲	۷/۲	۵۰	۱,۷۴۴	۱,۸۸۹,۲۴۴	۷۸۶	۹۸	۲۲۶	۱۶۰۰	۲۰۶۰	۴	۶۵۵	۳۰
۵۲	۱۰,۶۵۱	۳۱,۲۰۰	۴۸	۲۰,۵۶۹	۶,۳۳۶	۷/۲	۵۰	۳۶۳	۱,۵۱۱,۳۹۵	۲۴۰	۴۰	۲۰۳	۶۵۰	۸۸۰	۳ (ب) دو (طع)	۲۷۷	۴۳
۵۳	۲۲,۵۵۴	۹۴,۳۰۰	۴۱	۶۱,۷۶۶	۲۱,۶۰۰	۷/۲	۴۳	۳,۸۹۷	۲,۳۰۹,۲۷۹	۱,۵۰۰	۱۳۴	۲۷۲	۲۳۰۰	۳۰۰۰	۵	۸۴۳	۲
۵۳	۲۶,۰۸۴	۷۵,۶۰۰	۴۰	۴۹,۵۱۶	۱۶,۴۸۸	۷/۲	۴۳	۱,۵۵۲	۱,۵۲۴,۰۹۶	۸۸۴	۹۶	۲۵۸	۱۸۹۰	۲۲۹۰	۳ (ب) یک (طع)	۷۲۲	۶۶
۵۴	۱۳,۰۳۵	۳۷,۰۵۰	۶۵	۲۴,۰۱۵	۵,۳۶۴	۷/۲	۷۰	۷۳۱	۲,۸۱۲,۶۱۸	۱۹۴	۴۷	۲۲۳	۵۷۰	۷۴۵	۳ (ب) ۴ (طع)	۳۵۶	۶۸
۵۶	۳۳,۶۸۹	۹۱,۲۰۰	۴۰	۵۸,۵۱۱	۱۹,۳۹۶	۷/۲	۴۳	۲,۰۲۰	۱,۵۲۴,۰۹۶	۱,۳۰۸	۸۴	۳۵۵	۲۲۸۰	۲۶۸۰	۴	۸۶۵	۶۹
۵۸	۴,۰۲۹	۱۱۱,۸۰۰	۴۳	۷۰,۸۷۱	۲۲,۶۰۸	۷/۲	۴۳	۲,۶۸۳	۱,۸۸۹,۲۴۴	۱,۲۹۰	۹۳	۲۴۵	۲۶۰۰	۳۱۴۰	۳ (ب) یک (طع)	۱۰۶۰	۲۶
۶۰	۲۳,۶۶۳	۶۲,۹۸۰	۴۷	۳۹,۳۱۷	۱۲,۰۹۶	۷/۲	۵۰	۱,۶۲۱	۱,۸۸۹,۲۴۴	۷۱۵	۱۰۲	۲۶۲	۱۳۴۰	۱۶۸۰	۴	۵۱۲	۲۹
۶۳	۲۴,۱۹۵	۶۲,۷۴۵	۴۷	۳۸,۵۵۰	۱۳,۵۲۸	۷/۲	۵۰	۱,۳۲۲	۱,۵۱۱,۳۹۵	۸۷۵	۶۸	۲۷۰	۱۳۳۵	۱۷۴۰	۵	۴۴۴	۵۵
۶۴	۲۱,۱۴۸	۵۴,۰۵۰	۴۷	۲۳,۹۰۲	۱۰,۱۵۹	۷/۲	۵۰	۱,۲۹۳	۱,۸۸۹,۲۴۴	۵۲۶	۱۰۶	۲۶۸	۱۱۵۰	۱۴۱۱	۴	۴۴۹	۳۲
۶۶	۳۰,۷۱۹	۷۷,۵۵۰	۴۷	۴۶,۸۳۱	۱۴,۰۴۰	۷/۲	۵۰	۱,۸۹۱	۱,۸۸۹,۲۴۴	۸۶۸	۹۵	۲۶۷	۱۶۵۰	۱۹۵۰	۴	۶۱۸	۳۳
۶۶	۲۶,۴۰۳	۶۶,۴۰۰	۴۰	۲۹,۹۹۷	۱۴,۹۰۴	۷/۲	۴۳	۱,۷۴۴	۱,۵۲۴,۰۹۶	۹۷۵	۱۲۱	۳۰۶	۱۶۶۰	۲۰۷۰	۵	۵۲۳	۷۱
۶۹	۲۲,۹۲۵	۵۸,۷۵۰	۴۷	۲۴,۸۲۵	۱۱,۹۱۶	۷/۲	۵۰	۱,۳۵۹	۱,۵۱۱,۳۹۵	۷۷۳	۹۰	۲۹۰	۱۲۵۰	۱۶۵۵	۵	۴۲۱	۵۲
۷۴	۶۶,۳۴۳	۱۵۶,۰۰۰	۶۵	۸۹,۷۵۷	۲۱,۰۲۴	۷/۲	۷۰	۴,۲۶۳	۲,۸۱۲,۶۱۸	۱,۳۳۸	۱۲۷	۲۴۶	۲۴۰۰	۲۹۲۰	۳ (ب) ۵ (طع)	۹۲۱	۷۰
۷۹	۴۹,۶۹۲	۱۱۲,۸۰۰	۴۷	۶۳,۱۰۸	۲۱,۳۱۲	۷/۲	۵۰	۲,۳۶۶	۱,۵۱۱,۳۹۵	۱,۴۱۶	۱۲۱	۳۸۵	۲۴۰۰	۲۹۶۰	۵	۷۸۸	۵۳
۸۳	۷۲,۵۲۸	۱۶۰,۳۲۰	۴۸	۸۷,۷۸۲	۲۹,۰۱۶	۷/۲	۴۳	۳,۸۵۵	۱,۸۸۹,۲۴۴	۱,۷۶۲	۱۹۹	۲۶۲	۲۳۴۰	۴۰۳۰	۴	۱۲۷۷	۳۴
۸۷																	

۹۱	۸۱۵۲۹	۱۷۱۶۰۰	۵۲	۹۰۰۰۷۱	۳۹،۱۶۰	۷۱۲	۵۰	۵،۶۶۱	۲،۵۳۷،۱۵۱	۲۰،۸۰	۱۰،۸	۳۹۹	۳۳۰۰	۴۰۵۰	۵	۱۱۰۵	۳		
۹۲	۵۵،۳۶۶	۱۱۵،۷۰۰	۶۵	۶۰،۳۳۴	۱۵،۹۴۸	۷۱۲	۷۰	۳۰،۱۶	۲،۵۳۷،۱۵۱	۱۰،۶۴	۸۹	۳۰۱	۱۷۸۰	۲۳۱۵	۵	۵۹۱	۴		
۱۰۳	۱۴۹،۲۸۹	۲۹۳،۹۴۰	۴۶	۱۴۴،۶۵۱	۵۳،۱۹۴	۷۱۲	۴۳	۵،۸۸۸	۱،۵۱۱،۳۹۵	۳،۵۸۲	۲۲۴	۳۲۱	۶۲۹۰	۷۳۸۸	۵	۱۹۹۰	۵۰		

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

*: در ارتفاع مجاز ساخت، به حریم سایه‌اندازی توجه شده و قطعاتی که در ارتفاع آنها طبع ذکر شده منظور تعداد طبقاتی است که باید عقب‌نشینی داشته باشند.

** : محاسبه دقیق متراژ زیربنای مفید، نیازمند طراحی نقشه هر کدام از قطعات می‌باشد که در این پژوهش مقدور نبود و برآورد تقریبی بر اساس کسر پارکینگ استاندارد، پله و آسانسور متناسب سطح اشغال، صورت گرفته است.

*** : تراکم ساختمانی بر اساس نسبت زیربنای مفید به مساحت قطعه محاسبه شده است.

که هر ۲۵ مترمربع مساحت تجاری، یک واحد پارکینگ نیاز دارد و عوارض کسر هر پارکینگ ۱۵ برابر عوارض ارزش‌افزوده تجاری می‌باشد. در این پژوهش، طبق تعریف فوق، عوارض کسر پارکینگ برای هر مترمربع تجاری، از نسبت ۱۵ به ۲۵ در عوارض ارزش‌افزوده تجاری، محاسبه می‌شود. نهایتاً مجموع یارانه در نظر گرفته شده برای قطعات تاریخی، شامل بخشش عوارض ارزش‌افزوده بر کاربری تجاری و نیز بخشش عوارض کسر پارکینگ می‌باشد. در جدول (۳) مقایسه‌ای بین یارانه اعطای تراکم تشویقی تجاری و هزینه - فرصت حفاظت ملک انجام شده است. ترتیب قطعات در جدول مذکور، بر اساس کاهش نسبت یارانه حمایتی به هزینه - فرصت حفاظت می‌باشد.

یارانه اعطایی از تراکم تشویقی تجاری به خانه‌های تاریخی محدوده مطالعاتی

عوارض ارزش‌افزوده هر مترمربع کاربری تجاری در محدوده مطالعاتی، در دفترچه عوارض بر ارزش‌افزوده تراکم سال ۹۱ شهرداری اصفهان مشخص شده است که در این پژوهش با فرض آنکه تمام سطح قطعه، ظرفیت استفاده از کاربری تجاری را دارد، مقدار عوارض ارزش‌افزوده تجاری در سطح کل قطعه، مدنظر می‌باشد. با توجه به آن که خانه‌های تاریخی، توانایی تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری تجاری را ندارند و مدیریت شهری از این مسأله چشم‌پوشی کرده است؛ یارانه‌ای نیز تحت عنوان بخشش عوارض کسر پارکینگ، شامل قطعات تاریخی می‌شود که جهت احتساب میزان آن باید بر اساس دفترچه عوارض بر ارزش‌افزوده تراکم توجه داشت

جدول ۳- نسبت یارانه ناشی از اعطای تراکم تشویقی به هزینه - فرصت تحمیل شده به مالک جهت حفاظت خانه تاریخی

شماره قطعه	وضع موجود			امکان بهره‌وری زمین		هزینه فرصت (میلیون ریال)	عوارض تجاری	عوارض کسر پارکینگ	مجموع عوارض (میلیون ریال)	یارانه ناشی از اعطای تراکم تجاری (میلیون ریال)	نسبت یارانه به هزینه فرصت بر حسب درصد
	مساحت قطعه (متر مربع)	سطح اجتناب	تراکم ساختمانی	ارتفاع مجاز	درصد تراکم ساختمانی						
۸	۱۹۴	۱۳۲	۶۸	۲	۱۳۴	۲۱۶	۸،۰۰۶،۰۴۰	۴،۸۰۳،۶۲۴	۱۳	۲،۴۸۵	۱،۱۵۰
۹	۱۱۰	۱۰۰	۹۱	۲	۱۳۲	۲۸۵	۱۳،۳۳۵،۸۴۰	۸،۰۰۱،۵۰۴	۲۱	۲،۳۴۷	۸۲۴
۶۱	۴۷۴	۳۷۴	۷۹	۲	۱۵۰	۶۷۰	۵،۲۵۲،۰۵۸	۳،۱۵۱،۲۳۵	۸	۳،۹۸۳	۵۹۴
۶۲	۲۷۵	۲۲۳	۸۱	۲	۱۳۱	۴۱۳	۵،۲۵۲،۰۵۸	۳،۱۵۱،۲۳۵	۸	۲،۳۱۱	۵۶۰
۲۷	۹۶	۶۸	۷۱	۲	۱۳۵	۳۱۷	۹،۳۴۴،۱۶۰	۵،۶۰۶،۴۹۶	۱۵	۱،۴۴۵	۴۵۳
۳۱	۱۴۸	۴۵	۳۰	۲	۱۵۵	۶۹۸	۹،۳۴۴،۱۶۰	۵،۶۰۶،۴۹۶	۱۵	۲،۲۱۳	۳۱۷
۱۲	۲۶۸	۱۹۹	۷۴	۲	۱۲۷	۱،۱۶۷	۸،۰۰۶،۰۴۰	۴،۸۰۳،۶۲۴	۱۳	۳،۴۲۳	۲۹۴
۶	۲۱۸	۹۸	۴۵	۲	۱۳۸	۶۶۹	۵،۲۵۲،۰۵۸	۳،۱۵۱،۲۳۵	۸	۱،۸۲۲	۲۷۴
۴۴	۲۲۷	۱۲۹	۵۷	۲	۱۲۶	۸۹۳	۶،۲۹۷،۴۸۰	۳،۷۷۸،۴۸۸	۱۰	۲،۲۸۷	۲۵۶

نسبت یارانه به هزینه فرصت بر حسب درصد	یارانه ناشی از اعطای تراکم تجاری (میلیون ریال)	مجموع عوارض (میلیون ریال)	عوارض کسر پارکینگ	عوارض تجاری	هزینه فرصت (میلیون ریال)	امکان بهره‌وری زمین		وضع موجود			شماره قطعه
						درصد تراکم ساختمانی	ارتفاع مجاز	تراکم ساختمانی	سطح آبیانی	مساحت قطعه (متر مربع)	
۲۴۶	۳,۵۰۸	۳۱	۱۱,۶۴۰,۸۲۵	۱۹,۴۰۱,۳۷۵	۱,۴۲۸	۱۷۷	۳	۶۲	۷۰	۱۱۳	۱
۲۰۳	۲۱,۴۴۳	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۱۰,۵۵۷	۱۵۰	۲	۳۰	۴۹۶	۱۶۷۴	۶۴
۲۰۱	۸,۶۳۰	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۴,۲۸۹	۱۵۱	۲	۵۸	۵۹۵	۱۰۲۷	۶۳
۲۰۰	۲,۳۶۱	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱,۱۷۹	۱۵۵	۲	۸۵	۲۴۰	۲۸۱	۶۵
۲۰۰	۶,۵۱۳	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۳,۲۵۲	۱۵۵	۲	۶۵	۵۰۰	۷۷۵	۵۹
۱۸۲	۴,۰۲۵	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۲,۲۱۱	۱۵۱	۲	۶۲	۲۹۵	۴۷۹	۴۸
۱۷۷	۷,۲۸۶	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۴,۱۲۱	۱۵۲	۲	۴۲	۳۶۳/۵	۸۶۷	۳۹
۱۶۵	۳,۱۰۱	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱,۸۷۴	۱۴۴	۲	۷۵	۲۷۵	۲۶۹	۵۸
۱۵۷	۱۵,۳۶۳	۲۱	۸,۰۰۱,۵۰۴	۱۳,۳۳۵,۸۴۰	۹,۷۷۲	۱۵۶	۲	۷۰	۵۰۱	۷۲۰	۱۴
۱۴۵	۲,۳۹۵	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱,۶۵۵	۱۴۴	۲	۷۸	۲۲۳	۲۸۵	۵۶
۱۴۳	۱,۸۵۷	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱,۳۰۱	۱۳۳	۲	۸۰	۱۷۶	۲۲۱	۵۷
۱۳۹	۵,۴۱۲	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۳,۸۸۶	۱۵۵	۲	۵۶	۳۶۱	۶۴۴	۴۹
۱۳۷	۶,۰۲۱	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۴,۳۸۶	۲۰۲	۴ (با ۲ طع)	۴۳	۲۰۴	۴۷۰	۳۵
۱۲۴	۱,۷۷۹	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۱,۴۳۹	۱۵۵	۲	۵۸	۶۹	۱۱۹	۲۳
۱۲۲	۵,۶۲۳	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۴,۶۰۰	۱۵۷	۲	۵۶	۲۴۴	۴۳۹	۴۲
۱۲۱	۳,۹۱۶	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۳,۲۳۰	۱۶۱	۳ (با یک طع)	۷۱	۳۳۲	۴۶۶	۵۴
۱۱۹	۳,۴۳۷	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۲,۸۹۷	۱۶۱	۲	۸۸	۳۵۸	۴۰۹	۱۰
۱۱۸	۳,۵۲۹	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۲,۹۸۱	۱۵۲	۲	۶۸	۲۸۵	۴۲۰	۳۸
۱۱۷	۴,۵۱۳	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۳,۸۶۶	۱۴۹	۲	۵۶	۳۰۳	۵۳۷	۱۹
۱۱۷	۱۵,۴۴۸	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۱۳,۲۵۵	۱۵۸	۲	۵۸	۶۹۶	۱۲۰۶	۵
۱۱۶	۷,۹۵۴	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۶,۸۶۹	۲۱۶	۴ (با ۲ طع)	۶۴	۳۴۳	۵۳۲	۲۵
۱۱۵	۳,۰۵۹	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۲,۶۵۶	۱۶۲	۲	۶۲	۲۲۵	۲۶۴	۴۰
۱۱۳	۲,۰۵۰	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱,۸۲۰	۱۶۰	۲	۵۹	۱۴۵	۲۴۴	۳۷
۱۰۷	۳,۴۲۰	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۳,۲۰۴	۱۷۲	۳ (با یک طع)	۵۵	۲۲۳	۴۰۷	۶۷
۱۰۲	۱۵,۵۲۵	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۱۵,۱۹۳	۱۹۰	۳ (با یک طع)	۲۹	۳۵۰	۱۲۱۲	۴۱
۹۷	۹,۴۹۶	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۹,۷۹۴	۱۳۳	۲	۶۶	۷۴۵	۱۱۳۰	۱۶
۸۴	۱۳,۲۷۷	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱۵,۷۶۲	۱۴۶	۲	۳۷	۵۷۹	۱۵۸۰	۷۳
۸۰	۲۶,۱۶۹	۳۱	۱۱,۶۴۰,۸۲۵	۱۹,۴۰۱,۳۷۵	۲۲,۵۵۴	۲۷۳	۵	۷۳	۶۱۷	۸۴۳	۲
۸۰	۷,۸۸۲	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۹,۸۸۶	۱۶۳	۲	۵۴	۵۰۸	۹۳۸	۵۱
۷۹	۸,۱۵۱	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱۰,۳۶۴	۱۵۸	۲	۳۲	۳۰۹	۹۷۰	۱۸
۷۷	۵,۵۲۱	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۷,۱۵۴	۱۴۹	۲	۶۰	۳۹۳	۶۵۷	۱۵
۷۶	۷,۸۰۴	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۱۰,۲۲۱	۱۷۶	۴ (با ۲ طع)	۶۱	۳۱۹	۵۲۲	۲۱
۷۵	۳,۲۱۸	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۴,۲۹۳	۱۴۹	۲	۵۹	۲۲۵	۳۸۳	۱۳
۶۷	۲۳,۹۹۶	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۳۵,۹۶۳	۲۴۰	۴ (با دو طع)	۳۶	۵۷۱	۱۶۰۵	۲۸
۶۰	۶,۲۶۴	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۱۰,۴۰۹	۱۸۴	۴ (با دو طع)	۵۱	۲۴۷	۴۸۹	۷
۵۷	۵,۲۷۷	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۹,۳۱۴	۱۵۸	۲	۵۴	۳۳۷	۶۲۸	۱۷
۵۵	۸,۷۴۹	۱۳	۴,۸۰۳,۶۲۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۱۶,۰۳۸	۲۲۰	۴ (با ۲ طع)	۵۸	۳۹۸	۶۸۳	۳۶
۵۲	۶,۳۸۷	۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۵,۲۵۲,۰۵۸	۱۲,۳۲۶	۱۹۵	۳	۶۳	۴۷۵	۷۶۰	۶۰
۴۸	۵,۹۳۵	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۱۲,۲۳۸	۲۲۲	۴ (با ۲ طع)	۴۵	۱۷۷	۳۹۷	۲۴
۴۷	۶,۰۵۵	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۱۲,۹۸۰	۲۱۰	۴ (با یک طع)	۹۴	۳۸۲	۴۰۵	۲۲
۴۴	۵,۶۷۹	۲۲	۸,۳۱۹,۱۵۰	۱۳,۸۶۵,۲۵۰	۱۳,۰۳۵	۲۲۳	۴ (با ۲ طع)	۷۳	۱۸۷	۲۵۶	۶۸
۴۲	۲۳,۹۹۱	۳۱	۱۱,۵۳۵,۳۷۹	۱۹,۲۲۵,۶۳۱	۸۱,۵۲۹	۲۹۹	۵	۴۶	۵۱۱	۱۱۰۵	۳
۴۱	۱۰,۵۸۵	۱۵	۵,۶۰۶,۴۹۶	۹,۳۴۴,۱۶۰	۲۵,۸۷۴	۲۲۶	۴	۵۶	۳۹۸	۷۰۸	۳۰

شماره قطعه	وضع موجود			امکان بهره‌وری زمین		هزینه فرصت (میلیون ریال)	عوارض تجاری	عوارض کسر پارکینگ	مجموع عوارض (میلیون ریال)	یارانه ناشی از اعطای تراکم تجاری (میلیون ریال)	نسبت یارانه به هزینه فرصت بر حسب درصد
	مساحت قطعه (متر مربع)	سطح اعیانی	تراکم ساختمانی	ارتفاع مجاز	درصد تراکم ساختمانی						
۴۵	۱۱۹۰	۵۸۱	۴۹	۴ (با دو طع)	۲۲۳	۲۹,۰۶۱	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۱۱,۹۹۰	۴۱
۲۶	۱۰۶۰	۶۷۰	۶۳	۴ (با یک طع)	۲۴۵	۴۰,۹۲۹	۹,۳۴۴,۱۶۰	۵,۶۰۶,۴۹۶	۱۵	۱۵,۸۴۸	۳۹
۶۶	۷۳۲	۳۱۸	۴۳	۴ (با یک طع)	۲۵۸	۲۶,۰۸۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۴,۸۰۳,۶۲۴	۱۳	۹,۳۷۷	۳۶
۴۷	۷۴۰	۶۲۸	۸۵	۴ (با دو طع)	۲۱۶	۲۱,۱۷۰	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۷,۴۵۶	۳۵
۶۹	۸۹۵	۳۰۰	۲۴	۴	۲۵۵	۳۲,۶۸۹	۸,۰۰۶,۰۴۰	۴,۸۰۳,۶۲۴	۱۳	۱۱,۴۶۵	۳۵
۷۲	۱۸۸	۱۳۳	۷۱	۴	۲۳۹	۷,۰۱۴	۸,۰۰۶,۰۴۰	۴,۸۰۳,۶۲۴	۱۳	۲,۴۰۸	۳۴
۴	۵۹۱	۳۶۴	۶۲	۵	۳۰۱	۵۵,۳۶۶	۱۹,۲۲۵,۶۳۱	۱۱,۵۳۵,۳۷۹	۳۱	۱۸,۱۸۰	۳۳
۷۰	۹۷۴	۵۷۶	۵۹	۵ (با ۲ طع)	۲۴۶	۶۶,۲۴۳	۱۳,۸۶۵,۲۵۰	۸,۳۱۹,۱۵۰	۲۲	۲۱,۶۰۸	۳۳
۲۹	۵۱۲	۳۲۶	۶۴	۴	۲۶۲	۲۳,۶۶۳	۹,۳۴۴,۱۶۰	۵,۶۰۶,۴۹۶	۱۵	۷,۶۵۵	۳۲
۴۳	۳۲۰	۲۴۶	۷۷	۴ (با دو طع)	۲۰۳	۱۰,۶۵۱	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۳,۲۲۴	۳۰
۳۲	۴۲۹	۲۹۴	۶۹	۴	۲۶۸	۲۱,۱۴۸	۹,۳۴۴,۱۶۰	۵,۶۰۶,۴۹۶	۱۵	۶,۴۱۴	۳۰
۳۳	۶۱۸	۳۰۵	۴۹	۴	۲۶۷	۳۰,۷۱۹	۹,۳۴۴,۱۶۰	۵,۶۰۶,۴۹۶	۱۵	۹,۳۴۰	۳۰
۲۰	۱۸۲۰	۶۴۵	۳۵	۴ (با ۲ طع)	۲۵۲	۹۳,۹۶۰	۹,۳۴۴,۱۶۰	۵,۶۰۶,۴۹۶	۱۵	۲۷,۲۱۰	۲۹
۱۱	۳۰۲	۲۰۷	۶۹	۳	۲۱۳	۹,۷۶۴	۵,۲۵۲,۰۵۸	۳,۱۵۱,۲۳۵	۸	۲,۵۲۸	۲۶
۷۱	۵۴۳	۳۰۶	۵۶	۵	۳۰۶	۲۶,۴۰۳	۸,۰۰۶,۰۴۰	۴,۸۰۳,۶۲۴	۱۳	۶,۹۵۶	۲۶
۳۴	۱۲۷۷	۵۵۷	۴۴	۴	۲۶۲	۷۲,۵۳۸	۹,۳۴۴,۱۶۰	۵,۶۰۶,۴۹۶	۱۵	۱۹,۰۹۲	۲۶
۵۵	۴۹۴	۳۴۱	۶۹	۵	۲۷۰	۲۴,۱۹۵	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۴,۹۷۸	۲۱
۵۲	۴۳۱	۳۴۱	۷۹	۵	۲۹۰	۳۲,۹۲۵	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۴,۳۴۳	۱۸
۵۳	۸۴۱	۵۹۰	۷۰	۵	۲۸۵	۴۹,۶۹۲	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۸,۴۷۴	۱۷
۴۶	۳۶۶	۲۷۱	۷۴	۴ (با دو طع)	۱۹۹	۲۳,۱۱۹	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۳,۶۸۸	۱۶
۵۰	۱۹۹۰	۹۷۳	۴۹	۵	۳۲۱	۱۴۹,۲۸۹	۶,۲۹۷,۴۸۰	۳,۷۷۸,۴۸۸	۱۰	۲۰,۰۵۱	۱۳

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

آن بر اساس عوارض ارزش افزوده بر تراکم تجاری قطعه، نسبت به سایر قطعات نظیر قطعات ۵۳، ۵۲ و ۵۰ کمتر از حد متوسط آن محدوده بوده است.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد

برای حفاظت و نگهداشت بناهای تاریخی، وجود قوانین حفاظتی جهت تنظیم بازار، ضروری است؛ زیرا منفعت شخصی افراد باعث می‌شود به ملاحظات اجتماعی، تاریخی و فرهنگی بی‌توجه گردند و برای کسب سود بیشتر در پی نوسازی ملک با حداکثر میزان بهره‌وری زمین باشند. از طرفی، عدم توجه به منافع افراد در وضع قوانین، انگیزه مالکان و سرمایه‌گذاران را برای حفاظت، کاهش می‌دهد و منجر به زوال تدریجی بنا

بر اساس نتایج جدول (۳)، یارانه اعطایی از تراکم تشویقی تجاری به خانه‌های تاریخی محدوده مطالعاتی، در مورد ۴۷ درصد از املاک تاریخی، پاسخگوی هزینه-فرصت حفاظت می‌باشد؛ زیرا یارانه ارائه شده، بیش از هزینه-فرصت تحمیل شده به مالک برای حفاظت ملک تاریخی است.

فرصت بهره‌وری زمین برای کاربری مسکونی بر اساس ضوابط طرح بازنگری تفصیلی شهر اصفهان، غالباً دو طبقه روی پیلوت می‌باشد. اما با افزایش فرصت بهره‌وری زمین، اختلاف بین هزینه-فرصت حفاظت و یارانه حمایتی، بیشتر می‌شود. به‌خصوص در مورد قطعاتی که فرصت بهره‌وری زمین برای کاربری مسکونی، بیش از سایر قطعات بوده اما ارزش افزوده کاربری تجاری

می‌شود؛ زیرا با توجه به آن که ملک، از دارایی‌های سرمایه‌ای افراد است، منفعت فردی آن نیز با افزایش میزان بهره‌وری ملک و در نتیجه افزایش سوددهی آن، بیشتر می‌شود. اما در مورد ساختمان‌های با ارزش تاریخی، قوانین حفاظتی با اعمال ضوابطی جهت حفاظت ابنیه، موجب محدودیت حقوق مالکیت می‌شوند و مالک نمی‌تواند مانند صاحبان املاک غیرتاریخی، از سر اختیار در مورد دارایی‌اش، تصمیم‌گیری کند؛ در نتیجه منفعت فردی مالک، تهدید می‌شود. دارایی سرمایه‌ای مالک، تبدیل به دارایی هزینه‌زا شده است که نه تنها سوددهی ندارد بلکه به دلیل هزینه‌های تعمیر، نگهداری و مرمت، هزینه‌زا نیز می‌باشد و در پی این هزینه علاوه بر آن که مطلوبیتی حاصل نمی‌شود، ارزش مبادله‌ای یا قیمت ملک به دلیل محدودیت در فرصت بهره‌وری آن، تنزل پیدا کرده است و موجب کاهش انگیزه افراد برای حفاظت از این عناصر میراثی می‌شود. از این‌رو باید در کنار قوانین محدودکننده حقوق مالکیت، قوانین حمایتی و تشویقی برای جبران حق توسعه سلب شده از مالک، پیش‌بینی شود و با توجه به آنکه منفعت اجتماعی بناهای تاریخی بیش از منفعت فردی آن می‌باشد، دولت مجاز است تا سقف منفعت اجتماعی، برای حفاظت از آن، یارانه تخصیص دهد. نتایج نشان داد که در محدوده مطالعاتی (محل جلفا) حدود ۵۳ درصد خانه‌های تاریخی، هزینه-فرصت بیشتری نسبت به ارزش‌افزوده ایجاد شده بر اثر تغییر کاربری مسکونی به تجاری، متحمل می‌شوند. هر چه شرایط و موقعیت پلاک تاریخی برای بهره‌وری ملک و افزایش تراکم ساختمانی مناسب‌تر باشد، هزینه-فرصت حفاظت خانه با ارزش تاریخی نیز برای مالک بیشتر می‌شود و این سیاست حمایتی، اثربخشی کمتری برای پاسخ به هزینه-فرصت حفاظت خانه‌های تاریخی، پیدا می‌کند. از این‌رو باید از تمهیدات دیگری در کنار این سیاست استفاده شود. هر چند این مصوبه به عنوان اولین گام جدی سیاست‌های تشویقی حفاظت در شهر اصفهان قابل توجه است؛ اما لزوم یک

برنامه جامع از تحلیل اقتصادی تک تک خانه‌های تاریخی، به چشم می‌خورد تا متناسب با هزینه-فرصت حفاظت هر کدام، تمهیدات و سیاست‌های تشویقی درخور آن، پیش‌بینی شود. همان‌طور که در پیشینه تحقیق نیز بدان اشاره شد در تدوین سیاست‌های تشویقی حفاظت، توجه به احیای اقتصادی ابنیه و بافت تاریخی، اجتناب‌ناپذیر است؛ از این‌رو پیشنهاد می‌شود در مطالعات آتی، به امکان‌سنجی راهکارهایی نظیر انتقال حق توسعه و اعطای حق انحصاری ارائه خدمات میراث فرهنگی به عرضه‌کنندگان خصوصی در راستای احیای اقتصادی و تعدیل هزینه-فرصت حفاظت، پرداخته شود.

منابع

- آجایی، جان آسافو. (۱۳۸۵). *اقتصاد محیط‌زیست برای غیر اقتصاددانان*، ترجمه سیاوش دهقانیان و زکریا فرج‌زاده، مشهد: دانشگاه فردوسی.
- هاتر، مایکل؛ ریزو، ایلد. (۱۳۸۲). *مجموعه جنبه‌های اقتصادی میراث فرهنگی*، ترجمه علی اعظم محمد بیگی، تهران: انتشارات امیر کبیر.
- تراسبی، دیوید. (۱۳۸۹). *اقتصاد و فرهنگ*، ترجمه کاظم فرهادی، چاپ چهارم، تهران: نشر نی.
- توکلی، احمد. (۱۳۹۱). *کامیابی‌ها و ناکامی‌های بازار-دولت، اقتصاد بخش عمومی*، تهران: نشر سمت.
- تیزدل، استیون؛ اک، تر و هیث، تیم. (۱۳۸۸). *احیای محله‌های تاریخی شهرها*، ترجمه سمانه ساریخانی، شیراز: نوید شیراز.
- سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر اصفهان، (۱۳۹۰). *ضوابط شهرسازی و ساختمان طرح بازنگری شهر اصفهان*.
- ساسان، عبدالحسین؛ ساسان، صلاح‌الدین و عنایتی، فاطمه. (۱۳۸۳). *مالیه عمومی و خط‌مشی مالی دولت‌ها*، اصفهان: نشر دانش نما.
- شیره‌پز آرانی، علی‌اصغر؛ نمکی، مقداد. (۱۳۸۹). *موقعیت‌یابی اماکن تاریخی برای ایجاد ارزش و مزیت رقابتی راهبردهای ارزش‌آفرینی اماکن تاریخی آران و بیدگل*، مجموعه مقالات نخستین همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها

- Mittra, M. (1996). *The Transfer of Development Rights: A Promising Tool of the Future*, New York, N.Y: Pace Law School.
- National Park Service. (2012). Historic Preservation Tax Incentives, National Park Service U.S. Department of the Interior, Technical Preservation Services.
- Rypkema, D. (2008). Heritage conservation and the local economy. *Global Urban Development Magazine*, 4(1), 1-8.
- Salamon, L.M. (1989). *Beyond Privatization: The Tools of Government Action*, Washington. DC: The Urban Institute press.
- Schuster, J. M.D., De Monchaux, J., and Riley, C. A. (1997). *Preserving the Built Heritage: Tools for Implementation*, Hanover, New Hampshire: University press of New England.
- Throsby, C.D. (2001). *Economics and Culture*, Cambridge: Cambridge University Press.
- و ظرفیت‌های احیاء و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، تهران: نشر سمیرا.
- فلاح‌پسند، علی. (۱۳۸۹). *اقتصاد احیاء*، در مجموعه مقالات نخستین همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها و ظرفیت‌های احیاء و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، تهران: نشر سمیرا.
- Balchin, P.N., Kieve, J.L., and Bull, G.H. (1988). *Urban Land Economics and Public Policy*, London: Acmillan.
- Cunningham, S. (2002). *The Restoration Economy*, San Francisco: Berrtt-kaehler.
- Libby, L. W., Hall, P.K. (2003). *Transfer of development rights: A real policy option for Ohio?. A Workshop Report*, C. William Swank Program in Rural-Urban Policy, Department of Agricultural, Environmental and Development Economics, The Ohio State University.
- McCleary, R.L. (2005). *Financial Incentives for Historic Preservation: an International View*, USA: University of Pennsylvania.

