

فرصتهای سرمایه گذاری در منطقه
ویژه اقتصادی سرخس

احداث نمایشگاه دائمی کالاهای واسطه ای و سرمایه ای در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



۱- مقدمه

امروزه ایران سهم بالایی از صادرات کشورهای تاجیکستان و ترکمنستان دارد و با نگاهی به واردات منطقه ویژه اقتصادی سرخس می توان دید که این منطقه از این سهم استفاده چندانی نکرده است و می تواند به عنوان کشور هدف به خصوص در حوزه لجستیک تولید و تجارت مورد توجه قرار گیرد.

از سوی دیگر از آنجا که نمایشگاه جایگاهی است که در آن ارائه کنندگان و بازدیدکنندگان می توانند با کنش های سازمان یافته و هماهنگ به داد و ستد کالاها، خدمات و اطلاعات بپردازند، احداث نمایشگاهی دائمی در منطقه میتواند به ارتقا جایگاه منطقه در بازارهای کالاهای صادراتی و وارداتی کمک شایانی نماید.

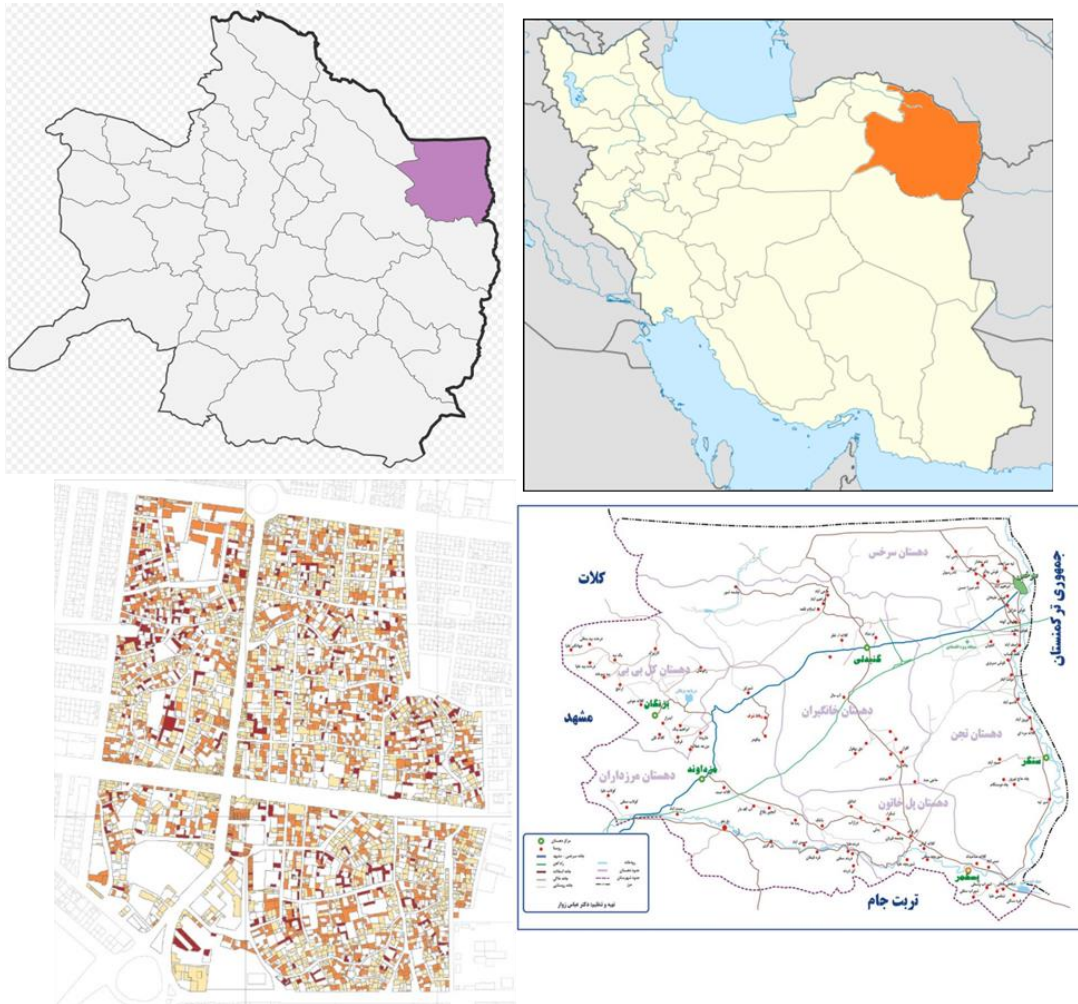
۲- توصیف منطقه ویژه اقتصادی سرخس

سرخس نام یکی از شهرستان های شمال شرقی استان خراسان رضوی است و براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، جمعیت شهرستان سرخس ۸۷۴۴۲ نفر بوده است. جمعیت این شهرستان در سال ۱۳۹۰ به ۸۹۹۵۶ نفر رسیده است. سرخس در گوشه شمال شرقی ایران، در مجاورت مرز ترکمنستان، تقریباً میان دو نصف النهار ۳۰ تا ۶۰ و ۱۵ تا ۶۱ درجه شرقی و میان دو مدار ۳۶ و ۳۶ تا ۴۰ درجه شمالی قرار گرفته است. حد طبیعی منطقه را در جنوب، رودخانه کشف رود و حد شرقی را رودخانه سرخس یا سرخس رود (از پیوستن رودخانه هریرود و کشف رود) و حدود طبیعی غربی و جنوب غربی را آخرین امتدادهای ارتفاعات کپه داغ مشخص می نماید. بر اساس مصوبه هیئت وزیران در تاریخ ۲۱ تیر ۱۳۶۸ شهرستان سرخس با جدا شدن از شهرستان مشهد، تأسیس شد. اکنون، این شهرستان دارای دو بخش، شش دهستان و دو شهر است.

در راستای اهداف برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و نیز بسط و گسترش روابط اقتصادی و فرهنگی با کشورهای همسایه، کشورهای اسلامی و سازمانهای منطقه ای نظیر سازمان همکاری های اقتصادی (ا.ک.و)، منطقه ویژه اقتصادی سرخس همزمان با واقعه مهم افتتاح راه آهن مشهد سرخس- تجن با حضور رهبران نمایندگان بیش از صد کشور جهان آغاز به کار کرد.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس طبق تصویب نامه شماره ۴۰۱۰۲ / ت ۱۶۴۶۶ ک مورخه ۲۶/۱/۱۳۷۵ شورای عالی مناطق آزاد به وسعت ۵۲۰۰ هکتار در نقطه صفر مرزی با کشور ترکمنستان و در ۱۷ کیلومتری شهر سرخس در کنار جاده

ارتباطی مشهد - سرخس و همجوار با خط آهن ارتباط دهنده ترکمنستان تاسیس شد. همچنین بر اساس مصوبه هیأت وزیران، آستان قدس رضوی به عنوان سازمان مسئول منطقه تعیین گردید.



نقشه ۱- محدوده شهرستان سرخس در کشور و استان خراسان رضوی

منطقه ویژه اقتصادی سرخس در ناحیه شمالی ۸۰ و در ناحیه شرقی ۸۴ کیلومتر با کشور ترکمنستان مرز مشترک دارد. تا قبل از فروپاشی نظام سوسیالیستی در دهه ۱۹۹۰ نقطه دور افتاده و منزوی تلقی می شد. ولی بعد از فروپاشی نظام سوسیالیستی و باز گشایی مرزها به دروازه توسعه کشور و نقطه ترانزیت بین کریدور شمال جنوب کشورهای آسیای میانه تبدیل شد. با بهره برداری از راه آهن سرخس مشهد در سال ۱۳۷۵ عملاً ترانزیت ریلی با آسیای میانه برقرار شد. راه آهن بین المللی سرخس، ۸۵ درصد ترانزیت ریلی ایران را تامین می کند. پایانه مرزی سرخس از مزیت استقرار بر سر راه های کشورهای آسیا میانه برخوردار است. روزانه ۴۵۰ دستگاه تریلی از پایانه مرزی سرخس عبور می کنند. فرودگاه بین المللی

سرخس، با امتیاز مرز هوایی قابلیت فرود و پرواز انواع هواپیماهای پهن پیکر را دارد و برای ورود و خروج ترافیک هوایی بین المللی مناسب است.

احداث آزادراه زمینی در کنار راه آهن از اقداماتی بود که سرخس را از یک منطقه مرزی منزوی به سمت گذرگاه توسعه به داخل تبدیل نمود. به طوری که جمعیت شهر از ۲۸۵۴۷ در سال ۱۳۷۵ به ۴۰۱۶۲ نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. در حال حاضر عمده ترین جریان حمل و نقل جاده ای کشورهای آسیای میانه به سوی آب های آزاد از طریق قلمرو ایران و مرزهای استان خراسان رضوی و به ویژه شهر سرخس انجام می شود.

از دیگر ویژگی های شهر سرخس وجود سد دوستی است که سدی مشترک با کشور ترکمنستان می باشد. پالایشگاه گاز خانگیران نیز از دیگر نقاط قوت و از جمله فرصت های موجود است که گاز مصرفی شش استان ایران را تأمین می نماید. سرخس بر اساس نظریات کلاسیک مکان یابی مورد غفلت دولت قرار گرفته و شهری محروم می باشد در صورتی که از پتانسیل های بسیار بالایی در هر زمینه ای برخوردار است. در شکل ۱ موقعیت شهر سرخس نشان داده شده است.

۲-۱- فعالیت های منطقه ویژه اقتصادی سرخس

مناطق ویژه اقتصادی محدوده های جغرافیایی مشخصی در مبادی ورودی و خروجی کشور هستند که به منظور جذب سرمایه های خارجی و داخلی و همچنین ایجاد بستر مناسب برای فعالیت های صنعتی، تولیدی و تجاری، با هدف افزایش صادرات کالا و ارائه بهینه خدمات جهت حضور فعال در بازارهای منطقه ای و بین المللی ایجاد می شوند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس یکی از ۳۴ مناطق ویژه اقتصادی ایران است که در استان خراسان رضوی قرار دارد. تمرکز اصلی در این مناطق بر ساده سازی فرآیندهای تجاری است، به همین دلیل در این مناطق قوانین مبادلاتی آزادانه تر، معافیت های گوناگون در تعرفه ها و عوارض گمرکی و تشریفات ارزی ساده تری نسبت به سرزمین اصلی حاکم است. فعالیت این منطقه ویژه اقتصادی در ۲۴ اردیبهشت ۱۳۷۵، همزمان با افتتاح راه آهن مشهد - سرخس - تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از ۱۰۰ کشور جهان آغاز شد.

بطور کلی میتوان فعالیت های این منطقه را به شرح زیر بیان نمود:

- نگهداری امانی کالا
- تسریع و تسهیل در دستیابی به کالا برای نزدیک کردن صحنه فعالیت صاحبان کالا اعم از مواد اولیه، ماشین آلات و سایر کالاهای ساخته شده با مصرف کنندگان داخلی به منظور پشتیبانی از تولید داخلی کشور

- پردازش کالا یا ایجاد تغییرات در آن برای تحصیل ارزش افزوده با استفاده از امکانات بالقوه
- فراهم نمودن تسهیلات لازم جهت دستیابی خریداران عمده داخلی به کالاهای مورد نیاز خود در این مناطق، نزدیک کردن بازارهای تجاری منطقه ای و بسط و توسعه تجارت خارجی کشور
- ایجاد عرصه فعالیت های تجاری منطقه ای با توجه به بازارهای کشورهای آسیای میانه، قفقاز و ماوراء قفقاز
- ارتباط با کشورهای آسیایی و اروپایی و سایر نقاط و بهره برداری مفید از این بازارها با استفاده از تسهیلات ترانزیت داخلی و خارجی صادرات و صادرات مجدد
- جذب سرمایه و امکانات داخلی و خارجی برای موارد فوق الذکر به منظور نیل به اهداف مورد نظر با رعایت قوانین و مقررات مربوط

۲-۲- مشوق های قانونی سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- صدور مجوزهای لازم از جمله جواز تاسیس ، پروانه ساخت ، پایان کار پروانه بهره برداری به واحدهای تولیدی توسط منطقه
- معافیت از حقوق گمرکی ، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین آلات ، تجهیزات ، مواد اولیه و کالا به منطقه
- معافیت گمرکی بر اساس محاسبه ارزش افزوده محصولات تولیدی جهت آن دسته از تولیداتی که منشاء مواد اولیه خارجی دارند.
- معافیت صد درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشاء مواد اولیه داخلی
- معافیت مالیات بر ارزش افزوده در داخل منطقه
- معافیت مالیات مستقیم ۱۳ ساله از تاریخ صدور پروانه
- معافیت پرداخت مالیات بر ارزش افزوده در هنگام ورود ماشین آلات و تجهیزات از داخل کشور به منطقه
- عدم مطالبه کارت بازرگانی و اخذ مالیات بر درآمد توسط گمرک برای صادرکنندگان کالا در منطقه
- صدور پروانه اشتغال به کار اتباع خارجی از طریق منطقه توسط اداره اتباع خارجی
- حاکمیت قانون کار مناطق آزاد کشور
- آزادی کامل ورود و خروج سرمایه ، سود و منافع حاصل از فعالیتهای اقتصادی و تولیدی برای سرمایه گذاری خارجی و سرمایه های خارجی
- صدور و ترانزیت کالا از منطقه به بازارهای جهانی
- امکان فروش و واگذاری تمام یا بخشی از کالا به اشخاص دیگر در قبال قرض انبار تفکیکی و قابل معامله

۲-۳- امکانات زیربنایی منطقه ویژه در حوزه حمل و نقل و مرکز لجستیک

- اتصال جاده ای منطقه ویژه اقتصادی سرخس به گمرک سرخس که باعث حذف دوزبلاغ کامیونهای ورودی به منطقه از طریق ترکمنستان می گردد.

- منطقه از نظر ریلی نقطه صفر مرزی تعریف شده است.
- احداث بیش از ۵۰ کیلومتر ریل عریض و نرمال در مساحتی بالغ بر ۱۸۰ هکتار زمین
- تخصیص ۸۰ هکتار زمین جهت شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای با مزیت دارا بودن ریل عریض و نرمال و همچنین توان ایجاد ریل اختصاصی در زمین سرمایه گذار
- مخازن نگهداری فرآورده های سوختی با حجم ۱۱۰۰۰ مترمکعب در مجاورت ریل عریض و نرمال منطقه
- وجود سردخانه ۴۰۰۰ تنی زیر صفر و بالای صفر در منطقه
- بیش از ۳۰ هزار مترمربع انبارهای اختصاصی و عمومی، هانگار، پلت فرم و بارانداز
- ایجاد سکوهایی تخلیه و بارگیری بارهای لیفتراکی
- قابلیت توقف ۵۵۰ دستگاه واگن بر روی خطوط منطقه

۳- معرفی پروژه

موضوع این پروژه احداث نمایشگاه دائمی کالاهای سرمایه ای و واسطه ای به منظور بهره برداری از شرایط ترانزیتی موجود در منطقه ویژه اقتصادی سرخس و ارتقا جایگاه منطقه در بازارهای کالاهای صادراتی و وارداتی میباشد. این نمایشگاه دو طبقه در زمینی به مساحت ۳۵۰۰ متر مربع احداث خواهد شد که در کنار خود دارای ۶۵۰۰ متر مربع فضای سبز و ۱۰ هکتار پارکینگ روباز میباشد.

۳-۱- تعاریف و اصطلاحات

۳-۱-۱- نمایشگاه و انواع آن

نمایشگاه به مکانی گفته می شود که کالاها، خدمات، فن آوری، تکنیک های جدید، نوآوری ها و هنرها برای معرفی و آشنایی مردم به معرض تماشا قرار داده می شود. واژه نمایشگاه از ریشه لاتین مشتق شده است. نمایشگاه های تجاری - که به عنوان اکسپو نیز شناخته می شوند، به سه گروه عمده تقسیم می شوند:

- نمایشگاه های تجاری مصرف کننده
 - نمایشگاه های تجاری صنعتی
 - نمایشگاه های تجاری که هم برای صنایع و هم برای مصرف کنندگان جذاب هستند
- رویدادها و نمایشگاه ها ابزار بازاریابی قدرتمندی هستند. آنها بستری را برای تبلیغ محصول یا خدمات به گروهی که ممکن است اطلاعات کمی داشته باشند یا اصلاً اطلاعی نداشته باشند، فراهم می کنند. آنها همچنین فرصتی برای ملاقات با مشتریان موجود و بالقوه ارائه می دهند.

هر نمایشگاهی با اقلامی که برای مدت نامحدود در معرض دید عموم قرار می گیرد، نمایشگاه دائمی است. طول عمر این نمایشگاه ها معمولاً بین ۸ تا ۱۰ سال تخمین زده می شود. در این نوع نمایشگاه ها، نیاز به ایجاد چیدمان مناسب، ارتباط و حفظ اقلام نمایش داده شده، نیازهای تعاملی و فناوری برای لذت عمومی از اهمیت بالایی برخوردار است.

۳-۲- اهمیت و ضرورت احداث نمایشگاه دائمی کالاهای واسطه ای و سرمایه ای در منطقه ویژه اقتصادی سرخس به عنوان بندر خشک

همانطور که عنوان شد نمایشگاه معمولاً برای سازماندهی مجموعه اقلام انتخاب شده و نمایش عمومی استفاده می شود. امروزه نشان دادن اهمیت بنادر خشک از طریق نمایشگاه ها و رویدادها یک مفهوم موفق است.

بنادر خشک من جمله منطقه ویژه اقتصادی سرخس از طریق برپایی نمایشگاه دائمی می تواند علاوه بر دسترسی به گروه های هدف جدید، ظرفیتهای جدید خود را نیز به مخاطبان معرفی نماید.

۳-۳- خلاصه مطالعات بازار (توصیف عرضه و تقاضا)

صادرات منطقه ویژه اقتصادی سرخس از سال ۱۳۹۵ شروع شده اند. بالاترین سهم صادراتی گمرک سرخس به مقصد کشور ترکمنستان و منطقه ویژه اقتصادی به کشور افغانستان بوده است.

تابحال کشور افغانستان اصلی ترین هدف صادراتی منطقه ویژه اقتصادی سرخس بوده است. این امر به خصوص در حوزه پتروشیمی رخ می دهد. بیش از نیمی از واردات قطعی استان از گمرک سرخس ترخیص شده است. همچنین نکته قابل تأمل اینکه ترکمنستان با وجود اینکه اصلی ترین بازار هدف شهرستان به لحاظ صادرات (البته به معنای تولید در شهرستان نیست) است اما سهم منطقه ویژه از آن اندک است. دیگر کشورهای آسیای میانه که به لحاظ پتانسیلی بازار هدف منطقه ویژه اقتصادی هستند عملاً سهمی در واردات آن کشورها ندارد. جدول زیر وضعیت صادرات گمرکات کشور و محدوده مورد مطالعه به کشورهای عمده تجاری ایران را نشان میدهد. منطقه سرخس بیشترین صادرات را به کشور افغانستان دارد.

جدول ۱- وضعیت صادرات گمرکات کشور و محدوده مورد مطالعه به کشورهای عمده تجاری

کشور	ارزش صادرات (میلیون دلار)				سهم صادرات از مجموع هر گمرک نسبت به کشور مقصد (درصد)				
	سرخس	منطقه ویژه اقتصادی سرخس	سایر گمرکات استان	سایر گمرکات کشور	کل کشور	سرخس	منطقه ویژه اقتصادی سرخس	سایر گمرکات استان	سایر گمرکات کشور
آذربایجان					۳۴۰۲/۷	۳۳۹۶	۶/۹۳		
ازبکستان	۸/۶۷	-/۹۶	۲۷۵/۳۰	۶۰۸	۸۹۲/۵			۱/۹۲	-/۳۴
افغانستان	۹۱/۷۶	۱۰/۳۱	۵۴۴/۵۷	۱۱۷۰۰۰	۱۷۵۴۸/۱	۱۴/۲۸	۵۸/۵۰	۴/۰۹	۴/۵۴
امارات متحده عربی	-/۹۷	-/۰۴	۷۶۸/۴۲	۳۲۸۴۳	۲۳۶۱۲/۹	-/۱۵	-/۲۵	۵/۳۷	۱۲/۲۲
اندونزی			۴/۸۱	۲۸۵۶/۴				-/۰۳	۱/۱۱
ایتالیا			۷۱/۰۱	۲۸۷۱	۲۹۴۱/۶			-/۵۰	۱/۱۱
یاجکستان	-/۰۱		۹۴/۳۸	۵۱۹۲	۵۲۸۶/۳	-/۰۰		-/۶۶	۲/۰۱
تاجیکستان	۵۸/۴۵	-/۱۸	۷۶۵/۰۱	۷۳۸	۱۵۶۱/۶	۹/۱۰	۱/۰۱	۵/۳۴	-/۲۹
ترکمنستان	۴۶۶/۰۱	۵/۲۱	۲۰۰۳/۴۱	۳۴۲۳	۵۸۹۷/۴	۷۲/۵۴	۲۹/۵۵	۱۳/۹۹	۱/۳۳
ترکیه	-/۳۲		۴۲/۹۹	۱۵۲۱۵	۱۵۲۵۸/۷	-/۰۵		-/۳۰	۵/۹۰
جمهوری عربی سوریه			۳۹/۷۶	۳۲۷۵	۳۳۱۴/۷			-/۲۸	۱/۲۸
جمهوری کره			۵/۹۷	۱۰۹۴۲	۱۰۹۴۷/۵			-/۰۴	۴/۲۴
چین			۱۷۶/۳۶	۴۸۹۰۰	۴۹۰۷۶/۸			۱/۲۲	۱۸/۹۶
ژاپن			۶۱/۶۶	۲۷۴۶	۲۸۰۷/۵			-/۴۲	۱/۰۶
عراق	۳/۵۲	-/۹۳	۵۲۷/۰۰	۴۳۷۰۸	۴۴۲۳۹/۸	-/۵۵	۵/۲۶	۳/۶۸	۱۶/۹۵
فدراسیون روسیه	۱/۵۹		۱۱/۶۱	۳۷۸۲	۳۷۹۴/۸	-/۲۵		-/۰۸	۱/۰۸
قرقیزستان	۲/۲۶		۳۴۹/۲۹	۶۰	۴۱۱/۹			۲/۴۴	-/۰۲
قرقیزستان	۸/۸۸		۳۱۱/۷۶	۹۷۴	۱۲۹۴/۹	۱/۳۸		۲/۱۸	-/۴۷
مصر			-/۴۲	۵۷۶۷	۵۷۶۷/۴			-/۰۰	۲/۲۴
هند			۱۱۰/۷۵	۱۷۲۳۶	۱۷۳۴۶/۶			-/۷۷	۶/۶۸
هنگ کنگ			۲۰۶/۶۵	۲۵۷۰	۲۷۷۶/۵			۱/۴۴	۱/۰۰
سایر کشورها	-/۰۰		۲۷۴۶/۴۵	۴۰۰۹۴	۴۲۸۴/۷	-/۰۰		۱۹/۱۸	۱۵/۵۵

ایران سهم بالایی از صادرات کشورهای تاجیکستان و ترکمنستان دارد و با نگاهی به واردات منطقه ویژه می توان دید که منطقه ویژه از این سهم استفاده چندانی نکرده است و می تواند به عنوان کشورهای هدف به خصوص در حوزه لجستیک،

احداث نمایشگاه دائمی کالاهای سرمایه ای و واسطه ای در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

تولید و تجارت مورد توجه قرار گیرد. با توجه به اینکه کشور ترکیه در سال های اخیر سهم بالایی از بازار کشورهای آسیای میانه کسب کرده سرخس و منطقه ویژه اقتصادی می تواند نقش لجستیکی و تجاری خود را به این حوزه متمرکز نماید. نمودار زیر سهم ایران از ارزش واردات کشورهای طرف معامله اصلی با ایران را نشان میدهد.

جدول ۲- سهم ایران از ارزش واردات کشورهای طرف معامله اصلی با ایران

مبدا و واردات														مقصد واردات	
۲۰۱۷			۲۰۱۶			۲۰۱۵			۲۰۱۴			۲۰۱۳			
سهم ایران (%)	سایر کشورها	ایران	سهم ایران (%)	سایر کشورها	ایران	سهم ایران (%)	سایر کشورها	ایران	سهم ایران (%)	سایر کشورها	ایران	سهم ایران (%)	سایر کشورها		ایران
			۲۴/۰۱٪	۵,۳۶۹	۱,۳۶۵	۳۰/۵۷٪	۵,۹۱۵	۱,۸۰۸	۳۴/۱۵٪	۶,۲۰۰	۱,۴۹۷	۹/۱۳٪	۷,۸۳۹	۷۱۵	افغانستان
۴/۶۹٪	۳,۷۱۹	۱۷۴	۵/۴۰٪	۳,۰۵۴	۱۶۵	۶/۴۸٪	۳,۰۵۹	۱۹۸	۵/۲۲٪	۳,۹۵۳	۲۰۶	۴/۶۱٪	۴,۰۶۹	۱۸۸	ارمنستان
۲/۷۹٪	۸,۵۲۸	۲۳۸	۱/۸۵٪	۸,۳۶۱	۱۵۵	-/۹۹٪	۹,۱۲۱	۹۰	۱/۶۳٪	۹,۰۳۱	۱۴۷	۱/۹۸٪	۱۰,۵۵۵	۲۰۹	آذربایجان
۱/۰۳٪	۱,۸۲۵,۲۳۹	۱۸,۵۵۴	-/۹۴٪	۱,۵۷۳,۰۹۳	۱۴,۸۲۷	-/۹۷٪	۱,۶۶۳,۵۰۷	۱۶,۰۵۷	۱/۴۲٪	۱,۹۳۱,۷۳۱	۲۷,۵۰۴	۱/۳۳٪	۱,۹۲۴,۶۰۲	۲۵,۳۹۰	چین
									۱/۶۵٪	۳۶,۴۶۴	۶۰۰				عراق
-/۲۳٪	۲۹,۲۷۸	۶۸	-/۱۸٪	۲۵,۱۲۹	۴۶	-/۲۳٪	۳۰,۴۹۷	۷۰	-/۲۳٪	۴۱,۲۰۲	۹۴	-/۱۷٪	۴۸,۷۲۱	۸۴	قزاقستان
-/۲۰٪	۴,۴۷۸	۹	-/۱۷٪	۳,۸۳۸	۷	-/۱۱٪	۴,۰۶۴	۵				-/۲۳٪	۵,۹۶۹	۱۴	قرقیزستان
-/۵۷٪	۵۷,۱۱۳	۳۲۷	-/۶۹٪	۴۶,۶۷۵	۳۲۳	-/۶۰٪	۴۳,۷۲۹	۲۶۱	-/۳۹٪	۴۷,۳۵۹	۱۸۶	-/۳۸٪	۴۳,۶۰۷	۱۶۸	پاکستان
-/۱۷٪	۲۲۷,۸۲۳	۳۸۹	-/۱۷٪	۱۸۱,۹۵۵	۳۰۳	-/۱۴٪	۱۸۲,۵۲۱	۲۶۱	-/۱۳٪	۲۸۶,۳۹۴	۳۵۵	-/۱۴٪	۳۱۴,۵۱۲	۴۳۳	روسیه
۳/۳۱٪	۲۲۶,۳۰۸	۷,۴۹۲	۲/۴۲٪	۱۹۳,۹۱۸	۴,۷۰۰	۳/۰۳٪	۲۰۱,۱۱۰	۶,۰۹۶	۴/۲۳٪	۲۳۲,۳۴۴	۹,۸۳۳	۴/۳۰٪	۲۶۱,۲۷۸	۱۰,۳۸۳	ترکیه
-/۶۹٪	۲۶۹,۱۰۰	۱,۸۵۵	-/۳۶٪	۲۶۹,۹۱۳	۹۶۹	-/۲۷٪	۲۸۶,۲۶۰	۷۶۵	-/۵۳٪	۲۹۷,۰۶۵	۱,۵۴۶	-/۹۵٪	۲۹۳,۱۷۹	۲,۷۸۸	امارات متحده عربی
۹/۶۰	۳۹۲۳/۶	۴۱۸/۰	۹/۷۶	۵۰۵۹/۰	۵۴۷/۴	-/۰۰	۵۹۲۴/۱	-/۰	۱۰/۳۴	۸۶۴۳/۱	۹۹۷/۲	۹/۰۵	۸۴۴۹/۰	۸۳۹/۰	ترکمنستان
-/۸۲	۱۱۸۸۵/۳	۹۸/۳	۱/۸۰	۹۵۹۶/۹	۱۷۵/۷	-/۰۰	۱۰۴۶۱/۷	-/۰	-/۷۶	۱۳۵۵۷/۲	۱۰۴/۱	-/۷۹	۱۲۸۶۹/۹	۱۰۲/۲	ازبکستان
۶/۵۴	۳۱۰۶/۷	۲۱۷/۲	۵/۶۷	۳۳۰۲/۱	۱۹۸/۷	-/۰۰	۲۵۸۲/۵	-/۰	۴/۲۶	۵۰۰۲/۴	۲۲۲/۷	۵/۵۹	۴۲۰۵/۶	۲۴۹/۱	تاجیکستان
۱/۱۶	۷۷۷۳/۱	۹۱۰	۱/۰۲	۷۲۳۹/۸	۷۵/۹	-/۰۰	۷۱۱۹/۹	-/۰	۱/۰۸	۹۲۵۲/۷	۱۰۰/۷	۱/۵۰	۹۲۰۸/۷	۱۴۰/۵	موریتانی
۱/۱۱	۲,۶۷۸,۲۸۵	۲۹,۹۳۲	۱/۰۱	۲,۳۳۶,۵۰۴	۲۳,۷۵۶	۱/۰۳	۲,۴۵۶,۸۷۰	۲۵,۶۱۲	۱/۴۶	۲,۹۲۸,۰۹۹	۴۳,۳۹۴	۱/۴۰	۲,۹۲۸,۰۴۵	۴۱,۷۰۱	جمع

جدول زیر لیست عمده کالاهای صادر و وارد شده به ایران از کشورهای همسایه را نشان میدهد.

جدول ۳- لیست عمده کالاهای صادر و وارد شده به ایران از کشورهای همسایه

نام کشور	عمده واردات از ایران	عمده صادرات به ایران
ترکمنستان	سایر لوله ها و پروفیل های توخالی، اسکلت و قطعات اسکلت، سایر کیسه، سایر رنگها و ورنیه، خوراک آماده دام و طیور، کاشی و چهارگوش، تخته از خرده ریز چوب عمده صادرات به ایران	کک نفت، لینتر پنبه، ابریشم خام، نخ، برموها واکسی برموها، کنجاله، اسیدهای چرب صنعتی، اجزا و قطعات ماشین آلات، روغن پایه معدنی، مجموعه مولدها
افغانستان	حلالها و رقیق کننده های آلی، سایر هیدروکربن های حلقوی، سایر فرآورده های نفت یا روغن های معدنی قیری، اوره حتی به صورت محلول در آب	دانه، کنجد، شتر، سایر نباتات و اجزا مورد استفاده در عطرسازی، پنبه کرم ابریشم، سایر حیوانات و سنگ های مرمر کار نشده و تراورین

احداث نمایشگاه دائمی کالاهای سرمایه ای و واسطه ای در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

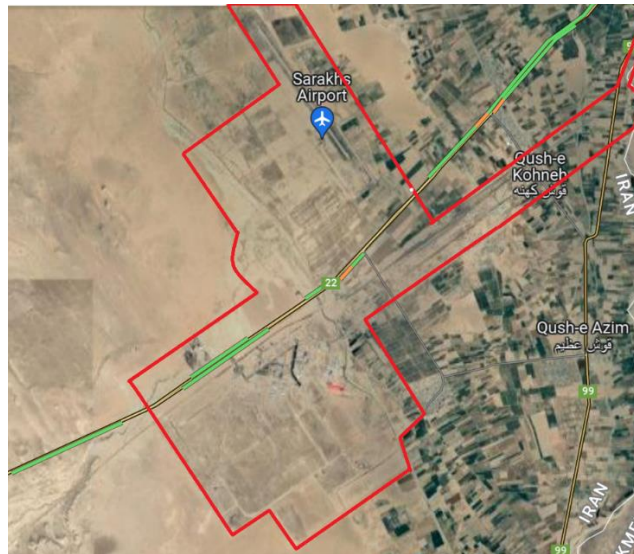
ازبکستان	سایر پلیمرهای پروپیلن - ماشین های خردکردن- پسته ها- گریدنساجی پلی پروپیلن- الکیل بنزن خطی- گلخانه با تجهیزات کامل- اورتو فتالات های دیکاکتیل- محصولات مناسب برای استفاده به عنوان چسب یا چسباننده- مخمرهای فعال- پلی کلروروینیل
روسیه	پسته، سیمان، کشمش، انواع میوه تازه، رب گوجه فرنگی، خرما
قرقیزستان	پسته، رنگها و ورنی، مصنوعات پلاستیکی، ورق و نوار خود چسب، ژاکت و ژاکت ورزشی، صابون رختشویی، کفش و پوشاک، خرما، زعفران
تاجیکستان	شیرینی، سایر رنگها و ورنیها، انواع پسته، دترجنت قالبی پودر، اکسید آلومینیوم غیر از کوردنم مصنوعی، سایر داروها، سایر لولهها و پروفیل-های توخالی، بیسکویت، سایر ورقه‌های ریختگی یا تخت شده، کاشی و سرامیک، سایر نانها و فطیر
پاکستان	محصولات شیمیایی، سوخته‌های معدنی روغنهای معدنی و محصولات تقطیر آنها، مواد قیری، مواد معدنی، آهن و فولاد، کشتیها، قایقها و سازه های شناور، محصولات سرامیک، پلاستیک و محصولات آن، مواد شیمیایی آلی
عراق	ا جزاء و قطعات توربینهای بخار سایر صفحه ها، ورقه ها، ورقه های نازک و نوار از مواد پلاستیکی غیر مذکور سایر پنیرها که در جای دیگری مذکور یا مشمول نباشد لوازم خانه‌داری و پاکیزگی که در جای دیگر مذکور نیست، از مواد پلاستیکی سایر مصنوعات از مواد پلاستیکی غیر مذکور به جز کپسول دارویی از نوع ژلاتین سخت، کولرهای آبی خانگی با هوادهی حداکثر ۸۰۰۰ فوت مکعب در دقیقه، بستنی و سایر شربتکهای یخ کرده (Edible ice)، حتی دارای کاکائو، لوازم سر میز و لوازم آشپزخانه پلاستیکی به جز ظروف ملامین سیب زمینی آماده یا محفوظ شده به جز در سرکه یا جوهر سرکه، یخ زده رب گوجه فرنگی
ترکیه	گاز طبیعی مایع شده در ظروف یک هزار سانتی متر مکعب و بیشتر روی غیرمزوج محتوی ۹۹/۹۵ تا ۹۹/۹۹ درصد وزنی به صورت کارنشده آلومینیوم به صورت کار نشده، غیرمزوج، گرید فیلم، کود اوره حتی به صورت محلول در آب گرید نساجی پلی پروپیلن، گرید بادی، گرید تزریقی، پلی استیرن غیرقابل انبساط معمولی (GPPS) گرید لوله
آذربایجان	گاز طبیعی مایع شده در ظروف یک هزار سانتی متر مکعب و بیشتر سایر پلی کلروروینیل، مخلوط نشده با سایر مواد به غیر از سوسپانسیون و امولسیون، سایر به دست آمده از نوار یا اشکال همانند از پلیکاتیلن یا پلی پروپیلن، سیب زمینی، تازه یا سرد کرده گرید لوور شیرینی (همچنین شکلات سفید)، بدون کاکائو که در جای دیگری مذکور نباشد، سایر کیسه، کیسه کوچک از پلی اتیلن به جز کیسه خون، کیسه اسپتیک ۵ لایه مقاوم در مقابل نفوذ هوا و اکسیژن، گرید فیلم، گرید تزریقی، مغز پسته تازه یا خشک

بیشتر موارد مذکور در جدول فوق را میتواند به عنوان کالای مورد نمایش در نمایشگاه دائمی مورد استفاده قرار گیرد. لذا تقاضا برای این نمایشگاه کاملا وجود دارد.

در زمینه عرضه چنین مکانهایی در منطقه، در حال حاضر، بازارچه دوستی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس، نقشی مشابه پروژه تعریف شده را دارا میباشد. اما به دلیل مشکلات موجود در این بازارچه، چند سالی است که تعطیل شده است.

۳-۴- موقعیت مکانی پروژه

محل پیشنهادی این پروژه داخل منطقه ویژه اقتصادی سرخس و در محل کنونی بازارچه دوستی است. در ادامه موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه، جانمایی پیشنهادی نمایشگاه دائمی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس و نمای نزدیک از محل پیشنهادی این نمایشگاه آورده شده است.



نقشه ۱- موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۲- موقعیت سایت پیشنهادی نمایشگاه دائمی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۳- نمای نزدیک موقعیت سایت پیشنهادی نمایشگاه دائمی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

۳-۵- مشخصات فنی پروژه

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۰ هزار متر مربع با زیربنای ناخالص ۷۰۰۰ متر مربع در دو طبقه در نظر گرفته شده است که دارای ۱۰ هزار متر مربع فضای سبز و ۶۵۰۰ متر مربع پارکینگ روباز است.

جدول ۴- مشخصات فنی پروژه

ردیف	کاربری	مساحت زیربنای ناخالص (متر مربع)
۱	سالن ۱ (طبقه همکف)	۳,۱۰۰
۲	سالن ۲ (طبقه اول)	۳,۱۰۰
۳	فضای اداری مجموعه	۱۰۰
۴	نمازخانه	۱۰۰
۵	نگهبانی	۱۰۰
۶	سرویس بهداشتی	۲۰۰
۷	تاسیسات	۳۰۰
۸	پارکینگ روباز	۱۰,۰۰۰
۹	فضای سبز	۶,۵۰۰
	جمع	۲۳,۵۰۰

۳-۶- برآوردهای مالی و اقتصادی

۳-۶-۱- مفروضات آنالیز

- ✓ نرخ تورم سالانه وارد بر هزینه‌ها و درآمدهای پروژه: ۲۰٪ (میانگین نرخ تورم بر هزینه براساس تورم شاخص بهای مصرف کننده، و میانگین نرخ تورم بر هزینه براساس تورم شاخص بهای تولیدکننده، در طی ۲۰ سال (۹۹-۱۳۸۰) براساس آمار بانک مرکزی ایران تعیین شده است)
- ✓ نرخ تنزیل سالانه معادل ۲۳٪ و نرخ مالیات معادل ۲۵٪ فرض گردیده است.
- ✓ دوران ساخت و راه اندازی یک سال و دوران بهره برداری ۱۰ سال در نظر گرفته شده است.
- ✓ کلیه ارقام ریالی به میلیون ریال می‌باشد و نرخ تبدیل ارز معادل ۳۵۰,۰۰۰ ریال به ازای هر دلار فرض شده است.
- ✓ برآورد هزینه‌ها و قیمت‌ها، بر اساس استعلام از فروشندگان، نمونه‌های مشابه و ضوابط استاندارد صورت گرفته است.

۳-۶-۲- سرمایه گذاری ثابت

از آنجاییکه در حال حاضر ساختمانی جهت نمایشگاه در منطقه وجود دارد، در این پروژه فرض میشود ساختمان موجود بازسازی و آماده سازی مجدد گردد.

جدول ۵- سرمایه گذاری ثابت پروژه

ردیف	اقدام سرمایه گذاری ثابت	هزینه کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	احداث و محوطه سازی	۳۹۷,۸۰۰	۹۱٪
۲	تجهیزات (سازه ها)	۷,۹۰۵	۲٪
۳	وسایل نقلیه	۱۲,۵۰۰	۳٪
۴	پیش بینی نشده (۵درصد)	۲۰,۹۱۰	۵٪
	جمع کل	۴۳۹,۱۱۵	۱۰۰٪

جدول ۶- هزینه های احداث و محوطه سازی پروژه

ردیف	شرح	مساحت زیربنای ناخالص (متر مربع)	هزینه هر متر مربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	بازسازی سالن ۱ (طبقه همکف)	۳,۱۰۰	۶۰	۱۸۶,۰۰۰	۴۰٪
۲	بازسازی سالن ۲ (طبقه اول)	۳,۱۰۰	۶۰	۱۸۶,۰۰۰	۴۰٪
۳	بازسازی فضای اداری مجموعه	۱۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۰٪
۴	بازسازی نمازخانه	۱۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۰٪
۵	بازسازی نگهبانی	۱۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۰٪
۶	بازسازی سرویس بهداشتی	۲۰۰	۱۰	۲,۰۰۰	۰٪
۷	بازسازی تاسیسات	۳۰۰	۱۰	۳,۰۰۰	۱٪
۸	بازسازی پارکینگ روباز	۱۰,۰۰۰	۱۰	۱۰,۰۰۰	۲٪
۹	بازسازی فضای سبز	۶,۵۰۰	۱.۲	۷,۸۰۰	۲٪
جمع کل				۳۹۷,۸۰۰	۱۰۰٪

۳-۶-۳- هزینه های بهره برداری

هزینه بهره برداری که بر اساس بررسی نمونه های مشابه و نظر کارشناسان برآورد گردیده اند، از سال اول بهره برداری بطور سالیانه بر مبنای میزان بهره گیری از ظرفیت بالقوه در سالهای مختلف اتفاق خواهد افتاد. اینگونه فرض شده است که ضریب موثر از ۹۰ درصد در سال اول بهره برداری شروع و از سال سوم به بعد به ۱۰۰ درصد رسیده و ثابت می ماند.

جدول ۷- اقلام هزینه بهره برداری به تفکیک ثابت و متغیر

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون دلار)		ثابت		متغیر	
		ارزش	درصد	ارزش	درصد	ارزش	درصد
۱	نصب و آماده سازی سازه ها	۱۲,۶۴۸	۰٪	۰	۰٪	۱۲,۶۴۸	۱۰۰٪
۲	اجاره زمین	۱۲,۶۹۰	۱۰۰٪	۱۲,۶۹۰	۱۰۰٪	-	۰٪
۳	حقوق و دستمزد (پرستل اداری)	۱۵,۹۱۲	۷۰٪	۱۱۱۳۸.۴	۷۰٪	۴,۷۷۴	۳۰٪
۴	انرژی و ارتباطات	۲,۲۳۲	۲۰٪	۴۴۶	۲۰٪	۱,۷۸۶	۸۰٪
۵	نگهداری و تعمیرات	۱۰,۷۷۲	۲۰٪	۲,۱۵۴	۲۰٪	۸,۶۱۸	۸۰٪
۶	هزینه های بازاریابی آگهی و تبلیغات	۱,۸۳۴	۱۰۰٪	۱,۸۳۴	۱۰۰٪	-	۰٪
۷	پیش بینی نشده	۲,۸۰۴	۰٪	-	۰٪	۲,۸۰۴	۱۰۰٪
جمع		۵۸,۸۹۳	-	۲۸,۲۶۳	-	۳۰,۶۲۹	-

۴-۶-۳- پیش بینی درآمدهای طرح

فرض میشود فضای نمایشگاه طی یک قرارداد BOT به بهره بردار واگذار شده و بهره بردار در ازای واگذاری غرفه به متقاضیان اجازه دریافت می کند.

جدول ۸- اقلام درآمدهای پروژه

ردیف	شرح	زیربنا (متر مربع)	بهای واحد (میلیون ریال)	بهای کل سالانه (میلیون ریال)
۱	سالن ۱ (طبقه همکف)	۳,۱۰۰	۳۶	۹۴,۸۶۰
۲	سالن ۲ (طبقه اول)	۳,۱۰۰	۳۳.۶	۸۸,۵۳۶
	جمع	۶۲۰۰	-	۱۸۳,۳۹۶

۵-۶-۳- جریان نقدی طرح

جدول ۹- جریان نقدی پروژه (بدون تورم)

شرح	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۵	سال ۱۴۰۶	سال ۱۴۰۷	سال ۱۴۰۸	سال ۱۴۰۹	سال ۱۴۱۰	سال ۱۴۱۱
۱ هزینه های ساخت	۴۳۹,۱۱۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲ هزینه های بهره برداری	۰	۵۵,۸۳۰	۵۷,۳۶۱	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳	۵۸,۸۹۳
۳ درآمد اجاره واحدها	۰	۱۷۰,۷۴۸	۱۸۰,۲۳۴	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰	۱۸۹,۷۲۰
۴ سود (زیان) قبل از کسر مالیات	-۴۳۹,۱۱۵	۱۱۴,۹۱۸	۱۲۲,۸۷۳	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷
۵ مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۶ خالص جریان نقدی	-۴۳۹,۱۱۵	۱۱۴,۹۱۸	۱۲۲,۸۷۳	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷	۱۳۰,۸۲۷
۷ جریان نقدی تجمعی عادی	-۴۳۹,۱۱۵	-۳۲۴,۱۹۷	-۲۰۱,۳۲۴	-۷۰,۴۹۷	۶۰,۳۳۱	۱۹۱,۱۵۸	۳۲۱,۹۸۶	۴۵۲,۸۱۳	۵۸۳,۶۴۱	۷۱۴,۴۶۸	۸۴۵,۲۹۵

۶-۶-۳- فاکتورهای اقتصادی طرح

جدول ۱۰- فاکتورهای اقتصادی پروژه

بدون احتساب تورم	با احتساب تورم (٪۲۰)	با احتساب تورم (٪۳۰)	با احتساب تورم (٪۴۰)	
۵	۴	۴	۳	دوره بازگشت سرمایه
۲۴,۵۶۹	۶۳۵,۰۷۴	۱,۵۲۳,۸۲۷	۲,۹۶۴,۶۶۹	خالص ارزش فعلی (NPV)(میلیون ریال)
٪۲۶	۵۱٪	۶۸٪	۸۴٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱.۸۳	۲.۵۹	۴.۶۲	۸.۱۶	نسبت منافع به مخارج (b/c)

عمر مفید پروژه ۱۰ سال در نظر گرفته شده است و پروژه در انتهای دوره دارای نرخ بازده داخلی ۲۶ درصدی و خالص ارزش فعلی حدود ۲۴ میلیارد ریال است و پس از ۴ سال سرمایه پروژه بازگشت خواهد نمود. وضعیت پروژه در نرخ های مختلف تورم نیز نشانگر این است که با لحاظ تورم و افزایش آن، بازدهی پروژه بالاتر و خالص ارزش فعلی بیشتر خواهد بود.

