

Economic Evaluation of Tourism Investment in Historic Houses of Mashhad (The Case Study: Pischevaran's House)

Dehghan nayyeri, N.¹; Karimzadeh, M.²; Salehnia, N.³

Type of Article: **Research**

Received: 2022.02.13; Accepted: 2022.08.27

Pp: 39-58

Abstract

One of the attractions of the city of Mashhad is historical houses, these houses, while beautiful, need to be renovated and commercialized, and to provide solutions for how to turn historical houses into a place for tourism development and income generation, as well as cost reduction. Government services are vital. The subject of this research is the Pischevaran house located in the Arg neighborhood of Mashhad. By examining the international and domestic experiences and the position of the House of Craftsmen, it was found that the highest relative advantage is in the service and commercial sectors. Therefore, the activities of hotels, restaurants, real estates and business service rentals were investigated in relation to this type of building, and Pischevaran's house has positive effects due to its proximity to the Holy Shrine. With the investigations carried out for collections with similar use and the average price received in a medium-sized restaurant in Mashhad, the overall costs of the project, the costs of restoration and reconstruction, the costs of project equipment, personnel costs, Project current costs, maintenance costs were estimated, and project revenues were analyzed. By taking into account the assumptions, goals of the project, cost-benefit analysis technique, Kamfar software, the economic evaluation of Pischevaran house as a case study and the high economic efficiency of this building has been proved.

Keywords: Historical Monument, Economic Evaluation, Pischevaran House.

JEL Classification: E2, G11, O22, Z11.

1. M.A. Student of Economics, Department of Economics, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Ferdowsi University, Mashhad, Iran.

Email: dehghan.n.93@gmail.com

2. Assistant Professor, Department of Economics, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Ferdowsi University, Mashhad, Iran (Corresponding Author).

Email: m.karimzadeh@um.ac.ir

3. Associate Professor, Department of Economics, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Ferdowsi University, Mashhad, Iran.

Email: n.salehnia@um.ac.ir

Citations: Dehghan nayyeri, N., Karimzadeh, M., & Salehnia, N. (2022). "Economic Evaluation of Tourism Investment in Historic Houses of Mashhad (The Case Study: Pischevaran's house)". *Public Sector Economics Studies*, 1 (1), 39-58.

Homepage of this Article: https://pse.razi.ac.ir/article_2259.html?lang=en



ارزیابی اقتصادی سرمایه‌گذاری گردشگری در خانه‌های تاریخی مشهد (مطالعه موردی: خانه تاریخی پیشه‌وران)*

نگار دهقان نیری^۱، مصطفی کریم‌زاده^۲، نرگس صالح‌نیا^۳

نوع مقاله: پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۲۴، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۰۵

صص: ۳۹-۵۸

چکیده

یکی از جاذبه‌های شهر مشهد خانه‌های تاریخی است؛ این خانه‌ها در عین زیبایی نیازمند بازسازی و تجاری‌سازی‌اند و ارائه راهکارهایی برای چگونگی تبدیل خانه‌های تاریخی به محلی برای توسعه‌ی گردشگری و درآمدزایی و همچنین کاهش هزینه‌های دولتی امری حیاتی است. مورد مطالعه این تحقیق خانه پیشه‌وران واقع در محله ارگ مشهد است. با بررسی تجارب جهانی و داخلی و موقعیت خانه پیشه‌وران، مشخص شد که بالاترین مزیت نسبی متناسب برای آن در بخش‌های خدمات و بازرگانی است. بنابراین، فعالیت‌های هتل، رستوران، مستغلات و کرایه خدمات کسب و کار در رابطه با این نوع بنا مورد بررسی قرار گرفت. ضمن آنکه این خانه به سبب نزدیکی به حرم مطهر، از این جهات دارای اثرات مثبت است. با بررسی‌های صورت‌گرفته برای مجموعه‌هایی با کاربری مشابه و میانگین قیمت دریافتی در یک رستوران متوسط در مشهد، هزینه‌های کلی پروژه، هزینه‌های مرمت و بازسازی، هزینه‌های تجهیزات طرح، هزینه‌های پرسنلی، هزینه‌های جاری طرح، هزینه‌های تعمیر و نگهداری برآورد شد و درآمدهای طرح بررسی و تحلیل شد. با در نظر گرفتن مفروضات، اهداف طرح، تکنیک تحلیل هزینه-فایده، از طریق نرم‌افزار کامفار به اثبات ارزیابی اقتصادی خانه پیشه‌وران به‌عنوان نمونه موردی و بازدهی اقتصادی بالای این بنا پرداخته شده است.

واژه‌های کلیدی: بنای تاریخی، ارزیابی اقتصاد، خانه پیشه‌وران.

طبقه‌بندی JEL: E2, G11, O22, Z11

* این مقاله مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نگار دهقان نیری به راهنمایی مصطفی کریم‌زاده و مشاوره نرگس صالح‌نیا است.

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

Email: dehghan.n.93@gmail.com

۲. استادیار، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران (نویسنده مسئول).

Email: m.karimzadeh@um.ac.ir

۳. دانشیار، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران.

Email: n.salehnia@um.ac.ir

۱. مقدمه

از رویکردهای برنندسازی شهری و ایجاد شهر خلاق و شهر جهانی، تأکید بر حفظ، احیا و اشاعه میراث فرهنگی است؛ این میراث به عنوان سرمایه ملی و محلی به دنبال پیشبرد رشد اقتصادی و توسعه شهری است. با توجه به این مسائل، به نظر می‌رسد زمان آن فرارسیده است تا از این داشته‌های فرهنگی و تاریخی استفاده بهینه‌تری شود. سرمایه‌گذاری در این میراث متضمن رشد صنعت گردشگری است. با توجه به فرهنگ، آداب و رسوم، سبک زندگی و آیین‌های سنتی غنی این سرزمین، به‌ویژه شهر مشهد، احیای این بناها می‌تواند فضای اقتصادی مساعدی را برای جذب گردشگران تاریخی که به این میراث ارزشمند علاقه دارند، به وجود آورد. خانه‌های تاریخی که دارای ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی، هنری و کالبدی‌اند، در واقع بازتاب فرهنگی و هویتی شهر خود است و احیا و بازآفرینی این آثار ارزشمند بایستی با برنامه‌ریزی مناسبی صورت گیرد و با مدیریت صحیح و هدفمند بیشترین بهره را از این آثار ارزشمند کسب کرد (مولایی و سلیمانی، ۱۳۹۶).

بنای خانه پیشه‌وران زمانی از خانه‌های اشرافی منطقه ارگ بوده است. این منطقه ورودی شهر و مکانی بسیار سرسبز بود که از ناحیه سراب می‌گذشته است. سراب هم‌اکنون نام خیابانی در مشهد است. دلیل این نام‌گذاری نیز وجود قنات و باغ‌های سرریز از آب بوده است. در حال حاضر انبوه درختان توت در این منطقه گواه وجود همین قنات‌ها در قدیم‌اند. وجود بهترین کافه‌ها و سینماها، کلوپ‌ها و رستوران‌ها و باشگاه‌ها تا سال ۱۳۵۰ در این خیابان، آن را به جذاب‌ترین خیابان مشهد تبدیل کرده بود.

خانه پیشه‌وران قدمتی بیش از هشتاد سال دارد. درباره تاریخچه آن و مالک پیشین، به دلیل نبود کتیبه و مستند تاریخی، اطلاع دقیقی در دست نیست. در حال حاضر موقعیت این خانه در حدفاصل بین دو خیابان مهم مشهد، یعنی خیابان آخوند خراسانی و خیابان امام خمینی (ارگ) قرار دارد. این بنا در سال ۱۳۸۴ به شماره ۱۳۳۶۵ به عنوان اثر تاریخی و فرهنگی به ثبت رسیده است.

جدول ۱. مساحت و زیربنا

ردیف	نام فضا	متراژ
۱	مساحت زمین	۱۹۶ مترمربع
۲	حیاط	۸۱٫۵ مترمربع
۳	سطح اشغال	۱۱۵ مترمربع
۴	زیربنا	۲۳۰ مترمربع

(مأخذ: نگارنده، برگرفته از اطلاعات معاونت اقتصادی شهرداری مشهد).

بنا از جهت ظاهری دارای یک فضای ورودی با دهانه دو متر است که در واقع فضای تقسیم به شمار می‌آید. در سمت راست، بعد از گذشتن از یک در، پلکانی دسترسی به طبقه دوم را فراهم می‌کند. در سمت چپ، در ورود

به حیاط دارای طاق‌نماهای حاشیه‌کاری‌شدهٔ معرّق است. همهٔ اتاق‌ها امکان دسترسی به حیاط دارند. بنا شامل سه اتاق تودرتو در طبقهٔ پایین و دو اتاق در طبقهٔ بالاست. حاشیه‌کاری‌های معرّق آجرکاری و کاشی‌کاری‌های خورشیدی همراه با تلفیق رنگ‌ها و طرح‌ها و آجرکاری‌های تزئینی آب‌چکانی با رنگ‌های فیروزه‌ای و ناودان تزئینی زیبا و در ورودی چوبی مزین به کتیبهٔ ماشاءالله با آجرکاری‌های خفته و راسته از جمله تزئینات و ویژگی‌های زیبای این بنا به شمار می‌آید.

در کنار این مطلب، حرم مطهر نیز سبب ایجاد مؤلفه‌های اقتصادی و پایداری جمعی زائران و ساکنان در شهر مشهد مقدس شده است. به‌واسطهٔ حضور زائران، برخی ساکنان اقدام به ارائهٔ خدمات به این قشر کردند و همین امر سبب ایجاد مشاغلی با عنوان خدمات گردشگری زیارت شد. هر زائری برای تأمین موارد رفاهی سفر معنوی خود به چهار عامل مهم نیاز دارد: ۱. اسکان (خدمات اقامتی)؛ ۲. تغذیه (خدمات پذیرایی)؛ ۳. حمل و نقل؛ ۴. موارد رفاهی (خدمات جانبی و درمانی)؛ اما از آنجا که بالاترین مزیت نسبی در بخش‌های مختلف شهر مشهد در بخش خدمات و بازرگانی مشاهده می‌شود، ارزیابی ارائهٔ خدمات اقامتی و پذیرایی در خانهٔ تاریخی پیشه‌وران از لحاظ هزینهٔ فایدهٔ اقتصادی ضرورت دارد.

۲. مبانی نظری

۲-۱. مدیریت میراث فرهنگی

مدیریت میراث فرهنگی که معمولاً در ادبیات انگلیسی-آمریکایی مدیریت منابع فرهنگی نامیده می‌شود، دانشی است که به فرایند تصمیم‌گیری و توازن نیازهای مردم در برابر حفاظت و بهره‌برداری از میراث فرهنگی و باستان‌شناختی -از جمله بناهای تاریخی، محوطه‌های باستان‌شناختی، محوطه‌های مقدس، اسناد تاریخی و اموال منقول فرهنگی و تاریخی و هنری- می‌پردازد. این دانش مجموعهٔ تئوری و عمل را در بافت اجتماعی و قانونی بررسی کرده است و رهیافت‌های نوینی در ارتباط با چگونگی حفاظت، مدیریت و بهره‌برداری و کاربردی نمودن میراث در هر دو حوزهٔ ملموس (مادی)، ناملموس (معنوی) و منقول و غیرمنقول ارائه می‌کند. موضوعات مهم دانش مدیریت میراث فرهنگی از قبیل مدیریت سایت، حفاظت پایدار، تفسیر و ارائهٔ محوطه‌ی باستان‌شناختی، بازاریابی و اقتصادی کردن میراث فرهنگی، مشارکت دادن مردم و سایر گروه‌های علاقه‌مند در محوطه‌های میراث، از اواخر دههٔ ۱۹۹۰ میلادی شروع شد. از سال ۱۹۹۲ ایدهٔ پایداری در توسعه یک بحث قابل توجه در سیاست‌های جهانی بود (افخمی، ۱۳۹۵).

اجلاس سازمان ملل دربارهٔ محیط‌زیست و توسعه در شهر ریودوژانیرو برزیل اصول توسعهٔ پایدار را تصویب کرد. در دستور جلسهٔ ۲۱ قید شد که «کیفیت محیط‌زیست و رشد اقتصادی باید به‌صورت هماهنگ، استراتژی‌های توسعهٔ مناسب پایدار را رعایت کنند.» از آن زمان به بعد و در ادامهٔ سیاست‌های زیست‌محیطی، پایداری در منابع

فرهنگی و تاریخی نیز به کار گرفته شد. کمک به حفظ و پایداری میراث از طریق تفکر مدیریت و تغییر مسئولیت محیط تاریخی و فرایندهای اجتماعی-فرهنگی به وجود آمد (عسگری و گودرزی، ۱۳۹۹). تغییر تمرکز برای درک و مشاهده و ارزش‌گذاری، موجب پیدایش دینامیک و پویایی فرایندهای حفاظت شد که مشارکت مردمی، گفت‌وگو و اجماع عمومی و فهم از سنت‌های مرتبط، معنی خلق و پیدایش و استفاده اعم از اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بازآفرینی از میراث را به دنبال داشت (Walter, 2009).

میراث فرهنگی ایران به‌عنوان معتبرترین نمادهای به‌جامانده از گذشتگان و تمدن‌های از میان‌رفته این سرزمین، با وجود ارزشمندی و اهمیت بسیار برای جامعه، در معرض تهدیدها و چالش‌های گوناگونی قرار دارد. مشهودترین چالش کشورهای درحال توسعه از حیث حفاظت و نگهداری میراث فرهنگی، فقدان فراگیر بودجه است (بصیری‌پور و همکاران، ۱۳۹۳). بودجه ناکافی به عوامل دولتی امکان استخدام کارکنان آموزش‌دیده و نگهبان کافی برای حراست اموال تاریخی از دست قاچاقچیان و مخربان میراث فرهنگی را نمی‌دهد. نگهداری از میراث فرهنگی بسیار پرهزینه است و بسیاری از جوامع توانایی تأمین بودجه لازم برای پاسداری از میراث فرهنگی خود را ندارند (افخمی، ۱۳۹۵). میراث فرهنگی کشورمان نیز با چنین چالشی مواجه است.

با توجه به این‌که این نوشتار به دنبال ایجاد ارتباط بین اقتصاد و توسعه و احیای بناهای تاریخی است، ابتدا نظریه‌های مطرح‌شده در این خصوص بیان می‌شود.

شیرازیان ارزش‌های اقتصادی بناهای تاریخی را در چهار دسته طبقه‌بندی کرده که سه دسته مستقیماً به جذابیت مرتبط است و یک دسته فارغ از جذابیت. این ارزش‌ها عبارت‌اند از:

۱. ارزش‌های اقتصادی حاصل از کاربرد اثر (فارغ از جذابیت اثر).

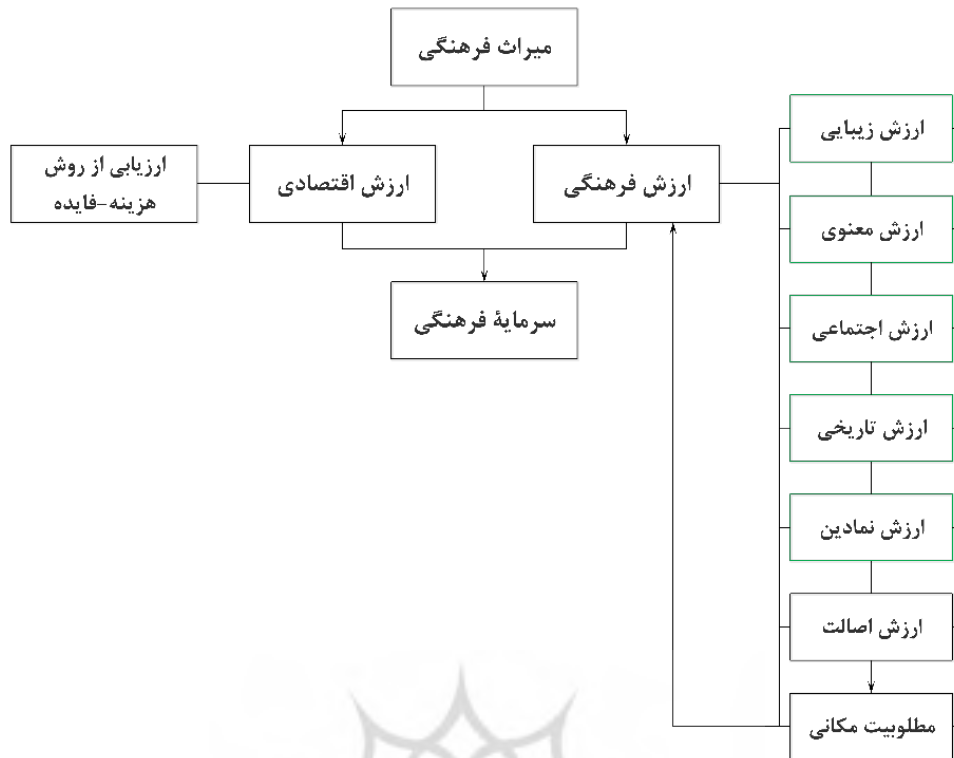
۲. ارزش‌های اقتصادی حاصل از بازدید.

۳. ارزش‌های اقتصادی حاصل از ایجاد مطلوبیت مکانی.

۴. ارزش‌های اقتصادی حاصل از خلق شهرت.

به گفته دیوید تراسبی^۱ میراث فرهنگی به‌مثابه سرمایه فرهنگی پایدار است. با بررسی نظریات و تحقیق‌های انجام‌شده در این خصوص، به نظر می‌رسد تراسبی توانسته است درک کاملی از رابطه بین اقتصاد و فرهنگ را ایجاد نماید. وی با تعریفی ویژه از سرمایه فرهنگی معتقد است آن‌ها دارایی‌هایی هستند که علاوه بر ارزش فرهنگی، ارزش اقتصادی نیز دارند. او سرمایه را علاوه بر انواع فیزیکی، انسانی و طبیعی (محیط زیستی)، به نوع دیگری با عنوان سرمایه فرهنگی تقسیم می‌کند که برخلاف دیگر شکل‌های سرمایه، گذشته از ارزش فرهنگی می‌تواند ارزش اقتصادی را نیز تأمین نماید.

1. David Throsby



شکل ۱. تئوری دیوید تراسبی

(مأخذ: تراسبی، ۲۰۰۱).

۲-۲. توسعه صنعت گردشگری فرهنگی

صنعت گردشگری نمادی از هویت فرهنگی است که می‌تواند یکی از اصلی‌ترین منابع درآمد هم باشد. از منظر صنعت گردشگری وجود بناهای تاریخی، علاوه بر آن که ابزار مهمی در انتقال فرهنگ گذشته یک شهر است، پتانسیل درآمدزایی و اشتغال‌زایی بالایی نیز در خود دارد. بخش قدیمی شهرهای ما امروز در معرض تهدید جدی واقع شده‌اند و در آستانه حذف از سیمای شهرها قرار گرفته‌اند. با این حال توجه به آن‌ها بیشتر در حد نوشتار، سخنرانی و شعار خلاصه شده است. شهرها به عنوان موتورهای رشد اقتصادی موفق باید بتوانند بین رقابت اقتصادی، انسجام اجتماعی و مناقشات مسائل زیست‌محیطی ارتباط برقرار نمایند. شکوفایی شهری با پنج بُعد در قالب یک چرخه تعریف می‌شود؛ این ابعاد عبارت‌اند از: بهره‌وری اقتصادی (رشد اقتصادی، درآمدزایی، ایجاد اشتغال و...)، توسعه پایدار محیطی (حداقل فشار بر منابع طبیعی و حداکثر استفاده از پتانسیل‌های محلی)، برابری و شمولیت اجتماعی (توزیع و بازتوزیع عادلانه مزایای حاصل از رونق شهری و تقویت مشارکت مدنی)، کیفیت زندگی (فراهم کردن خدمات و استانداردهای زندگی در راستای تقویت هویت و انسجام اجتماعی) و توسعه زیرساخت‌ها (آماده‌سازی زیرساخت‌های کافی برای افزایش کارایی، تحرک و ارتباطات). در مرکز این چرخه نیز نهادهای دولتی، قوانین و برنامه‌ریزی از طریق کنش‌های متقابل سیاستی برای تعادل پنج بُعد شکوفایی شهری عمل می‌کند (Habitat, 2012).

با مرمت، احیا و تغییر کاربری ساختار قدیمی شهرها، می‌توان از آن‌ها به‌عنوان ظرفیتی ارزشمند در راستای توسعه گردشگری، تعاملات فرهنگی و زنده نگه‌داشتن هویت بهره برد و در همان راستا از مزایای اقتصادی با ایجاد کارآفرینی هم استفاده کرد. سبک قدیمی و سنتی حاکم بر هر شهر میراثی گران‌بها از گذشتگان است و حفظ آن در اولویت بسیاری از کشورهای مدرن است که با احیای آن، سعی در حفظ و غنای فرهنگی خود دارند. در واقع، یکی از اصلی‌ترین جاذبه‌های توریستی در کشورهای مختلف اروپایی بناهای تاریخی و بافت‌های احیاشده‌ی آن است. با نگاهی کلان و مدیریتی واحد و آینده‌نگر، علاوه بر زنده نگه‌داشتن هویت ملی و شهری، می‌توان برای هر کدام از این خانه‌ها یک طرح مطالعاتی و تغییر کاربری تعریف کرد و به جاذبه‌های گردشگری همچون موزه‌های فرهنگی-هنری، فرهنگ‌سرا، اقامتگاه سنتی و کارکردهای تخصصی دیگر تبدیل نمود (Nijkamp, 2012).

۳-۲. بازآفرینی بناهای تاریخی

بناهای تاریخی و معماری به‌کاررفته در آن از جمله مواردی است که مورد پسند جوامع گردشگری به‌ویژه گردشگران خارجی است و سالانه حجم انبوهی از گردشگران را از سراسر دنیا راهی کشورهایی با هویت اصیل و دارای آثار تاریخی و باستانی می‌کند. بدین لحاظ، کشور ایران به دلیل قدمت تاریخی و هویت اصیل ایرانی مورد توجه بسیاری از کانون‌های گردشگری جهان قرار دارد. افزایش علاقه عمومی برای حفاظت از پدیده‌های محیطی، زمینه توسعه و پیشرفت این بناها را فراهم می‌سازد و دل‌بستگی افراد بومی را به محیط زندگی‌شان بیشتر و اقتصادهای کوچک محلی را فعال و همچنین ایده‌های جدیدی پیش روی افراد بازدیدکننده قرار می‌دهد. تغییر کاربری بناها و خانه‌های تاریخی در راستای بازآفرینی و احیا و ایجاد اشتغال و تبدیل به فرصت‌های تولید و اشتغال‌زایی حائز اهمیت و درخور توجه است (Gómez-Zapata & atc, 2018).

۳. پیشینه مطالعات

در مطالعات انجام‌شده در ایران، عسگری و مهرگان (۱۳۸۰) با برآورد تمایل به پرداخت بازدیدکنندگان گنجانمه همدان که متعلق به دوره هخامنشی است، پرسش‌نامه‌ای تدوین کردند و با روش CVM^۱ به این نتیجه رسیدند که خانوارها حاضرند به ازای هر بازدید چه مقدار هزینه کنند. این امر می‌تواند راهنمای مناسبی برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان میراث فرهنگی کشور به منظور تعیین بهای بلیت بازدید از این نوع آثار، تأمین مالی هزینه‌های ارائه خدمات و زیرساخت‌ها و همچنین ارزیابی سیاست‌های حفاظت و نگهداری از این نوع آثار باشد.

امیدوار و همکاران (۱۳۸۹) به بررسی تأثیر صنعت گردشگری بر فعالیت‌های نوسازی و بهسازی بافت تاریخی شهر میبد پرداخته‌اند. آن‌ها به این نتیجه رسیده‌اند که با توجه به این‌که میبد یکی از غنی‌ترین شهرهای کشور از نظر قدمت و تعدد آثار تاریخی است، توجه ویژه به سرمایه‌گذاری در بخش میراث فرهنگی و گردشگری می‌تواند مزیت‌هایی در پی داشته باشد، مانند اشتغال‌زایی، بازگشت سرمایه، ارزآوری و بازگشت حیات مجدد به بافت تاریخی.

مولایی و همکاران (۱۳۸۸) به برآورد ارزش تفریحی کاخ سردار ماکو و تعیین عوامل مؤثر بر تمایل بازدیدکنندگان به پرداخت در این شهرستان آذربایجان غربی پرداخته‌اند. این تحقیق با روش ارزش‌گذاری مشروط و تدوین پرسش‌نامه، میانگین تمایل افراد برای بازدید از این شهر را بررسی کرده است؛ شهری که به دلیل داشتن جاذبه‌های توریستی از جمله آثار تاریخی و نیز قرار گرفتن در مسیر جاده ترانزیتی ترکیه و اروپا یکی از مقاصد مهم گردشگری کشور به شمار می‌آید.

شیرازیان (۱۳۹۲) بیان می‌کند که اغلب فعالان و متفکران حوزه آثار تاریخی یا اساساً از نگاه اقتصادی و سرمایه‌ای به این آثار پرهیز می‌کنند یا آن را در زاویه‌ای محدود و در قالب تغییر کاربری خلاصه می‌نمایند. از سوی دیگر، معتقد است تا زمانی که نگاه اقتصادی بر پایه برآوردها و محاسبات دقیق بر این فضا حاکم نشود، توجیه و تأمین هزینه‌های شناخت و حفاظت از آثار تاریخی در سطحی وسیع غیرممکن خواهد بود.

بصیری‌پور و همکاران (۱۳۹۳) به بررسی چگونگی بهره‌برداری از خانه ناظران مشهد پرداخته‌اند. در این راستا با استفاده از تکنیک تحلیل هزینه-فایده به ارزیابی اقتصادی تبدیل خانه تاریخی ناظران به هتل سنتی در شهر مشهد به‌عنوان نمونه موردی، مرحله به مرحله و به‌صورت شفاف موضوع را بررسی نموده و بازده بالای اقتصادی «احیا و اعطای عملکرد به بناهای تاریخی» را اثبات کرده‌اند.

رجبی و موسوی (۱۳۹۴) ارزش اقتصادی-گردشگری مسجد جامع عباسی شهر اصفهان را به‌عنوان یک جاذبه گردشگری میراثی برآورد کرده‌اند. آنان میزان تمایل به پرداخت افراد را با استفاده از روش ارزش‌گذاری مشروط اندازه‌گیری نموده‌اند. نتایج حکایت از آن دارد که از بین عوامل مؤثر بر تمایل به پرداخت، چند عامل اهمیت آماری دارد، از جمله اندازه خانوار، میزان دانش و آگاهی، تمایل به حفاظت از میراث فرهنگی، نگرش به سطح مبلغ ورودی و درآمد.

مستغائی (۱۳۹۴) به بررسی سیاست‌های علمی شناسایی و حفاظت از ارزش‌های میراث ملموس در خانه‌موزه شخصیت‌ها (ساختمان و مجموعه اشیا) و میراث ناملموس آن (مفاهیم، سلیقه‌ها، عقاید و آنچه به‌عنوان روح مالک و مکان، قابل احساس و ادراک است) می‌پردازد.

افخمی (۱۳۹۵) حوزه شمول میراث فرهنگی و راهکارهای توسعه اقتصادی مبتنی بر میراث فرهنگی از دیدگاه صاحب‌نظران باستان‌شناسی ایران را تبیین کرده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که متخصصان باستان‌شناسی ایران با رهیافت «اقتصادی کردن میراث فرهنگی» موافق‌اند و میراث فرهنگی را یکی از مؤلفه‌های توسعه اقتصادی و کارآفرینی کشور قلمداد می‌کنند.

مسعود (۱۳۹۵) به این نکته اشاره می‌کند که میراث فرهنگی ناملموس شامل تمام مظاهر غیرمادی فرهنگ و نشان‌دهنده بسیاری از سنت‌ها، آداب و رسوم، باورها و عقاید فرهنگی یک جامعه است؛ از قبیل داستان‌هایی که تعریف می‌شود، رویدادهای خانوادگی که جشن گرفته می‌شود، گردهمایی‌ها، زبانی که صحبت می‌شود، موسیقی، دانش و باورهای کهن درباره محیط، روش‌های سنتی درمان، غذاهای سنتی و تعطیلات رسمی هر کشور.

مولایی و سلیمانی (۱۳۹۶) بیان می‌کنند که امروزه با احیا و بازآفرینی این میراث ارزشمند، علاوه بر پاسداشت فرهنگی و تاریخی این آثار و تبلیغ این آداب در بین شهروندان، می‌توان اسباب رشد اقتصادی و توسعه شهری را

فراهم کرد. بازآفرینی خانه‌های ارزشمند تاریخی، رونق اقتصادی مناسبی برای ساکنان محلات و شهر و نیز رشد روزافزون صنعت گردشگری ایجاد می‌کند.

اعظمی و حقانی (۱۳۹۶) ارزش اقتصادی اثر تاریخی بیستون را با استفاده از روش تمایل به پرداخت تعیین کردند. نتایج تحقیق نشان داد که تعداد زیادی از بازدیدکنندگان به پرداخت مبلغی به‌عنوان ورودی برای بازدید از این مجموعه و تفریح در فضای اطراف آثار تاریخی تمایل دارند. همچنین نتایج نشان داد که متغیرهای درآمد و سطح تحصیلات از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر میزان تمایل به پرداخت افراد هنگام بازدید از مجموعه تاریخی بیستون به شمار می‌آید.

مؤمنی و هاشمی (۱۳۹۸) بیان می‌کنند که خیابان شریعتی شهر همدان با داشتن بناهای تاریخی ارزشمند، مستعد بازآفرینی و احیاست. آنان با بهره‌گیری از روش توصیفی و جمع‌آوری اطلاعات به‌صورت اسنادی و میدانی، به بررسی منطقه پرداخته‌اند. محوریت این پژوهش بر بناهای تاریخی استوار است و با رویکرد احیا و بهسازی خیابان و ایجاد یک مسیر فرهنگی-گردشگری انجام شده است.

در مطالعات خارجی نیز مورتی^۱ و همکاران (۱۹۹۵) معتقدند تمام کتب موجود در خصوص اقتصاد گردشگری کمتر به بررسی کارکرد اقتصادی زیربخش‌ها و صنایع این بخش گسترده پرداخته‌اند و تنها به بررسی بازار گردشگری و درآمدهای حاصل از سفر اکتفا نموده‌اند. نویسندگان با بررسی پیچیدگی‌های اقتصادی گردشگری به مواردی از این دست اشاره کرده‌اند: ارائه روش‌های پیش‌بینی مسافرت، مخارج گردشگری، هزینه‌ها و فواید بنگاه‌های بزرگ‌تری که در عرصه مسافرت‌ها فعال هستند (در سطح خرد) و نیز دولت‌ها و کشورها (در سطح کلان).

اورباسل^۲ (۲۰۰۰) از جمله محققانی است که به بررسی ویژگی‌های رفتاری توریست در شهر تاریخی می‌پردازد. هدف او بررسی تأثیر مثبت وجود شهرهای تاریخی است که به بازار توریست رونق داده و در توسعه کشور نقش دارد. او همچنین در کتاب خود می‌کوشد تا نقش مثبت توریست‌ها را در محافظت از شهرهای تاریخی بررسی نماید.

تراسبی (۲۰۰۱) با نگاهی جامع به مقوله اقتصاد و فرهنگ بیان می‌کند که توجه به میراث به‌عنوان سرمایه فرهنگی می‌تواند ابزار ادغام منافع دو گروه را فراهم کند: طرفداران حفظ میراث فرهنگی که دغدغه حفظ ارزش فرهنگی را دارند و اقتصاددانان که به پروژه‌های میراث به‌عنوان مشکلات تخصیص منابع کمیاب میان اهداف رقیب می‌نگرند.

برودی^۳ (۲۰۱۰) به بررسی اقتصادی میراث باستانی می‌پردازد. از نظر وی، تا زمانی که منافع اقتصادی ناشی از میراث فرهنگی به‌درستی شناسایی و اندازه‌گیری نشود و از سوی دیگر، مراحل قانونی و اخلاقی برای به حداکثر رساندن این منافع به سود کشورهای مبدأ صورت نگیرد، مشکلات تجارت پا بر جا خواهد ماند و احتمالاً رشد بیشتری هم خواهد کرد.

1. Krishna Murti
2. Orbasll
3. Brodie

چوی^۱ و همکاران (۲۰۱۰) با ارزیابی اقتصادی میراث فرهنگی در مورد خانه قدیمی مجلس در استرالیا، به بررسی مزایای داشتن فروشگاه، کافه، رستوران و برگزاری نمایشگاه دائمی در این مکان پرداختند. آن‌ها نشان دادند که با استفاده از مدل‌های پیشنهادی خود می‌توانند به هر دو گروه سیاست‌گذاران و مدیران سازمان میراث فرهنگی برای تخمین سودمند و حفاظت بنا برای گسترش ارزش‌های اقتصادی-فرهنگی کمک کنند.

بلترامتی^۲ (۲۰۱۳) مزیت‌های اجاره رسمی آثار باستانی را این‌گونه بیان می‌کند: این حرکت اجازه می‌دهد که این اشیا در طول دوره مشخصی در سایر کشورها نمایش داده شود و مورد مطالعه قرار گیرد، ارزش این آثار در مواجهه با سازمان‌های میزبان افزایش یابد و همچنین منبعی برای کشورهای که از لحاظ هنری غنی‌اند ایجاد شود تا برای حفظ میراث فرهنگی خود سرمایه‌گذاری کنند.

رایت و اپینک^۳ (۲۰۱۶) به این نتیجه رسیدند که حجم جمعیت در محدوده میراث فرهنگی با ارزش‌های خود همبستگی دارند و همچنین مطالعات آن ارزش‌های مشترک، میراث ملموس و ناملموس را شناسایی می‌کند. آنان معتقدند عملکرد کشورهای مختلف برای حفاظت از مکان‌های میراث فرهنگی متفاوت است.

برتچینی و سالتن^۴ (۲۰۲۰) با ارزیابی اقتصادی یک مکان در مرکز شهر پورت لوئیس^۵ (پایتخت موریس در آفریقا) به بررسی مزایای اقتصادی ایجاد نمایشگاه و حفاظت این مکان فرهنگی برای مردم بومی آن منطقه و توریست‌های خارجی پرداختند. آن‌ها همچنین تخمین ارزش‌ها و خسارت‌های مربوط به منابع زیست‌محیطی را هدف خود قرار دادند.

۴. روش‌شناسی پژوهش

ارزیابی اقتصادی طرح‌ها و پروژه‌ها در بخش مالی با تعبیر «بودجه‌ریزی سرمایه‌ای» شناخته می‌شود. این حوزه از علم مالی به بررسی توجیه‌پذیری اقتصادی طرح‌ها و پروژه‌ها (معمولاً پروژه‌های بلندمدت، یعنی با طول عمر بیش از یک سال) می‌پردازد. به بیان دیگر، در بودجه‌ریزی سرمایه‌ای قرار است به دو سؤال پاسخ داده شود:

- آیا پروژه مورد نظر به‌تنهایی (بدون در نظر گرفتن سایر گزینه‌های سرمایه‌گذاری) توجیه اقتصادی دارد یا خیر؟

- از بین تمام گزینه‌های ممکن برای سرمایه‌گذاری و با در نظر گرفتن محدودیت‌های مختلف، ترکیب بهینه پروژه‌ها کدام است؟

پس از جمع‌آوری اطلاعات، تحلیل هزینه‌ها و درآمدهای طرح، در نهایت به محاسبه نهایی معیارهای مورد نظر برای برآورد نتیجه پروژه ارزیابی اقتصادی می‌پردازیم. از معیارهای مورد نظر می‌توان به ارزش فعلی خالص پروژه (NPV)^۶ اشاره کرد که یکی از ابزارهای بودجه‌ریزی سرمایه‌ای است و از جمع جبری تمامی وجوه نقد پروژه دائم

1. Choie
2. Beltrametti
3. Wright & Eppink
4. Bertacchini & Sultan
5. Port Louis
6. Net Present Value

(اعم از فعلی و آتی، ضمن در نظر گرفتن آن‌ها) به دست می‌آید. زمانی یک پروژه را می‌پذیرید و یا به بیان دیگر، پروژه توجیه اقتصادی دارد که NPV آن مثبت باشد؛ پس شرط قبولی یک پروژه با استفاده از خالص ارزش فعلی به این صورت است: $NPV > 0$

دومین معیار مورد بررسی نرخ بازده داخلی (IRR)^۱ است که یکی از شاخص‌های ارزیابی پروژه‌ها به شمار می‌آید. IRR نرخ تنزیلی است که NPV پروژه را برابر صفر می‌سازد. NPV به ازای IRR برابر صفر خواهد شد. شرط قبول یک پرونده با استفاده از خالص ارزش فعلی می‌شود:

$$IRR > \text{Discount rate}$$

۵. تجزیه و تحلیل

۵-۱. بررسی‌های مالی-اقتصادی با تأکید بر تأمین مالی پروژه

یکی از تکنیک‌های مؤثر در این زمینه تحلیل هزینه-فایده است که در بخش قبل به آن پرداخته شد. با توجه به اهداف بیان‌شده و مبانی ارائه‌شده در بخش‌های پیشین، در ادامه به بررسی درآمدها و هزینه‌های مرمت و احیای اثر تاریخی خانه پیشه‌وران و تبدیل آن به رستوران سنتی پرداخته می‌شود. همچنین با توجه به هزینه‌ها و درآمدها، در پایان مشخص می‌شود که آیا اجرای پروژه از لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیر است یا خیر.

۵-۲. مفروضات

- نرخ تورم سالانه وارد بر هزینه‌های پروژه و نرخ تورم سالانه وارد بر درآمدهای پروژه ۴۱٪ در نظر گرفته شده است.
- نرخ تنزیل سالانه معادل ۲۰٪ فرض شده است.
- روش پیشنهادی، BLOT^۲ (مرمت، بهره‌برداری، اجاره و واگذاری) است.
- مجموع دوران مرمت یک سال و بهره‌برداری پروژه معادل ده سال فرض شده است.
- همه ارقام ریالی به میلیون ریال است.
- برآورد هزینه‌ها و قیمت‌ها بر اساس استعلام از فروشندگان، نمونه‌های مشابه و ضوابط استاندارد صورت گرفته است.

۵-۳. هزینه‌های طرح

هزینه‌ها (سرمایه‌گذاری) به دو دسته ثابت و جاری تقسیم می‌شود. هزینه‌های ثابت به‌تنهایی شامل هزینه‌های احداث ابنیه و بالاسری دوران مرمت و هزینه‌های قبل از بهره‌برداری است؛ اما هزینه‌های جاری مربوط به دوران بهره‌برداری است که هم‌زمان با آغاز بهره‌برداری صورت می‌گیرد.

1. Internal Rate of Return

2. Build Lease- Operate and Transfer

۵-۴. سرمایه‌گذاری ثابت طرح

هزینه‌های احداث و بازسازی ابنیه و بالاسری دوران مرمت در بخش هزینه‌های ثابت قرار می‌گیرد که بر اساس بررسی نمونه‌های مشابه و نظر کارشناسان برآورد شده است.

جدول ۲. برآورد کل هزینه‌های طرح

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)	درصد از کل	ملاحظات
۱	مرمت و بازسازی	۳۱۶۸/۴۸	۴۶/۲	بر اساس استعلام از کارشناسان و
۲	تجهیزات	۲۹۴۰	۴۲/۸	بررسی‌های پروژه‌های مشابه و شامل
۳	تأسیسات	۳۳۶	۵	مرمت ابنیه، تجهیزات و تأسیسات
۴	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۹۵/۷۶	۱/۴	-
۵	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۳۲۲/۵۶	۴/۷	
جمع سرمایه‌گذاری ثابت		۶۸۶۱/۱۲	-	

(مأخذ: نگارنده؛ برگرفته از اطلاعات معاونت اقتصادی شهرداری مشهد).

جدول ۳. برآورد هزینه‌های مرمت و بازسازی طرح

ردیف	شرح هزینه	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	آشپزخانه	۲۵	۱۶/۸	۴۲۵/۰۴
۲	فضای مشروع	۳۷	۱۵/۱۲	۵۵۶/۰۸
۳	سرویس بهداشتی	۱۳	۱۶/۸	۲۱۳/۳۶
۴	مدیریت	۱۳	۲۰/۱۶	۲۵۲
۵	لمکده	۷۸	۱۵/۱۲	۱۱۷۴/۳۲
۶	دیواره‌ها و فضای پرت	۶۵	۸/۴	۵۴۶
جمع کل		۲۳۰	۹۲/۴	۳۱۶۸/۴۸

(مأخذ: نگارنده؛ برگرفته از اطلاعات معاونت اقتصادی شهرداری مشهد).

جدول ۴. برآورد هزینه‌های تجهیزات طرح

ردیف	شرح هزینه	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تجهیزات آشپزخانه	۱۶۸۰
۲	مبلمان و میز و صندلی	۸۴۰
۳	لوازم دکوراتیو	۳۳۶
۴	سیستم‌های کامپیوتری	۸۴
جمع کل		۲۹۴۰

(مأخذ: نگارنده؛ برگرفته از اطلاعات معاونت اقتصادی شهرداری مشهد).

بخش دوم هزینه‌های طرح مربوط به هزینه‌های جاری است که در جریان بهره‌برداری از بنا با کاربری فعال مطرح خواهد بود. در جدول زیر نمونه‌ای از نحوه محاسبات تمامی موارد طرح ارائه شده است:

جدول ۵. برآورد هزینه‌های جاری طرح

ردیف	شرح	کل هزینه (میلیون ریال)	ملاحظات
۱	مواد اولیه و نهاده‌ای تولید	۵۶۴۴/۸	نیمی از درآمد سالیانه
۲	حقوق و دستمزد	۲۴۴۱/۰۴	
۳	نگهداری و تعمیرات	۴۴۸/۵۶	
۴	سوخت و انرژی	۳۰۲/۴	به ازای هرماه ۱۵ میلیون ریال
	جمع کل	۸۸۴۵/۲	

(مأخذ: نگارنده، برگرفته از اطلاعات معاونت اقتصادی شهرداری مشهد).

جدول ۶. شرح هزینه‌های پرسنلی

ردیف	عنوان	تعداد	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	جمع حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر داخلی	۱	۳۳/۶	۴۰۳/۲
۲	کارکنان	۴	۲۱/۸۴	۱۰۴۸/۳۲
۳	مالی	۱	۲۵/۲	۳۰۲/۴
	جمع کل	۶	۸۰/۶۴	۱,۷۵۳/۹۲

(مأخذ: نگارنده، برگرفته از اطلاعات معاونت اقتصادی شهرداری مشهد).

حق بیمه سهم کارفرما که معادل ۲۳ درصد از کل حقوق را تشکیل می‌دهد و همچنین پاداش پایان سال که معادل دو ماه حقوق سالانه است به جمع کل دستمزدها اضافه می‌شود:

جدول ۷. کل هزینه‌های پرسنلی

ردیف	شرح هزینه	کل هزینه سالانه (میلیون ریال)
۱	کل دستمزد سالانه	۱۷۵۳/۹۲
۲	حق بیمه سهم کارفرما	۴۰۳/۲
۳	پاداش و عیدی در سال	۲۹۲/۳۲
	جمع کل	۲,۴۴۹/۴۴

(مأخذ: یافته‌های پژوهش).

جدول ۸. هزینه تعمیر و نگهداری

ردیف	شرح	نرخ	ارزش دارایی (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و محوطه	٪۱۰	۳۱۶۸/۴۸	۳۱۷/۵۲
۲	تأسیسات	٪۴	۳۳۶	۱۳/۴۴
۳	تجهیزات	٪۴	۲۹۴۰	۱۱۷/۶
	جمع کل		۶,۴۴۴/۴۸	۴۴۸/۵۶

(مأخذ: یافته‌های پژوهش).

۵-۵. درآمدهای طرح

در این بخش شاید معمول‌ترین اقدام برای محاسبه هزینه‌های رستوران‌های سنتی استفاده از تعرفه‌های اصناف مربوطه باشد؛ اما به دلیل متفاوت بودن نرخ دریافتی از سوی رستوران‌ها، میانگین قیمت دریافتی در یک رستوران متوسط در مشهد مبنای محاسبات قرار گرفت. با بررسی‌های انجام‌شده به صورت میدانی و مصاحبه با چند مجموعه که کاربری مشابه دارند، همچون مجموعه هزاردستان و فرزنانگان، و با توجه به حداکثر ظرفیت مجموعه (۴۰) از یک سو و عدم استقبال مردم مشهد در موارد مشابه در محدوده پروژه از سوی دیگر، انتظار این است که در فصل‌های اوج گردشگری بیش از یک‌بار در هر وعده نهار و شام مجموعه پر شود و در سایر فصول سال به‌طور میانگین تنها یک‌بار در هر وعده نهار و شام تکمیل گردد. در نتیجه کل میانگین جمعیت در طول سال ۸۰ نفر به اضافه یک فصل تابستان که اوج سفر گردشگری است، به‌طور میانگین در طول سال ۲۰ نفر خواهد بود.

در این پروژه کسب درآمد برای سرمایه‌گذار بر اساس درآمد حاصل از گرداندن مجموعه در نظر گرفته شده

است:

جدول ۹. برآورد درآمدهای طرح

ردیف	شرح درآمد	مقدار (میلیون ریال)
۱	روزهای فعال در ماه (روز)	۴۷/۰۴
۲	متوسط سفارش‌دهندگان در روز (نفر)	۱۰۰
۳	متوسط سفارش هر نفر (میلیون ریال)	۰/۳
	درآمد کل ماهانه (میلیون ریال)	۹۴۰/۸
	درآمد کل سالانه (میلیون ریال)	۱۱۲۸۹/۶

(مأخذ: یافته‌های پژوهش).

۵-۶. گردش نقدینگی طرح

روش پیشنهادی برای سرمایه‌گذار، مرمت، اجاره، بهره‌برداری و واگذاری است. سرمایه‌گذار از سال اول پس از بازسازی طرح، بهره‌برداری را آغاز می‌کند. با شروع دوران بهره‌برداری نیز سرمایه‌گذار به‌طور سالانه و ثابت معادل به شهرداری اجاره پرداخت می‌کند.

جدول ۱۰. فاکتورهای اقتصادی طرح

فاکتورهای اقتصادی		شرح	ردیف
بدون احتساب	با احتساب		
نرخ تورم	نرخ تورم		
۲۷۱۹۹۷۵۰۹/۴۰	۷۲۲۸۱۸۴۱۳/۵۲	ارزش خالص فعلی برحسب میلیون ریال (NPV)	۱
%۵۴/۴۶	%۵۴/۴۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	۲
۴	۲	دوره بازگشت سرمایه (سال)	۳

(مأخذ: یافته‌های پژوهش).

نتایج محاسبات به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که طرح از لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیر است. ارزش فعلی خالص طرح مثبت است؛ نرخ بازده داخلی بیشتر از میزان نرخ بازدهی مورد انتظار سرمایه‌گذار (نرخ تنزیل ۲۰٪) است و دوره بازگشت سرمایه بیانگر این است که هزینه‌های سرمایه‌گذار از طریق درآمدها در سال چهارم پوشش داده می‌شود.

۵-۷. تحلیل حساسیت

ارزیابی اقتصادی طرح‌ها معمولاً در حالت نااطمینانی انجام می‌شود؛ به همین دلیل در بررسی ریسک سرمایه‌گذاری، تحلیل حساسیت معیار مهمی به شمار می‌آید. در تحلیل حساسیت، در مقدار عددی پارامترهای اولیه و تأثیرگذار تغییر ایجاد می‌شود و سپس نتایج جدید با نتایج قبلی مقایسه می‌گردد. چنانچه تغییرات پارامترها طرح را از حالت توجیه‌پذیری خارج نسازد، سرمایه‌گذاران می‌توانند از اطمینان کافی برخوردار شوند و با ریسک کمتری سرمایه‌گذاری کنند. در این سناریوها تغییرات درآمد حاصل از فروش، هزینه‌های عملیاتی و سرمایه‌گذاری اولیه بر شاخص نرخ بازده داخلی بررسی می‌شود.

در جدول سناریوهای تغییر مواردی از این دست آمده است: درآمد حاصل از فروش، هزینه‌های عملیاتی و سرمایه‌گذاری اولیه بر ارزیابی اقتصادی طرح. جدول (۱۰) تأثیر تغییرات نرخ بازده داخلی در سرمایه‌گذاری ثابت، درآمد و هزینه مواد اولیه را در سناریوهای مختلف ۴، ۸، ۱۲، ۱۶ و ۲۰ درصد نشان می‌دهد.

جدول ۱۱. حساسیت نرخ بازده داخلی نسبت به تغییرات سرمایه‌گذاری ثابت، درآمد و هزینه اولیه

درصد تغییرات	۴	-۴	۸	-۸	۱۲	-۱۲	۱۶	-۱۶	۲۰	-۲۰
تغییرات نرخ بازده داخلی (IRR) با تغییرات در سرمایه‌گذاری ثابت	۵۳/۳۰	۵۵/۶۸	۵۲/۲۱	۵۶/۹۹	۵۱/۱۷	۵۸/۳۹	۵۰/۱۹	۵۹/۸۸	۴۹/۲۶	۶۱/۴۹
تغییرات نرخ بازده داخلی (IRR) با تغییرات در درآمد	۱۲۲/۰۷	۴۲/۴۲	۱۸۳/۷۹	۴۲/۴۲	۲۴۵/۳۶	۴۲/۴۲	۳۰۷/۰۹	۴۲/۴۲	۳۶۸/۹۶	۴۲/۴۲
تغییرات نرخ بازده داخلی (IRR) با تغییرات در هزینه مواد اولیه	-۳۷/۱۶	۱۲۱	-۳۷/۱۶	۱۸۱/۶۹	-۳۷/۱۶	۲۴۲/۲۰	-۳۷/۱۶	۳۰۲/۸۶	-۳۷/۱۶	۳۶۳/۶۵

(مأخذ: یافته‌های پژوهش).

برای اجتناب از طولانی شدن مبحث، تنها سناریوی تغییرات ۲۰ درصدی توضیح داده می‌شود. ۲۰٪ افزایش در هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح، به کاهش نرخ بازده داخلی به میزان ۴۹/۲۶٪ می‌انجامد و ۲۰٪ کاهش در هزینه‌های سرمایه‌گذاری نیز نرخ بازده داخلی طرح را به میزان ۶۱/۴۹٪ افزایش می‌دهد. ۲۰٪ افزایش در درآمد، منجر به افزایش نرخ بازده داخلی به میزان ۳۶۸/۹۶٪ می‌شود و ۲۰٪ کاهش در درآمد نیز نرخ بازده داخلی طرح را به میزان ۴۲/۴۲٪ کاهش می‌دهد. ۲۰٪ افزایش در قیمت مواد اولیه، منجر به کاهش نرخ بازده داخلی به میزان ۳۷/۱۶٪ می‌شود و ۲۰٪ کاهش قیمت مواد اولیه نیز نرخ بازده داخلی طرح را به میزان ۳۶۳/۶۵٪ افزایش می‌دهد.

۶. نتیجه‌گیری

در این تحقیق با استفاده از تکنیک تحلیل هزینه-فایده به بررسی توجیه‌پذیری احیای بنای تاریخی در مورد خانه پیشه‌وران پرداخته شد.

شناخت پیشینه تحول تاریخی یک کشور و مردم آن و حفظ سرمایه بزرگ ملی که از پایه‌های اساسی صنعت گردشگری است، برای حفظ میراث فرهنگی یک سرزمین لازم و ضروری است. در حقیقت یکی از راه‌های کاهش اتکای اقتصاد کشور به درآمدهای نفتی و ایجاد اشتغال، گسترش صنعت توریسم و گردشگری است.

مدیریت میراث فرهنگی که مدیریت منابع فرهنگی نامیده می‌شود، دانشی است که به فرایند تصمیم‌گیری و توازن نیازهای مردم در برابر حفاظت و بهره‌برداری از میراث فرهنگی و باستان‌شناختی (از جمله بناهای تاریخی، محوطه‌های باستان‌شناختی، محوطه‌های مقدس، اسناد تاریخی و اموال منقول فرهنگی و تاریخی و هنری) می‌پردازد. کارآفرینی در حوزه میراث فرهنگی و در پیش گرفتن استراتژی‌های کارآفرینی از میراث فرهنگی می‌تواند

بخش خصوصی را به فعالیت در این زمینه ترغیب نماید. با عملیاتی نمودن این راهبرد، بخش خصوصی و غیرانتفاعی نیز مشارکت فعال تری در حفاظت و مدیریت منابع و بهره‌برداری از میراث بر مبنای پایداری آن خواهد داشت. همچنین با هدف بازاریابی میراث، نیازها و انتظارات مشتریان با فروش محصولات به آن‌ها و سودها و منافع حاصل از بازاریابی میراث برآورد خواهد شد.

اهمیت ارزیابی اقتصادی آن است که این نوع ارزیابی اساساً ابزاری برای تعیین وضعیت تخصیص مناسب منابع در موقعیت تصمیم‌گیری و کاهش منابع است. هدف از ارزیابی اقتصادی، فراهم ساختن برآوردی از هزینه‌ها و منافع حاصل از هر طرح در طول زمان برای تصمیم‌گیران است. نتیجه آن نیز ممکن است به ادامه طرح به شکل موجود و بدون هرگونه اصلاح و یا ادامه آن با اصلاحات مورد انتظار و گاه حتی لغو آن بینجامد.

محاسبه نهایی معیارهای مورد نظر برای برآورد نتیجه طرح ارزیابی اقتصادی با استفاده از نرم‌افزار کامفار نشان داد که با ملاحظه تمامی هزینه‌ها و درآمدها، ارزش فعلی خالص طرح مثبت است؛ نرخ بازده داخلی بیشتر از میزان نرخ بازدهی مورد انتظار سرمایه‌گذار (نرخ تنزیل ۲۰٪) است و نمودار خالص جریان نقدی تجمعی طرح نشان داد که دوره بازگشت سرمایه چهار سال است.

بر اساس یافته‌های مطالعه حاضر، می‌توان توصیه‌های زیر را ارائه کرد:

- جلب همکاری و مشارکت بخش دولتی، بخش عمومی غیردولتی، بخش خصوصی داخلی در امر احیا و بهره‌برداری از بناها و اماکن و بافت‌های تاریخی و فرهنگی قابل احیا.
- واگذاری بناهای تاریخی با مالکیت دولتی به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی با روش قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری.

منابع

- اسکویی‌نژاد، محمدمهدی. (۱۳۹۶). *اقتصاد مهندسی یا ارزیابی اقتصادی پروژه‌های صنعتی*. تهران: انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر (پلی تکنیک تهران)، چاپ چهل و هفتم.
- اعظمی، آرش؛ حقانی، فتح‌الله. (۱۳۹۶). «ارزش اقتصادی آثار تاریخی بیستون با استفاده از روش تمایل به پرداخت». *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۵(۲۰)، ۶۷-۸۲.
- افخمی، بهروز. (۱۳۹۵). «راهبرد توسعه اقتصادی مبتنی بر میراث فرهنگی». *سیاست‌های راهبردی و کلان*، ۴(۱۴)، ۲۷-۴۸.
- امیدوار، کمال؛ شیخ‌الاسلامی، علی‌رضا؛ بیرانوندزاده، مریم؛ علی‌زاده، یحیی؛ گورانی، ابراهیم. (۱۳۸۹). «تأثیر صنعت گردشگری بر فعالیت‌های نوسازی و بهسازی بافت تاریخی». *فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس*، ۲(۵)، ۲۴-۴۳.

بصیری‌پور، مریم؛ کریمانی، فرهاد؛ مدیرخانی، سید مهدی. (۱۳۹۳). «بررسی توجیه‌پذیری احیای بناهای تاریخی با رویکرد اقتصادی، نمونه موردی: خانه ناظران مشهد». اولین همایش بین‌المللی علمی راهبردی توسعه گردشگری جمهوری اسلامی ایران، چالش‌ها و چشم‌اندازها.

تراسبی، دیوید. (۱۳۸۲). *اقتصاد و فرهنگ*. ترجمه کاظم فرهادی، تهران: نشر نی.

رجبی، مصطفی؛ موسوی، سید نساء. (۱۳۹۴). «ارزش‌گذاری اقتصادی-گردشگری میراث فرهنگی، مورد مطالعه: مسجد جامع عباسی در اصفهان». *اقتصاد توسعه و برنامه‌ریزی*، ۴(۲)، ۱-۱۸.

سلطانی، غلام‌رضا. (۱۳۹۱). *اقتصاد مهندسی*. شیراز: انتشارات دانشگاه شیراز، چاپ اول.

شاکری، عباس. (۱۳۸۷). نظریه‌ها و سیاست‌های اقتصاد کلان جلد دوم. انتشارات پارس نوپا، چاپ نخست، تهران.

عسگری، پیمان؛ گودرزی، محمود. (۱۳۹۹). «تأثیر آشنایی با میراث فرهنگی بر مدیریت توسعه سرمایه فرهنگی جوانان شهر تهران». *فصلنامه مرکز مطالعات راهبردی وزارت ورزش و جوانان*، ۱۹(۵۰)، ۲۶۸-۲۵۱.

عسگری، علی؛ مهرگان، نادر. (۱۳۸۰). «برآورد تمایل به پرداخت بازدیدکنندگان میراث تاریخی فرهنگی با استفاده از CVM: نمونه گنج‌نامه همدان». *پژوهش‌های اقتصادی*، ۱(۲)، ۹۳-۱۱۵.

مستغاثی، شیرین. (۱۳۹۴). «تأثیر توسعه پایدار در حفاظت و ارتقای خانه‌موزه شخصیت‌ها (با تمرکز بر خانه نیما یوشیج)». همایش بین‌المللی میراث طبیعی فرهنگی و توسعه پایدار در مناطق روستایی.

مسعود، هاله. (۱۳۹۵). *بررسی راهکارهای حفظ و احیای میراث فرهنگی ناملوس به کمک گردشگری*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه هنر اصفهان.

مولایی، محمدمهدی؛ سلیمانی، رسول. (۱۳۹۶). «رشد اقتصادی و توسعه شهری از طریق بازآفرینی خانه‌های ارزشمند تاریخی». *نقش جهان: مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی*، ۷(۳)، ۹۵-۱۰۴.

مولایی، مرتضی؛ قهرمان‌زاده، محمد؛ مهدی‌زاده، یونس. (۱۳۸۸). «برآورد ارزش تفریحی کاخ سردار ماکو و تعیین عوامل مؤثر بر تمایل به پرداخت بازدیدکنندگان». *مدل‌سازی اقتصادی*، ۳(۸)، ۱۷۳-۱۹۳.

مؤمنی، معصومه؛ هاشمی، سعید. (۱۳۹۸). «احیای بناهای قدیمی و تاریخی با رویکرد گردشگری و کارآفرینی با ایجاد یک مسیر فرهنگی تاریخی (مطالعه موردی خیابان شریعتی همدان)». *جغرافیا و روابط انسانی*، ۲(۳)، ۶۰-۷۹.

Azami, A.; Haqqani, F. (2017). "Determining the Economic Value of Historical Monuments of Bisotun Using the Method of Individuals' Willingness to Pay (WTP)". *Journal of Urban Economics and Management*, 5(20), 67-82. [In Persian].

Afkhami, B. (2016). "Strategy for Economic Development Based on Cultural Heritage". *Quarterly Journal of the Macro and Strategic Policies*, 4(14), 27-48. [In Persian].

Asgari, A. & Mehrgan, N. (2001). "Estimation of Visitor's Willingness to Pay for Cultural Heritage Using CVM: Ganjnameh Hamedan". *Journal of The Economic Research*, 1(2), 93- 115. . [In Persian].

Asgari, P. & Goodarzi, M. (2019). "Effect of Recognizing Cultural Heritage on the Management of Youth Cultural Capital Development in Tehran". *Strategic Studies on Youth ans Sports*, 19(50), 251-268. [In Persian].

Bedate, A.; Herrero, L. C. & Sanz, J. Á. (2004). "Economic Valuation of the Cultural Heritage: Application to Four Case Studies in Spain". *Journal of cultural heritage*, 5(1), 101-111.

Beltrametti, S. (2013). "Museum Strategies: Leasing Antiquities". *Colombia Journal of Law and the Art*, 36(2), 203-260.

Bertacchini, E.; Sultan, R. (2020). "Valuing Urban Cultural Heritage in African Countries: A Contingent Valuation Study of Historic Buildings in Port Louis, Mauritius". *Journal of African Economies*, 29(2), 192-213.

Brodie, N. (2010). "Archaeological Looting and Economic Justice". In Phyllis Mauch Messenger, and George S. Smith (Eds), *Cultural Heritage Management: A Global Perspective* (Gainesville, Florida Scholarship Online).

Basiripour, M.; Karimani, F. & Modirkhazeni, S. M. (2013). "Investigation of the Justification of Revitalizing Historical Monuments with an Economic Approach, a Case Example: Khane Nazeran of Mashhad". *The first International Strategic Scientific Conference on the Development of Tourism in the Islamic Republic of Iran, Challenges and Prospects*. [In Persian].

Choi, P. S.; Ritchie, B. W.; Papandrea, F. & Bennett; J. (2010). "Economic Valuation of Cultural Heritage Sites: A Choice Modeling Approach". *Tourism Management*, 31(2), 213-220.

Fonseca, S. M. R. & Rebelo, J. (2010). "Economic Valuation of Cultural Heritage: Application to a Museum Located in the Alto Douro Wine Region-World Heritage Site". *Pasos Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 8(2), 339-350.

Gómez-Zapata, J. D.; Espinal-Monsalve, N. E. & Herrero-Prieto, L. C. (2018). "Economic Valuation of Museums as Public Club Goods: Why Build Loyalty in Cultural Heritage Consumption?" *Journal of Cultural Heritage*, 30, 190-198.

Kurowski, L. & Sussman, D. (2011). *Investment Project Design: A Guide to Financial and Economic Analysis with Constraints*, John Wiley & Sons, Inc Press.

Last A. K. (2007). "The Monetary Value of Cultural Goods: A Contingent Valuation Study of the Municipal Supply of Cultural Goods in Lueneburg". Germany.

Mostaghasi, Sh. (2014). "The Effect of Sustainable Development on the Preservation and Improvement of the House of Personality Museum (with a Focus on the House of Nima

Yoshij)". *International Conference on Natural Cultural Heritage and Sustainable Development in Rural Areas*. [In Persian].

Mas'ood, H. (2015). *Study of The investigation of strategies for preservation and revival of intangible cultural heritage with the help of tourism (case study: Isfahan city)*, Master's Thesis, University of Isfahan's Art. [In Persian].

Mo'meni, M. & Hashemi, S. S. (2019). "Reconstruction of Old and Historical Monuments with Tourism Approach and Entrepreneurship with Create a Historical Cultural Path (Case Study of Shariati St. Hamedan)". *Geography and Human Relationships*, 2(3), 60-79. [In Persian].

Mowlai, M.; Ghahremanzade, M. & Mahdizade, Y. (2009). "Estimating Recreational Value of Maku Sardar Palace and Determining Effective Factors on the Visitors' Willingness for Payment". *Economical Modeling*, 3(8), 173-193. [In Persian].

Mowlai, M. M. & Soleimani, R. (2017). "Economic Growth and Urban Development through the Regeneration of Valuable Historical Buildings Case Study: Hamedan Historic Houses". *Naqshejahan*, 7(3), 95-104. [In Persian].

Mason, R. (2008). "Be Interested and Beware: Joining Economic Valuation and Heritage Conservation". *International Journal of Heritage Studies*, 14(4), 303-318.

Mazzanti, M. (2002). "Cultural Heritage as Multi-Dimensional, Multi-Value and Multi-Attribute Economic Goods: Toward a New Framework for Economic Analysis and Valuation". *The Journal of Socio-Economics*, 31(5), 529-558.

Nijkamp, P. (2012). "Economic Valuation of Cultural Heritage". In G. Licciardi, & R. Armitahmasebi (Eds.), *the Economics of Uniqueness*, The World Bank Press, 75-106.

Omidvar, K.; Sheikh-ol-eslami, A.; Beyranvandzade, M.; Alizadeh, Y. & Rostam gourani, E. (2010). "The Effect of the Tourism Industry on the Renovation and Improvement Activities of the Historical Context". *Quarterly Geography and Urban Planing Journal of Chashmandaz-e- Zagros*, 2(5), 24-43. [In Persian].

Oskoui-nejad, M. M. (2016). *Engineering Economics or Economic Evaluation of Industrial Projects*, University of Amir Kabir Press (Tehran Polytechnic), 47th edition. [In Persian].

Rajabi, M. & Mousavi, N. (2015). "Economic evaluation of Cultural Heritage Tourism, Case Study: Abbasi Mosque in Isfahan". *Economics of Development and Planning*, 4(2), 1-18.

Soltani, Gh. (2012). *Engineering Economics*, First Edition, Shiraz University Press. [In Persian].

Shakeri, A. (2008). *Macroeconomic Theories and Policies*, V. 2, Pars-Nevisa Press. [In Persian].

Seenprachawong, U. (2005). "Economic Valuation of Cultural Heritage: A Case Study of Historic Temples in Thailand". EEPSEA, IDRC Regional Office for Southeast and East Asia, Singapore, SG.

Throsby, D. (2001). "Seven Questions about the Economy of Cultural Heritage". In Hutter, M. & Rizzo, I. (eds) *Economic Perspectives on Cultural Heritage*, Palgrave Macmillan, London, 13-30.

Throsby, D. (2000). *Economy and Culture*, Translated by Kazem Farhadi, Fourth Edition. [In Persian].

Wright, E. & William, F. (2016). "Drivers of Heritage Value: A Meta-Analysis of Monetary Valuation Studies of Cultural Heritage". *Ecological Economics*, 130, 277-284.

www.demhist.icom.museum

