

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۷/۱۶

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۰/۰۴

صفحات: ۱-۱۸

ارزیابی اثربخشی مشوق‌های محرک حفاظت از خانه‌های با ارزش تاریخی (مطالعه موردی: بناهای تاریخی محله جلفای 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 این‌رو مقاله حاضر، با هدف توجه به منفعت فردی در راستای حفاظت از منفعت اجتماعی، در پی ارزیابی مصوبه شماره ۲۸/۹۱/۲۲۹۳ شورای اسلامی شهر اصفهان مبنی بر بخشش عوارض تعمیر و کسر پارکینگ و ارزش‌افزوده 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 است. 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، خانه‌های تاریخی، محله 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.nasari@aui.ac.ir

۱- مقدمه

خانه‌های با ارزش تاریخی، میراث فرهنگی غیرمنقول می‌باشند که سرمایه‌های فرهنگی جامعه هستند و حفاظت از آنها، حفاظت از ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی، زیباشناختی و معنوی می‌باشد. این خانه‌ها، کالای عمومی به شمار می‌روند و استفاده شخصی از آنها مانع بهره‌مندی سایر افراد جامعه از ارزش‌های نهفته نمی‌شود؛ بدین دلیل دارای منفعت اجتماعی هستند 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 ارزش افزایی 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 سیاست 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، قلمرو مکانی پژوهش، خانه‌های تاریخی محله جلفا در نظر گرفته شده است.

۲- پیشینه تحقیق

تراسبی^۱ (۲۰۱۱) 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

درآمد^۱ دارند. در انگلستان، سهم اعظمی از سیاست‌های تشویقی حفاظت، بر اساس مشوق‌های مالیاتی است. اما 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 برمی‌دارند. حفاظت از بناها و آثار تاریخی، موضوعی است که از دو دهه آخر قرن بیستم مورد توجه نظریه‌پردازان اقتصادی و فرهنگی قرار گرفته است.

دست‌آورد 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 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

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 کسب‌وکار 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. شیرپز 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^۹ به تحلیل موقعیت‌یابی و ساماندهی راهبردی اماکن تاریخی آران و بیدگل در قالب زنجیره راهبردی دارایی‌ها برای خلق ارزش می‌پردازند.

۳- مبانی نظری تحقیق

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

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

8- Rypkema
9- SWOT

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:

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 آنها موجب ایجاد اثر خارجی منفی (هزینه خارجی) و حفاظت از آنها 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 بر می‌شمرد: 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 ابزار تأثیر دولت در حفظ سرمایه‌های غیرمنقول فرهنگی است.

2- Ronald Coase

3- Salamon

4- Schuster

1- Balchin

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 تحکیم‌آمیز و غیرتحکیم‌آمیز را از هم متمایز کرد. تنظیم بازار تحکیم‌آمیز، 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 تحکیم‌آمیز، 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 تحکیم‌آمیز، 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 محدودیت‌ها نوع بناهای قابل احداث و نوع فعالیت‌های مجاز در منطقه مورد نظر را معین می‌کنند.

۴- نوع چهارم: فرایند تصمیم‌گیری درباره میراث

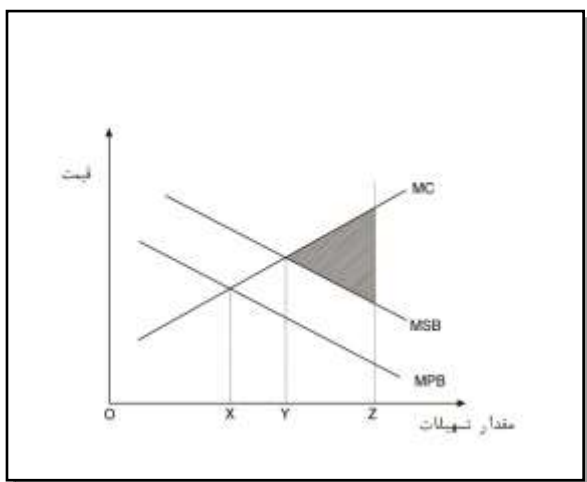
فرهنگی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و مشمول مقررات شده و نحوه انجام برخی مراحل ارزیابی، مشاوره یا بازنگری لازم برای اتخاذ تصمیم درباره کاربری یا کاربرد جدید دارایی تاریخی را مشخص می‌کند.

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 این‌رو 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 (McCleary, 2005). از این‌رو 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 این‌رو 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 تجاری بوده و نقش مهمی در تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاری داشته باشد؛ زیرا سرمایه‌گذاری در امر

نمودار تقاضای خصوصی قرار خواهد گرفت. با فرض آنکه فایده‌های اجتماعی نهایی روی نمودار MSB^2 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)

حفاظت و احیاء نیازمند توجیه 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 بنای 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 ویژه‌ای 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^1) و منحنی هزینه نهایی (MC^2) متغیر مورد نظر را نشان می‌دهد. در بازار آزاد، تأثیرگذاری دولت، مقادیر تعادلی در نقطه OX به دست می‌دهند. از آنجا که نگهداری میراث فرهنگی شهر علاوه بر فایده خصوصی، فایده اجتماعی نیز ایجاد می‌کند، نقطه تعادلی OX معرف وضعیت بهینه پارتو^۳ نخواهد بود. در واقع، نمودار تقاضای اجتماعی، بالاتر از

1- Marginal Private Benefit

2- Marginal Cost

3- Parto

4- Marginal Social Benefit

۴- روش تحقیق

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 تحمیل شده به مالک برای حفاظت از بنا برآورد می‌شود، سپس با یارانه در نظر گرفته شده در این مصوبه، مقایسه می‌گردد. قلمرو 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 آرامنه ایروان، 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 درآمدزا 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 (McCleary, 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 (Mittra, 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

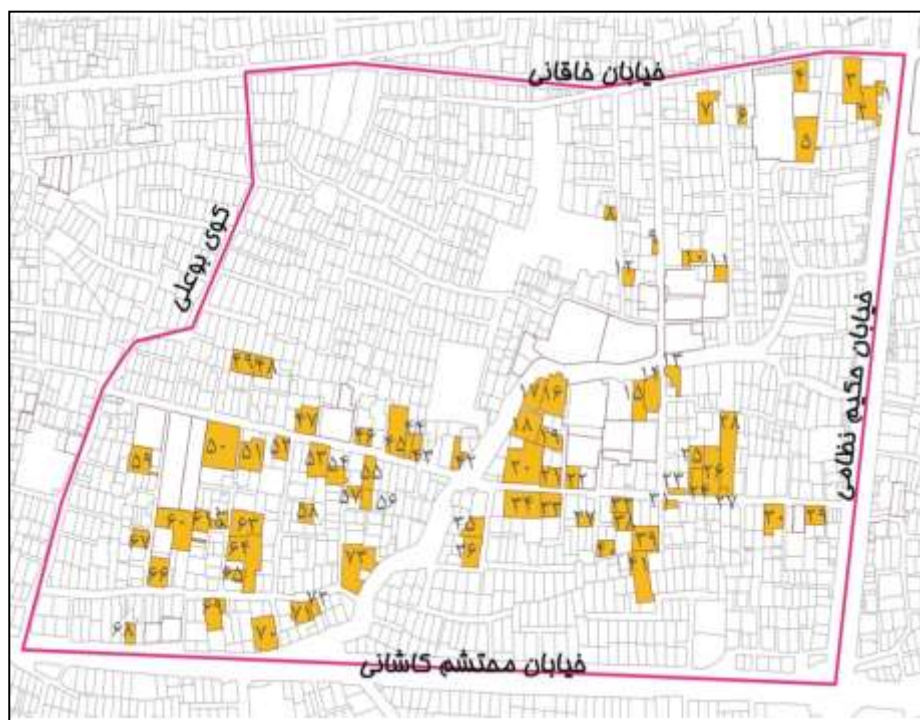
2- Easement

3- Transfer Development Rights

4- Bundle of Rights

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

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.



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

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

در ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری به آن پرداخته می‌شود.
ضوابط و مقررات بازنگری تفصیلی شهر اصفهان، به عنوان جدیدترین مبنای 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) مرور بر آن شده است.

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	
- 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.	- 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 سابط در تعریض گذرها تخریب شده باید به طریق مناسب مجدداً به صورت اولیه بازسازی شود.	قوانین مربوط به حفظ و نگهداری و ممانعت از تخریب بناهای با ارزش تاریخی
- 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 "۱.۲.۱" 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.	- 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.	قوانین مربوط به کاربری بناهای با ارزش تاریخی
- 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.	- 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.	قوانین مربوط به پلاک‌های همجوار بناهای با ارزش تاریخی
	- 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.	قوانین مربوط به وظایف نهادهای دولتی و عمومی

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 کرد.

گام اول: با فرض عدم محدودیت توسعه املاک

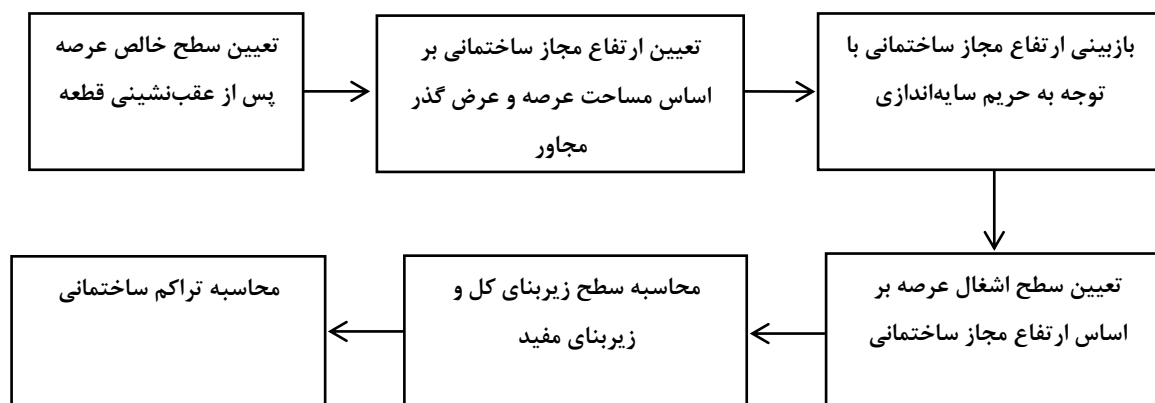
تاریخی با رویکرد سرمایه‌گذاری در بازار زمین و مسکن و به تبع آن دستیابی به حداکثر سود ممکن، به محاسبه حداکثر فرصت بهره‌وری از زمین پرداخته می‌شود. حداکثر فرصت بهره‌وری زمین مسکونی، مرتبط با تراکم ساختمانی آن می‌باشد و تراکم مجاز، به سطح اشغال زمین و ارتفاع مجاز ساخت، بستگی دارد. بر اساس ضوابط طرح بازنگری 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 ساخت‌وساز 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

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؛ 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، انگیزه ایجاد کند.

۱- بر اساس ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان (طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان) حریم سایه‌اندازی، فضایی فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد مجاز ساخت‌وساز قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف است 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.

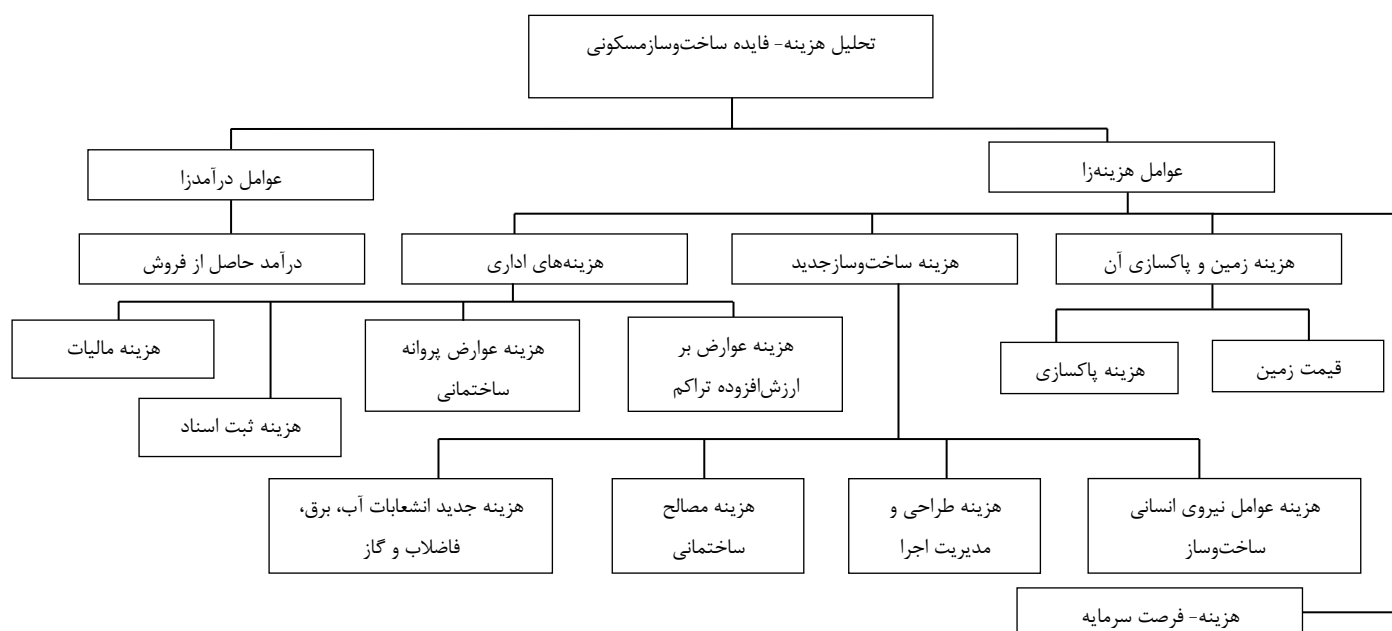
طرح بازنگری تفصیلی شهر اصفهان، در مورد کد ارتفاعی ساختمان براساس عرض معبر و سطح خالص عرصه و همچنین سطح اشغال زمین بر حسب ارتفاع مجاز ساخت، در پیوست آمده است.



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

حدید، هزینه‌های اداری و هزینه- فرصت سرمایه و متغیرهای درآمدزا شامل درآمد حاصل از فروش شناسایی شوند. در شکل (۴) انواع متغیرهای هزینه‌زا و درآمدزای ساخت‌وساز 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 ساخت‌وساز مسکونی، ابتدا باید متغیرهای هزینه‌زا اعم از ارزش‌گذاری زمین، قیمت ساخت‌وساز



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

منبع: (مطالعات نگارندگان)

۵- یافته‌های تحقیق

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، برق، 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 اخذ 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 حاصل زمین پس از عقب نشینی	ارتفاع مجاز ساخت (طبقه بر روی پیلوت)*	حاکم زیر بنای ممکن	حداکثر زیر بنای مجاز***	فرصت بهره‌وری زمین			متغیرهای هزینه‌زا						متغیرهای درآمدزا		منفعت نهایی (هزینه- فرصت حفاظت)	
					تراکم مازاد بر سطح اشغال ۶۰/تراکم مسکونی	تراکم مازاد بر ۱۲۰/تراکم ساختمانی (متر مربع)	یک مترمربع ارزش افزوده عوارض ارزش افزوده مسکونی	تراکم مسکونی (میلیون ریال)	کل عوارض ارزش افزوده بر تراکم مسکونی (میلیون ریال)	قیمت هر متر مربع زمین (میلیون ریال)	هزینه یک متر مربع ساخت (میلیون ریال)	کل هزینه ساخت (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)	قیمت هر متر مربع آپارتمان (میلیون ریال)	درآمد (میلیون ریال)	سود (میلیون ریال)	درصد نرخ بازده سرمایه
۸	۱۸۳	۲	۳۵۰	۲۶۰	۱۳۴	۲۶	۰	۱,۵۲۴,۰۹۶	۵۵	۴۳	۷/۲	۲,۵۲۰	۱۰,۴۴۴	۴۱	۱۰,۶۶۰	۲۱۶	۲
۶۱	۴۷۴	۲	۹۰۰	۷۱۰	۱۵۰	۴۵	۸۴	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۶۶	۳۱	۷/۲	۶,۴۸۰	۲۱,۳۴۰	۳۱	۲۲,۰۱۰	۶۷۰	۳
۶۲	۲۳۵	۲	۴۶۰	۲۶۰	۱۳۱	۳۵	۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۵۵	۳۶	۷/۲	۳,۳۱۲	۱۱,۸۲۷	۳۴	۱۲,۲۴۰	۴۱۳	۳
۶	۲۱۸	۲	۳۹۲	۳۰۰	۱۳۸	۲۲	۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۵	۴۳	۷/۲	۳,۸۲۲	۱۲,۳۳۱	۴۳	۱۳,۹۰۰	۶۶۹	۵
۹	۱۱۰	۲	۲۱۶	۱۴۵	۱۲۲	۰	۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	-	۳۶	۷/۲	۱,۵۵۵	۵,۵۱۵	۴۰	۵,۸۰۰	۲۸۵	۵
۲۷	۹۶	۲	۲۰۷	۱۳۰	۱۳۵	۱۷	۰	۱,۸۸۹,۲۴۴	۴۵	۴۳	۷/۲	۱,۴۹۰	۵,۶۶۳	۴۶	۵,۹۸۰	۳۱۷	۶
۴۴	۲۰۲	۲	۲۷۶	۲۸۶	۱۲۶	۱۳	۰	۱,۵۱۱,۳۹۵	۲۸	۵۰	۷/۲	۷۰۷,۲	۱۲,۸۳۵	۴۸	۱۳,۷۲۸	۸۹۳	۷
۳۱	۱۴۸	۲	۳۱۶	۲۳۰	۱۵۵	۳۵	۰	۱,۸۸۹,۲۴۴	۹۳	۴۳	۷/۲	۲,۲۷۵	۸,۷۳۲	۴۱	۹,۴۳۰	۶۹۸	۸
۳۹	۱۶۷	۲	۱۶۴۶	۱۳۲۰	۱۵۲	۷۰	۲۰۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۳۶	۳۶	۷/۲	۱۱,۸۵۱	۴۲,۳۹۹	۳۶	۴۷,۵۲۰	۴,۱۲۱	۹
۱۲	۲۲۵	۲	۴۲۵	۳۴۰	۱۲۷	۱۸	۰	۱,۵۲۴,۰۹۶	۳۸	۴۳	۷/۲	۳,۰۶۰	۱۲,۷۷۳	۴۱	۱۳,۹۴۰	۱,۱۶۷	۹
۵۸	۳۴۹	۲	۶۹۵	۵۳۰	۱۴۴	۳۵	۴۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۴۵	۴۳	۷/۲	۵,۰۰۴	۲۰,۹۱۶	۴۳	۲۲,۷۹۰	۱,۸۷۴	۹
۶۵	۲۸۱	۲	۵۴۸	۴۳۵	۱۵۵	۴۵	۱۲	۱,۱۲۸,۲۸۸	۸۵	۳۱	۷/۲	۳,۹۴۶	۱۲,۷۴۱	۳۲	۱۳,۹۲۰	۱,۱۷۹	۹

۱۰	۲,۲۱۱	۲۳,۹۲۵	۲۳	۲۱,۷۱۴	۶,۶۹۶	۷/۲	۳۱	۱۶۹	۱,۱۲۸,۲۸۸	۸۷	۴۵	۱۵۱	۷۲۵	۹۳۰	۲	۴۷۹	۴۸
۱۰	۳,۲۵۲	۳۴,۸۰۰	۲۹	۳۱,۵۴۸	۱۰,۲۹۶	۷/۲	۲۷	۳۲۷	۱,۱۲۸,۲۸۸	۲۱۰	۵۷	۱۵۵	۱۲۰۰	۱۴۳۰	۳	۷۷۵	۵۹
۱۱	۱,۶۵۵	۱۶,۸۱۰	۴۱	۱۵,۱۵۵	۳,۶۳۶	۷/۲	۴۳	۳۸	۱,۱۲۸,۲۸۸	-	۲۴	۱۴۴	۴۱۰	۵۰۵	۲	۲۶۷	۵۶
۱۱	۴,۲۸۹	۴۴,۹۵۰	۲۹	۴۰,۶۶۱	۱۳,۳۹۲	۷/۲	۲۷	۳۵۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۲۱۰	۸۴	۱۵۱	۱۵۵۰	۱۸۶۰	۲	۹۹۷	۶۳
۱۳	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	۶۳	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	۱۳۳	۲۹۴	۳۸۴	۲	۱۹۶	۵۷
۱۳	۳,۸۸۶	۳۳,۰۰۰	۲۳	۲۹,۱۱۴	۹,۰۰۰	۷/۲	۳۱	۱۵۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۹۵	۲۷	۱۵۵	۱۰۰۰	۱۲۵۰	۲	۶۴۴	۴۹
۱۴	۲,۹۸۱	۲۴,۲۳۰	۳۸	۲۱,۳۳۹	۵,۹۷۶	۷/۲	۳۶	۳۳۲	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۵۰	۴۷	۱۵۲	۶۴۰	۸۳۰	۲	۴۲۰	۳۸
۱۴	۳,۹۷۷	۳۳,۷۶۰	۳۶	۳۰,۸۶۳	۵,۹۹۰	۷/۲	۳۶	۱۴۹	۱,۱۲۸,۲۸۸	۴۵	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	۵۳۷	۱۹
۱۵	۳,۲۳۰	۲۴,۷۵۰	۲۳	۲۱,۵۲۰	۶,۸۰۴	۷/۲	۳۶	۲۸۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۶۴	۶۰	۱۶۱	۷۵۰	۹۴۵	۳ (با یک طع)	۴۰۱	۵۴
۱۵	۱۰,۵۵۷	۸۲,۸۳۰	۲۳	۷۲,۲۷۳	۲۰,۹۵۲	۷/۲	۳۱	۹۷۷	۱,۵۲۴۰,۹۶	۵۷۴	۴۸	۱۵۰	۲۵۱۰	۲۹۱۰	۲	۱۶۲۴	۶۴
۱۶	۴,۲۸۶	۳۱,۲۵۰	۳۳	۲۶,۹۶۴	۹,۲۵۲	۷/۲	۳۶	۷۹۲	۱,۵۲۴۰,۹۶	۳۹۸	۸۷	۳۰۲	۹۵۰	۱۲۸۵	۴ (با ۲ 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 (با یک طع)	۳۷۲	۶۷
۱۷	۱,۴۲۸	۹,۶۰۰	۴۸	۸,۱۷۲	۲,۲۷۵	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	۳۱۲	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۵۰	۳۷	۱۴۹	۹۸۰	۱۲۲۰	۳	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	۲۲۹	۶۰	۱۳۳	۱۵۰۰	۱۸۰۰	۲	۹۶۰	۱۶
۱۸	۴,۶۰۰	۲۹,۶۷۰	۴۳	۲۵,۰۷۰	۶,۰۲۶	۷/۲	۴۳	۱۶۶	۱,۵۲۴۰,۹۶	۶۳	۳۳	۱۵۷	۶۹۰	۸۳۷	۲	۴۳۹	۴۲
۱۹	۱۳,۲۵۵	۸۱,۷۰۰	۴۳	۶۸,۴۴۵	۱۵,۸۴۰	۷/۲	۴۳	۷۴۷	۱,۵۲۴۰,۹۶	۴۲۳	۴۸	۱۵۸	۱۹۰۰	۲۲۰۰	۲	۱۲۰۶	۵
۱۹	۱۰,۳۶۴	۶۵,۷۹۰	۴۳	۵۵,۴۲۶	۱۳,۲۸۴	۷/۲	۴۳	۴۳۲	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	۴ (با ۲ طع)	۵۳۲	۲۵
۲۲	۱۵,۷۶۲	۸۷,۷۸۰	۳۸	۷۲,۰۱۸	۱۹,۱۵۲	۷/۲	۳۶	۶۶۶	۱,۱۲۸,۲۸۸	۵۲۰	۵۰	۱۴۶	۲۲۱۰	۲۶۶۰	۲	۱۴۵۰	۷۳
۲۳	۱۵,۱۹۳	۸۰,۵۰۰	۳۵	۶۵,۳۰۷	۲۰,۱۶۰	۷/۲	۳۶	۱,۵۱۵	۱,۵۲۴۰,۹۶	۹۱۴	۵۷	۱۹۰	۲۳۰۰	۲۸۰۰	۳ (با یک طع)	۱۲۱۲	۴۱
۲۳	۹,۳۱۴	۴۹,۵۰۰	۵۰	۴۰,۱۸۶	۸,۵۶۸	۷/۲	۵۰	۳۱۸	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۴۰	۳۸	۱۵۸	۹۹۰	۱۱۹۰	۲	۶۲۸	۱۷
۲۳	۹,۸۸۶	۵۲,۰۲۰	۲۴	۴۲,۱۳۴	۱۲,۶۰۰	۷/۲	۳۱	۴۵۶	۱,۱۲۸,۲۸۸	۳۳۰	۶۰	۱۶۳	۱۵۳۰	۱۷۵۰	۲	۹۳۸	۵۱
۲۶	۱۲,۲۲۶	۵۹,۲۰۰	۴۰	۴۶,۸۷۴	۱۳,۴۶۴	۷/۲	۴۳	۷۲۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۵۴۶	۷۲	۱۹۵	۱۴۸۰	۱۸۷۰	۳	۷۶۰	۶۰
۳۱	۱۰,۲۲۱	۴۲,۲۴۰	۴۷	۳۲,۰۱۹	۸,۸۹۹	۷/۲	۵۰	۶۲۰	۱,۸۸۹,۲۴۴	۲۲۸	۱۰۰	۱۷۶	۹۲۰	۱۲۳۶	۴ (با ۲ طع)	۴۷۰	۲۱
۳۵	۱۰,۴۰۹	۴۰,۵۰۰	۴۵	۳۰,۰۹۱	۸,۸۵۶	۷/۲	۴۳	۲۰۸	۱,۵۲۴۰,۹۶	۹۰	۳۳	۱۸۴	۹۰۰	۱۲۳۰	۴ (با ۲ طع)	۴۸۹	۷
۳۶	۱۶,۰۳۸	۶۰,۰۰۰	۴۰	۴۳,۹۶۲	۱۳,۶۰۸	۷/۲	۴۳	۹۸۵	۱,۵۲۴۰,۹۶	۵۳۳	۸۱	۲۲۰	۱۵۰۰	۱۸۹۰	۴ (با ۲ طع)	۶۸۳	۳۶
۳۸	۳۵,۹۶۳	۱۳۰,۹۰۰	۲۴	۹۴,۹۳۷	۳۳,۱۲۰	۷/۲	۳۶	۴۰۳۷	۱,۸۸۹,۲۴۴	۲۰,۴۰	۶۹	۲۴۰	۳۸۵۰	۴۶۰۰	۴ (با ۲ طع)	۱۶۰۵	۲۸
۴۲	۱۲,۲۳۸	۴۱,۲۶۰	۴۷	۲۹,۱۲۲	۸,۴۹۶	۷/۲	۵۰	۷۷۶	۱,۸۸۹,۲۴۴	۳۱۰	۷۲	۲۲۲	۸۸۰	۱۱۸۰	۴ (با ۲ طع)	۳۹۷	۲۴
۴۴	۲۹,۰۶۱	۹۵,۴۰۰	۳۶	۶۶,۳۳۹	۲۳,۳۶۴	۷/۲	۳۶	۱,۹۳۵	۱,۵۱۱,۳۹۵	۱,۲۸۰	۱۱۶	۲۲۳	۲۶۵۰	۳۲۴۵	۴ (با ۲ 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	۴ (با ۲ طع)	۷۴۰	۴۷
۴۶	۹,۷۶۴	۳۰,۸۶۴	۴۸	۲۱,۱۰۰	۵,۷۱۰	۷/۲	۵۰	۳۹۰	۱,۱۲۸,۲۸۸	۱۸۰	۵۵	۲۱۳	۶۴۳	۷۹۳	۳	۳۰۲	۱۱
۴۸	۱۲,۹۸۰	۳۹,۹۵۰	۴۷	۲۶,۹۷۰	۸,۲۸۰	۷/۲	۵۰	۶۹۰	۱,۸۸۹,۲۴۴	۳۶۵	-	۲۱۰	۸۵۰	۱۱۵۰	۴ (با یک طع)	۳۶۰	۲۲
۵۰	۷,۰۱۴	۲۱,۱۵۰	۴۷	۱۴,۱۳۶	۴,۳۳۴	۷/۲	۵۰	۴۰۱	۱,۵۲۴۰,۹۶	۲۱۰	۳۸	۲۳۹	۴۵۰	۶۰۲	۴	۱۸۸	۷۲
۵۲	۲۵,۸۷۴	۷۵,۲۰۰	۴۷	۴۹,۳۲۶	۱۴,۸۲۲	۷/۲	۵۰	۱,۷۴۴	۱,۸۸۹,۲۴۴	۷۸۶	۹۸	۲۲۶	۱۶۰۰	۲۰۶۰	۴	۶۵۵	۳۰
۵۲	۱۰,۶۵۱	۳۱,۲۰۰	۴۸	۲۰,۵۴۹	۶,۳۳۶	۷/۲	۵۰	۳۶۳	۱,۵۱۱,۳۹۵	۲۴۰	۴۰	۳۰۳	۶۵۰	۸۸۰	۴ (با ۲ طع)	۲۷۷	۴۳
۵۳	۳۲,۵۵۴	۹۴,۳۰۰	۴۱	۶۱,۷۴۶	۲۱,۶۰۰	۷/۲	۴۳	۳,۸۹۷	۲,۳۰۹,۲۷۹	۱,۵۰۰	۱۳۴	۲۷۳	۲۳۰۰	۳۰۰۰	۵	۸۴۳	۲
۵۳	۲۶,۰۸۴	۷۵,۶۰۰	۴۰	۴۹,۵۱۶	۱۶,۴۸۸	۷/۲	۴۳	۱,۵۵۲	۱,۵۲۴۰,۹۶	۸۸۴	۹۶	۲۵۸	۱۸۹۰	۲۲۹۰	۴ (با یک طع)	۷۳۲	۶۶
۵۴	۱۳,۰۳۵	۳۷,۰۵۰	۶۵	۲۴,۰۱۵	۵,۳۶۴	۷/۲	۷۰	۷۳۱	۲,۸۱۲,۴۱۸	۱۹۴	۴۷	۲۲۳	۵۷۰	۷۴۵	۴ (با ۲ طع)	۲۵۶	۶۸
۵۶	۳۲,۶۸۹	۹۱,۲۰۰	۴۰	۵۸,۵۱۱	۱۹,۲۹۶	۷/۲	۴۳	۲۰,۲۰	۱,۵۲۴۰,۹۶	۱,۲۰۸	۸۴	۲۵۵	۲۲۸۰	۲۶۸۰	۴	۸۶۵	۶۹
۵۸	۴۰,۹۲۹	۱۱۱,۸۰۰	۴۳	۷۰,۸۷۱	۲۲,۶۰۸	۷/۲	۴۳	۲,۶۸۳	۱,۸۸۹,۲۴۴	۱,۲۹۰	۹۳	۲۴۵	۲۶۰۰	۳۱۴۰	۴ (با یک طع)	۱۰۶۰	۲۶
۶۰	۲۳,۶۶۳	۶۲,۹۸۰	۴۷	۳۲,۹۱۷	۱۲,۰۹۶	۷/۲	۵۰	۱,۶۲۱	۱,۸۸۹,۲۴۴	۷۱۵	۱۰۲	۲۶۲	۱۳۴۰	۱۶۸۰	۴	۵۱۲	۲۹
۶۳	۲۴,۱۹۵	۶۳,۷۴۵	۴۷	۳۸,۵۵۰	۱۲,۵۷۸	۷/۲	۵۰	۱,۳۲۲	۱,۵۱۱,۳۹۵	۸۷۵	۶۸	۲۷۰	۱۲۳۵	۱۷۴۰	۵	۴۹۴	۵۵
۶۴	۲۱,۱۴۸	۵۴,۰۵۰	۴۷	۳۲,۹۰۲	۱۰,۱۵۹	۷/۲	۵۰	۱,۲۹۳	۱,۸۸۹,۲۴۴	۵۲۶	۱۰۶	۲۶۸	۱۱۵۰	۱۴۱۱	۴	۴۲۹	۳۲
۶۶	۳۰,۷۱۹	۷۷,۵۵۰	۴۷	۴۶,۸۳۱	۱۴,۰۴۰	۷/۲	۵۰	۱,۲۹۱	۱,۸۸۹,۲۴۴	۸۶۸	۹۵	۲۶۷	۱۶۵۰	۱۹۵۰	۴	۶۱۸	۳۳
۶۶	۲۶,۰۴۳	۶۶,۴۰۰	۴۰	۳۹,۹۷۷	۱۴,۹۰۴	۷/۲	۴۳	۱,۷۴۴	۱,۵۲۴۰,۹۶	۹۷۵	۱۲۱	۳۰۶	۱۶۶۰	۲۰۷۰	۵	۵۴۳	۷۱
۶۹	۲۳,۳۲۵	۵۸,۷۵۰	۴۷	۳۴,۸۲۵	۱۱,۹۱۶	۷/۲	۵۰	۱,۳۵۹	۱,۵۱۱,۳۹۵	۷۷۳	۹۰	۲۹۰	۱۲۵۰	۱۶۵۵	۵	۴۳۱	۵۲
۷۴	۶۶,۲۴۳	۱۵۶,۰۰۰	۶۵	۸۹,۷۵۷	۲۱,۰۲۴	۷/۲	۷۰	۴,۲۶۳	۲,۸۱۲,۴۱۸	۱,۳۳۸	۱۲۷	۲۴۶	۲۴۰۰	۲۹۲۰	۵ (با ۲ طع)	۹۲۱	۷۰
۷۹	۴۹,۶۹۲	۱۱۲,۸۰۰	۴۷	۶۳,۱۰۸	۲۱,۳۱۲	۷/۲	۵۰	۲,۳۹۶	۱,۵۱۱,۳۹۵	۱,۴۱۶	۱۲۱	۲۸۵	۲۴۰۰	۲۹۶۰	۵	۷۸۸	۵۳
۸۳	۷۲,۵۳۸	۱۶۰,۳۲۰	۴۸	۸۷,۷۸۲	۲۹,۰۱۶	۷/۲	۴۳										

																(ع.ط)		
٩١	٨١,٥٢٩	١٧١,٥٠٠	٥٢	٩٠٠,٧١	٢٩,١٦٠	٧/٢	٥٠	٥,٥٦١	٢,٥٢٧,١٥١	٢٠,٨٠	١٠,٨	٢٩٩	٢٢,٠٠	٢٠,٥٠		٥	١١٠,٥	٣
٩٢	٥٥,٣٢٦	١١٥,٧٠٠	٦٥	٦٠,٣٢٦	١٥,٩٢٨	٧/٢	٧٠	٢٠,١٦	٢,٥٢٧,١٥١	١٠,٢٦	٨٩	٢٠,١	١٧٨٠	٢٢١,٥		٥	٥٩١	٤
١٠٣	١٢٩,٢٨٩	٢٩٢,٩٢٠	٢٦	١٢٢,٥٥١	٥٢,١٢٢	٧/٢	٢٢	٥,٨٨٨	١,٥١١,٢٩٥	٢,٥٨٢	٢٢٢	٢٢١	٢٣٩٠	٧٢٨٨		٥	١٩٩٠	٥٠

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

※: در ارتفاع مجاز ساخت، به حریم سایه اندازی توجه شده و قطعاتی که در ارتفاع آنها ط.ع ذکر شده منظور تعداد طبقاتی است که باید عقب نشینی داشته

باشند.

***: محاسبه دقیق متر از زیر بنای مفید، نیازمند طراحی نقشه هر کدام از قطعات می باشد 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 نیست زمینای مفید به مساحت قطعه محاسبه شده است.

یارانه اعطایی از تراکم تشویقی تجاری به

خانه‌های تاریخی محدوده مطالعاتی

عوارض ارزش افزوده هر مترمربع کاربری تجاری در محدوده مطالعاتی، در دفترچه عوارض بر ارزش افزوده 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 ارزش افزوده 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؛ بارانه‌ای نیز تحت عنوان بخشش عوارض کسر پارکینگ، شامل قطعات تاریخی می‌شود که جهت احتساب میزان آن باید بر اساس دفترچه عوارض بر ارزش افزوده تراکم توجه داشت

که هر ۲۵ مترمربع مساحت تجاری، یک واحد پارکینگ نیاز دارد و عوارض کسر هر پارکینگ ۱۵ برابر عوارض ارزش افزوده تجاری می‌باشد. در این پژوهش، طبق تعریف فوق، عوارض کسر پارکینگ برای هر مترمربع تجاری، از نسبت ۱۵ به ۲۵ در عوارض ارزش افزوده تجاری، محاسبه می‌شود. نهایتاً مجموع یارانه در نظر گرفته شده برای قطعات تاریخی، شامل بخشش عوارض ارزش افزوده 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.

جدول ۳- نسبت بارانه ناشی از اعطای تراکم تشویقی به هزینہ - فرصت تحمیل شده به مالک جهت حفاظت خانه

تاریخی

شماره قطعه	وضع موجود			امکان بهره‌وری زمین		هزینه فرصت (میلیون ریال)	عارض تجاری	عارض کسر پارکینگ	مجموع عارض (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						
۸	۱۹۴	۱۳۲	۶۸	۲	۱۳۴	۲۱۶	۸۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۶۲۴	۱۳	۲۰۴۸۵	۱۰۱۵۰
۹	۱۱۰	۱۰۰	۹۱	۲	۱۳۲	۲۸۵	۱۳۰۳۳۵۸۴۰	۸۰۰۱۵۰۴	۲۱	۲۰۳۴۷	۸۲۴
۶۱	۴۷۴	۳۷۴	۷۹	۲	۱۵۰	۶۷۰	۵۰۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۰۲۳۵	۸	۳۰۹۸۳	۵۹۴
۶۲	۲۷۵	۲۲۳	۸۱	۲	۱۳۱	۴۱۳	۵۰۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۰۳۳۵	۸	۲۰۳۱۱	۵۶۰
۲۷	۹۶	۶۸	۷۱	۲	۱۳۵	۳۱۷	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۱۰۴۳۵	۴۵۳
۳۱	۱۴۸	۴۵	۳۰	۲	۱۵۵	۶۹۸	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۲۰۲۱۳	۳۱۷
۱۲	۲۶۸	۱۹۹	۷۴	۲	۱۲۷	۱۰۶۷	۸۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۶۲۴	۱۳	۳۰۴۳۳	۲۹۴

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						
۶	۲۱۸	۹۸	۴۵	۲	۱۳۸	۶۶۹	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۱۸۳۲	۲۷۴
۴۴	۲۲۷	۱۲۹	۵۷	۲	۱۲۶	۸۹۳	۶۲۹۷۰۴۸۰	۳۰۷۷۸۰۴۸۸	۱۰	۲۰۲۸۷	۲۵۶
۱	۱۱۳	۷۰	۶۲	۳	۱۷۷	۱۰۴۲۸	۱۹۰۴۰۱۳۷۵	۱۱۰۶۴۰۸۲۵	۳۱	۳۰۵۰۸	۲۴۶
۶۴	۱۶۷۴	۴۹۶	۳۰	۲	۱۵۰	۱۰۵۵۷	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۲۱۰۴۴۳	۲۰۳
۶۳	۱۰۲۷	۵۹۵	۵۸	۲	۱۵۱	۴۰۲۸۹	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۸۶۳۰	۲۰۱
۶۵	۲۸۱	۲۴۰	۸۵	۲	۱۵۵	۱۰۱۷۹	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۲۰۳۶۱	۲۰۰
۵۹	۷۷۵	۵۰۰	۶۵	۲	۱۵۵	۳۰۲۵۲	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۶۰۵۱۳	۲۰۰
۴۸	۴۷۹	۲۹۵	۶۲	۲	۱۵۱	۲۰۲۱۱	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۴۰۰۲۵	۱۸۲
۳۹	۸۶۷	۳۶۳/۵	۴۲	۲	۱۵۲	۴۰۱۲۱	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۷۰۲۸۶	۱۷۷
۵۸	۳۶۹	۲۷۵	۷۵	۲	۱۴۴	۱۰۸۷۴	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۱۰۱	۱۶۵
۱۴	۷۲۰	۵۰۱	۷۰	۲	۱۵۶	۹۰۷۷۲	۱۳۰۳۳۵۸۴۰	۸۰۰۰۱۵۰۴	۲۱	۱۵۰۳۶۳	۱۵۷
۵۶	۲۸۵	۲۲۳	۷۸	۲	۱۴۴	۱۰۶۵۵	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۲۰۳۹۵	۱۴۵
۵۷	۲۲۱	۱۷۶	۸۰	۲	۱۳۳	۱۰۳۰۱	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۱۰۸۵۷	۱۴۳
۴۹	۶۴۴	۳۶۱	۵۶	۲	۱۵۵	۳۰۸۸۶	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۵۰۴۱۲	۱۳۹
۳۵	۴۷۰	۲۰۴	۴۳	۴ (با ۲ طع)	۲۰۲	۴۰۳۸۶	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۶۰۰۲۱	۱۳۷
۲۳	۱۱۹	۶۹	۵۸	۲	۱۵۵	۱۰۴۳۹	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۱۰۷۷۹	۱۲۴
۴۲	۴۳۹	۲۴۴	۵۶	۲	۱۵۷	۴۰۶۰۰	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۵۰۶۲۳	۱۲۲
۵۴	۴۶۶	۳۳۲	۷۱	۳ (با یک طع)	۱۶۱	۳۰۲۳۰	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۹۱۶	۱۳۱
۱۰	۴۰۹	۳۵۸	۸۸	۲	۱۶۱	۲۰۸۹۷	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۴۳۷	۱۱۹
۳۸	۴۲۰	۲۸۵	۶۸	۲	۱۵۲	۲۰۹۸۱	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۵۲۹	۱۱۸
۱۹	۵۳۷	۳۰۳	۵۶	۲	۱۴۹	۳۰۸۶۶	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۴۰۵۱۳	۱۱۷
۵	۱۲۰۶	۶۹۶	۵۸	۲	۱۵۸	۱۳۰۲۵۵	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۱۵۰۴۴۸	۱۱۷
۲۵	۵۳۲	۳۴۳	۶۴	۴ (با ۲ طع)	۲۱۶	۶۰۸۶۹	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۷۰۹۵۴	۱۱۶
۴۰	۳۶۴	۲۲۵	۶۲	۲	۱۶۲	۲۰۶۵۶	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۰۵۹	۱۱۵
۳۷	۲۴۴	۱۴۵	۵۹	۲	۱۶۰	۱۰۸۲۰	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۲۰۰۵۰	۱۱۳
۶۷	۴۰۷	۲۲۳	۵۵	۳ (با یک طع)	۱۷۲	۳۰۲۰۴	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۴۲۰	۱۰۷
۴۱	۱۲۱۲	۳۵۰	۲۹	۳ (با یک طع)	۱۹۰	۱۵۰۱۹۳	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۱۵۰۵۲۵	۱۰۲
۱۶	۱۱۳۰	۷۴۵	۶۶	۲	۱۳۳	۹۰۷۹۴	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۹۰۴۹۶	۹۷
۷۳	۱۵۸۰	۵۷۹	۳۷	۲	۱۴۶	۱۵۰۷۶۲	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۱۳۰۲۷۷	۸۴
۲	۸۴۳	۶۱۷	۷۳	۵	۲۷۳	۳۲۰۵۵۴	۱۹۰۴۰۱۳۷۵	۱۱۰۶۴۰۸۲۵	۳۱	۲۶۰۱۶۹	۸۰
۵۱	۹۳۸	۵۰۸	۵۴	۲	۱۶۳	۹۰۸۸۶	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۷۰۸۸۲	۸۰
۱۸	۹۷۰	۳۰۹	۳۲	۲	۱۵۸	۱۰۰۳۶۴	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۸۰۱۵۱	۷۹
۱۵	۶۵۷	۳۹۳	۶۰	۲	۱۴۹	۷۰۱۵۴	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۵۰۵۲۱	۷۷
۲۱	۵۲۲	۳۱۹	۶۱	۴ (با ۲ طع)	۱۷۶	۱۰۰۲۲۱	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۷۰۸۰۴	۷۶
۱۳	۳۸۳	۲۲۵	۵۹	۲	۱۴۹	۴۰۲۹۳	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۳۰۲۱۸	۷۵
۲۸	۱۶۰۵	۵۷۱	۳۶	۴ (با دو طع)	۲۴۰	۳۵۰۹۶۳	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۲۳۰۹۹۶	۶۷
۷	۴۸۹	۲۴۷	۵۱	۴ (با دو طع)	۱۸۴	۱۰۰۴۰۹	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۶۰۲۶۴	۶۰
۱۷	۶۲۸	۳۳۷	۵۴	۲	۱۵۸	۹۰۳۱۴	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۵۰۲۷۷	۵۷
۳۶	۶۸۳	۳۹۸	۵۸	۴ (با ۲ طع)	۲۲۰	۱۶۰۰۳۸	۸۰۰۰۶۰۴۰	۴۸۰۳۰۶۲۴	۱۳	۸۰۷۴۹	۵۵
۶۰	۷۶۰	۴۷۵	۶۳	۳	۱۹۵	۱۲۰۳۲۶	۵۲۵۲۰۵۸	۳۰۱۵۱۲۳۵	۸	۶۰۳۸۷	۵۲
۲۴	۳۹۷	۱۷۷	۴۵	۴ (با ۲ طع)	۲۲۲	۱۲۰۲۳۸	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۵۰۹۳۵	۴۸
۲۲	۴۰۵	۳۸۲	۹۴	۴ (با یک طع)	۲۱۰	۱۲۰۹۸۰	۹۰۳۴۴۰۱۶۰	۵۶۰۶۰۴۹۶	۱۵	۶۰۰۵۵	۴۷
۶۸	۲۵۶	۱۸۷	۷۳	۴ (با ۲ طع)	۲۲۳	۱۳۰۰۳۵	۱۳۰۸۶۵۰۲۵۰	۸۰۳۱۹۰۱۵۰	۲۲	۵۰۶۷۹	۴۴

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						
۳	۱۱۰۵	۵۱۱	۴۶	۵	۲۹۹	۸۱،۵۲۹	۱۹،۲۲۵،۶۳۱	۱۱،۵۳۵،۳۷۹	۳۱	۳۳،۹۹۱	۴۲
۳۰	۷۰۸	۳۹۸	۵۶	۴	۲۲۶	۲۵،۸۷۴	۹،۳۴۴،۱۶۰	۵،۶۰۶،۴۹۶	۱۵	۱۰،۵۸۵	۴۱
۴۵	۱۱۹۰	۵۸۱	۴۹	۴ (با دو ط.ع)	۲۲۳	۲۹،۰۶۱	۶،۲۹۷،۴۸۰	۳،۷۷۸،۴۸۸	۱۰	۱۱،۹۹۰	۴۱
۲۶	۱۰۶۰	۶۷۰	۶۳	۴ (با یک ط.ع)	۲۴۵	۴۰،۹۲۹	۹،۳۴۴،۱۶۰	۵،۶۰۶،۴۹۶	۱۵	۱۵،۸۴۸	۳۹
۶۶	۷۳۲	۳۱۸	۴۳	۴ (با یک ط.ع)	۲۵۸	۲۶،۰۸۴	۸،۰۰۶،۰۴۰	۴،۸۰۳،۶۲۴	۱۳	۹،۳۷۷	۳۶
۴۷	۷۴۰	۶۲۸	۸۵	۴ (با دو ط.ع)	۲۱۶	۲۱،۱۷۰	۶،۲۹۷،۴۸۰	۳،۷۷۸،۴۸۸	۱۰	۷،۴۵۶	۳۵
۶۹	۸۹۵	۳۰۰	۳۴	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 ط.ع)	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 ط.ع)	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،۲۴۰	۳۰
۲۰	۱۸۲۰	۶۴۵	۳۵	۴ (با ۲ ط.ع)	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،۵۳۸	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	۲۳،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 ط.ع)	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)

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

۶- 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 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 ارزش افزوده 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 تک‌تک 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.

۷- منابع

- آجایی، جان آسافو. (۱۳۸۵). *اقتصاد محیط زیست 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). *موقعیت یابی اماکن تاریخی برای ایجاد ارزش و مزیت رقابتی راهبردهای ارزش‌آفرینی اماکن تاریخی آران و بیدگل*، مجموعه

- McCleary, R.L. (2005). *Financial Incentives for Historic Preservation: An International View*, USA: University of Pennsylvania.
- Mitra, M. (1996). *The Transfer of Development Rights: A Promising Tool of the Future*, New York: 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.
- مقالات نخستین همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها 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 Puplic Policy*, London: Acmillan.
- Cunningham, S. (2002). *The Restoration Economy*, San Francisco: Bertrt-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.