

باسمه تعالی



سازمان جهاد کشاورزی استان چهارمحال و بختیاری
معاونت برنامه ریزی و امور اقتصادی

بسته پیشنهادی ایجاد و احداث پایانه صادراتی محصولات کشاورزی استان چهارمحال و بختیاری
جهت جذب سرمایه گذار از طریق مرکز خدمات سرمایه گذاری

دستگاه اجرایی: سازمان جهاد کشاورزی استان چهارمحال و بختیاری

زمستان ۱۴۰۲

جدول ۱- شناسنامه مالی طرح

سازمان جهاد کشاورزی		مجری طرح
منطقه ویژه اقتصادی استان		آدرس محل اجرای طرح
محصولات درآمدی طرح		
محصولات و خدمات صادراتی		تولیدات طرح
مترائز زمین و ساخت با هزینه سرمایه گذاری		
متر مربع	۸۲۰,۰۰۰	مساحت زمین مورد نیاز
متر مربع	۲۳,۱۱۰	مساحت زیر بنا
میلیون ریال	۸,۲۶۵,۸۶۷	هزینه ثابت طرح مورد نیاز
میلیون ریال	۱,۶۵۳,۱۴۲	هزینه جاری طرح
میلیون ریال	۱۴۹,۷۲۵	سرمایه در گردش مورد نیاز
میلیون ریال	۸,۶۹۴,۳۹۲	کل سرمایه گذاری طرح
نحوه تامین سرمایه طرح		
میلیون ریال	۳,۲۷۳,۹۱۸	سرمایه گذاری متقاضی قبلی و جدید
میلیون ریال	۵,۳۰۰,۶۹۳	تسهیلات بلند مدت
میلیون ریال	۱۱۹,۷۸۰	تسهیلات کوتاه مدت
تعداد شاغلین و تحلیل‌های مالی طرح		
نفر	۳۵۰	شاغلین طرح
میلیون ریال	۳,۹۵۰,۶۴۷	درآمد سالانه طرح به طور متوسط
درصد	۳۲.۷۴	تولید در نقطه سر به سر
درصد	۳۶.۵۶	نرخ بازده طرح
سال	۴.۴۹	بازگشت سرمایه به سال

فهرست مطالب

۱-مقدمه.....	۱
۲- خلاصه‌ای از وضعیت و فعالیت‌های کشاورزی در استان چهارمحال و بختیاری.....	۲
۳- ضرورت ایجاد و احداث پایانه صادراتی در استان چهارمحال و بختیاری.....	۴
۴- دستور العمل ایجاد پایانه‌های صادراتی.....	۵
۵- انواع مدل‌های پایانه صادراتی.....	۸
۶- مطالعات و تحقیقات بازار.....	۸
۶-۱- عوامل اجتماعی و فرهنگی، بومی و منطقه‌ای و جغرافیایی، سیاسی و قوانین حاکم و محدودیت‌های قانونی.....	۸
۶-۲- ویژگی‌های خدمات و مقررات حاکم.....	۹
۶-۳- ارائه دهنده‌گان و دریافت کنندگان خدمات، عرضه داخلی.....	۹
۶-۴- میزان عرضه و تقاضا، روند ارائه خدمات و میزان آن در گذشته، فعلی و آینده.....	۱۰
۶-۵- رقبا و موفقیت رقبا، واسطه‌ها، کانال‌های تبلیغاتی و نحوه ارائه خدمات، خدمات جانشین.....	۱۰
۶-۶- رفتار دریافت کننده خدمات، ثبات بازار و عرضه و تقاضا، قیمت‌ها و تفکیک بازار.....	۱۱
۷- مطالعات فنی و تکنولوژی.....	۱۱
۷-۱- مزایای فنی و تکنولوژی، اهداف راه اندازی، تحلیل ریسک.....	۱۱
۷-۲- مکان یابی و آدرس محل اجرای طرح.....	۱۲
۷-۳- مشخصات خدمات.....	۱۳
۷-۴- تکنولوژی به کار رفته در خدمات.....	۱۳
۷-۵- روش و نحوه خدمات دهی.....	۱۴
۷-۶- ظرفیت و میزان خدمات.....	۱۵
۷-۷- فرآیند ارائه خدمات.....	۱۵
۸- مطالعات مالی و اقتصادی.....	۱۶
۸-۱- میزان سرمایه‌گذاری (ثابت و در گردش).....	۱۶
۸-۲- زمین محل اجرای پایانه صادراتی.....	۱۷
۸-۳- محوطه‌سازی مورد نیاز.....	۱۷
۸-۴- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز.....	۲۰
۸-۵- جدول تجهیزات.....	۲۵
۸-۶- وسایل نقلیه.....	۲۶
۸-۷- هزینه‌های پیش از بهره‌برداری.....	۲۶
۸-۸- محاسبه اجزا و میزان سرمایه ثابت.....	۲۷
۸-۹- هزینه‌های جاری پایانه صادراتی.....	۲۹
۸-۱۰- هزینه‌های جاری کسب و کار.....	۳۰
۸-۱۱- سرمایه در گردش مورد نیاز پایانه صادراتی.....	۳۱
۸-۱۲- هزینه مواد اولیه مصرفی.....	۳۲
۸-۱۳- هزینه کارکنان.....	۳۲
۸-۱۴- هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری.....	۳۳

۸-۱۵	هزینه سوخت و انرژی.....	۳۴
۸-۱۶	خدمات و ارزش خدمات پایانه صادراتی.....	۳۴
۸-۱۷	تحلیل مالی پایانه صادراتی.....	۳۵
۸-۱۸	پیش‌بینی صورت سود و زیان ناخالص کالا/ خدمات.....	۳۵
۸-۱۹	صورت گردش جریان وجوه نقد.....	۳۶
۸-۲۰	محاسبه هزینه ثابت و متغیر پایانه صادراتی.....	۳۸
۲۱-۸	تحلیل و درصد فروش در نقطه سربه‌سر.....	۳۹
۲۲-۸	دوره بازگشت سرمایه.....	۳۹
۸-۲۳	ارائه شاخص‌های مالی پایانه صادراتی.....	۴۱
۹	برنامهریزی اجرایی و عملیاتی پایانه صادراتی.....	۴۲
۹-۱	برنامه زمان‌بندی اجرای پایانه صادراتی.....	۴۲
۹-۲	مدت زمان بهره‌برداری از پایانه صادراتی.....	۴۳

فهرست جداول و شکل‌ها

جدول ۱- شناسنامه مالی طرح.....	ا
جدول ۲- ظرفیت‌ها و مزیت‌های عمده بخش کشاورزی استان چهارمحال و بختیاری.....	۳
شکل ۱- محدوده طرح.....	۱۳
جدول ۳- سرمایه‌گذاری و منابع تأمین آن.....	۱۶
جدول ۴- هزینه زمین اجرای طرح.....	۱۷
جدول ۵- محوطه سازی و برآورد هزینه های آن موجود.....	۱۸
جدول ۶- محوطه سازی و برآورد هزینه های آن.....	۱۸
جدول ۷- هزینه‌های ساختمانی طرح.....	۱۸
جدول ۸- تجهیزات مورد نیاز طرح.....	۲۰
جدول ۹- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز سردخانه.....	۲۱
جدول ۱۰- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز جایگاه سوخت.....	۲۲
جدول ۱۱- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز - سالن اجتماعات.....	۲۳
جدول ۱۲- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز اتاق مدیریت و هتل‌ها.....	۲۳
جدول ۱۳- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز بسته بندی.....	۲۴
جدول ۱۴- تجهیزات مورد نیاز اجرای طرح.....	۲۵
جدول ۱۵- هزینه وسایل نقلیه اجرای طرح.....	۲۶
جدول ۱۶- هزینه‌های پیش بینی نشده.....	۲۷
جدول ۱۷- اثاثیه و لوازم اداری.....	۲۷
جدول ۱۸- خلاصه هزینه های اجرای طرح.....	۲۹
جدول ۱۹- هزینه های عملیاتی طرح.....	۳۰
جدول ۲۰- سرمایه در گردش اجرای طرح.....	۳۱
جدول ۲۱- هزینه مواد اولیه اجرای طرح.....	۳۲
جدول ۲۲- حقوق و دستمزد.....	۳۲
جدول ۲۳- استهلاک دارایی.....	۳۳
جدول ۲۴- سوخت و انرژی.....	۳۴
جدول ۲۵- درآمد طرح.....	۳۴
جدول ۲۶- سود و زیان اجرای طرح.....	۳۶
جدول ۲۷- صورت گردش جریان وجوه نقد.....	۳۷
جدول ۲۸- هزینه های ثابت و متغیر طرح.....	۳۸
جدول ۲۹- پیش‌بینی ترازنامه.....	۴۰
جدول ۳۰- تحلیل هزینه فایده واحد.....	۴۱
جدول ۳۱- زمانبندی اجرای پایانه صادراتی.....	۴۳

نقش صنعت کشاورزی در توسعه اقتصادی بسیار مهم است. زیرا اکثریت جمعیت کشورهای در حال توسعه زندگی خود را از طریق کشاورزی می‌گذرانند. حال با توجه به روند رشد اقتصادی کشورهای توسعه‌یافته می‌توان دریافت که در این کشورها، کشاورزی به عنوان بخش اصلی و زیربنای رشد اقتصادی قرار گرفته است و با استفاده از ظرفیت‌های فراوان آن توانسته‌اند علاوه بر رشد در صنعت کشاورزی به رشد و پیشرفت در سایر صنایع نیز بپردازند. بررسی روند توسعه اقتصادی در نقاط مختلف جهان در طول زمان حاکی از آن است که کشورهای توسعه‌یافته، با تکیه بر مزیت‌های نسبی توانسته‌اند از ظرفیت‌های داخلی اقتصادی و نیز فرصت‌های موجود در عرصه بین‌المللی به بهترین شکل استفاده کرده و مسیر رشد، توسعه، افزایش درآمد سرانه و بهبود سایر شاخص‌های توسعه‌یافتگی را به طور همزمان دنبال کنند. بررسی روند تاریخی توسعه اقتصادی کشورها نشان می‌دهد که عمده کشورهای توسعه‌یافته دنیای امروز، کشاورزی را به عنوان بخش زیربنایی توسعه اقتصادی خود انتخاب کرده و با استفاده از ظرفیت‌های فراوان این بخش توانسته‌اند علاوه بر تأمین نهاده‌های مناسب برای رشد، به توسعه سایر بخش‌ها نیز دست یابند؛ بخش کشاورزی در روند رشد و توسعه اقتصادی کشورهای مختلف نقش‌های متعددی بر عهده دارد که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان تأمین موادخام و اولیه مورد نیاز صنایع بالادستی، تأمین نهاده‌هایی مانند نیروی کار، مصرف تولیدات سایر بخش‌های صنعتی از قبیل کودها و سموم شیمیایی و ماشین‌آلات کشاورزی، ارزآوری برای کشور و تأمین مالی سایر بخش‌های زیربنایی را یاد کرد.

سلامت و امنیت غذایی یک کشور مستقیماً به تولیدات بخش کشاورزی وابسته است و هرگونه اختلالی در روند تولید این بخش می‌تواند به طور مستقیم امنیت غذایی و حتی سیاسی آن کشور را تهدید کند؛ حساسیت‌های اخیر کشورهای توسعه‌یافته در مورد مصرف محصولات کشاورزی و مواد غذایی سالم و ارگانیک حاکی از توجه زیاد سیاست‌گذاران و مصرف‌کنندگان در این کشورها به بحث تولیدات سالم در بخش کشاورزی است. از این رو توجه به تولید سالم و اقتصادی در بخش کشاورزی و توسعه زیرساخت‌های این بخش جهت تولید بیشتر و سالم‌تر، براساس مزیت‌های نسبی یک کشور موضوعی است که نمی‌توان به سادگی از کنار آن گذشت و باید با یک برنامه‌ریزی اصولی و هماهنگ به سمت آن حرکت کرد.

موقعیت ممتاز جغرافیایی و تنوع آب و هوایی استان برای کاشت محصولات مختلف بخش کشاورزی، وجود نیروی کار مناسب در روستاها و مراکز تولید، وجود نیروی تحصیل کرده کافی در رشته‌های مرتبط با کشاورزی، وجود مزیت‌های نسبی خدادادی در زمینه محصولات با ارزشی از قبیل زعفران، گیاهان دارویی، محصولات صنایع غذایی و صنایع دستی مرتبط با بخش کشاورزی و نظایر آن از جمله مزیت‌های موجود بخش کشاورزی ایران است و مشکلاتی

نظیر کمبود آب، مصرف بیش از حد نهاده‌های شیمیایی و تولیدات غیرارگانیک از جمله مشکلات و محدودیت‌های این بخش به شمار می‌آیند.

عدم هماهنگی بین تولیدکنندگان و صادرکنندگان، نبود نهادهای نظارتی و کنترلی قوی در حوزه صادرات محصولات کشاورزی، نبود استانداردهای لازم سلامتی و محیط زیستی در محصولات تولید شده، عدم توجه به مسائل بازاریابی بین‌المللی برای صادرات محصولات، نبود کارشناسان قوی در حوزه بازاریابی بین‌الملل محصولات کشاورزی، نبود یا کمبود تحقیقات کاربردی در حوزه صادرات و بازاریابی محصولات کشاورزی از مهمترین مشکلاتی هستند که توسعه صادرات بخش کشاورزی استان را با محدودیت‌های جدی مواجه کرده و توسعه این بخش را به تاخیر انداخته است. صادرات محصولات کشاورزی سابقاً بیشتر بر مبنای آزمون و خطا انجام گرفته اما در دنیای امروز روش‌های علمی و کاربردی شناخته‌شده‌ای برای توسعه صادرات و توسعه بخش وجود دارد که می‌توان از آن‌ها برای تبدیل مزیت‌های کشور به فرصت‌های رشد و توسعه بهتر استفاده کرد.

۲- خلاصه‌ای از وضعیت و فعالیت‌های کشاورزی در استان چهارمحال و بختیاری

استان چهارمحال و بختیاری با وسعت ۱۶۴۱۱ کیلومتر مربع و با کمتر از یک درصد وسعت کشور، یک میلیون و ۵۰۰ هزار تن تولیدات محصولات کشاورزی را تولید می‌کند که این میزان سهم بالایی در صادرات، تأمین امنیت غذایی و تأمین مایحتاج روزانه مردم دارد و ۲۵ درصد اشتغال استان مربوط به کشاورزی است. این استان یکی از استان‌های مستعد در حوزه کشاورزی است که بیش از ۲۵۰ هزار هکتار آن اراضی کشاورزی، حدود ۳۴۲ هزار هکتار جنگل و بیش از یک میلیون هکتار آن مرتع و ... می‌باشد. از حدود ۱۶۴۱ هزار هکتار مساحت استان بیش از ۲۵۰ هزار هکتار آن اراضی کشاورزی، حدود ۳۴۲ هزار هکتار جنگل و بیش از یک میلیون هکتار آن مرتع و ... می‌باشد. براساس نتایج آمارگیری‌ها و برآوردها از ۲۵۰ هزار هکتار اراضی کشاورزی حدود ۱۳۴۶ هزار هکتار آن به کشت محصولات زراعی و حدود ۴۵ هزار هکتار آن به کشت محصولات باغی اختصاص داشته است و حدود ۷۱ هزار هکتار آن بصورت آیش بوده است. از حدود ۷۱ هزار هکتار سطح آیش استان حدود ۲۱۴ هزار هکتار به اراضی آبی و حدود ۴۹۵ هزار هکتار به اراضی دیم مربوط می‌باشد.

در حدود ۲۵ درصد اشتغال ایجاد شده و ۲۰ تا ۲۵ درصد سهم صادرات استان مختص بخش کشاورزی است و تولید سرانه تولیدکنندگان بخش کشاورزی استان در مقایسه با کشور ۵۰ درصد است. کل ارزش تولیدات کشاورزی استان حدود ۲۳۱۹۲۱ میلیارد ریال بوده است که محصولات دامی با ۸۲۶۲۲ میلیارد ریال (۳۵۶ درصد)، محصولات باغی با ۸۱۷۵۱ میلیارد ریال (۳۵۲ درصد)، محصولات زراعی با ۵۰۷۷۳ میلیارد ریال (۲۱۹ درصد) آبیان با ۱۲۲۹۳ میلیارد ریال (۵۳ درصد) قارچ با ۲۷۱۷ میلیارد ریال (۱۲ درصد) تولیدات گلخانه‌ای با ۵۴۷۶ میلیارد ریال (۱۲ درصد).

درصد) و گل و گیاهان زینتی با ۱۲۱۶ میلیارد ریال (۰.۵ درصد) را به خود اختصاص داده‌اند. این استان در تولید انواع محصولات کشاورزی نظیر بادام آبی، ماهیان سردآبی، شیر، گوشت، عسل و قارچ رتبه‌های مطلوب تولید را در کشور به خود اختصاص داده است. در تولید بادام درختی (۱۳۵۰۰ تن) رتبه اول، ماهیان سردآبی (۲۲۰۰۰ تن) رتبه اول، گوشت قرمز (۲۸۰۰ تن) رتبه سوم، قارچ خوراکی (۷۰۰۰ تن) رتبه هشت، عسل (۳۰۰ تن) رتبه یازدهم، شیر (۳۰۰ تن) رتبه ۲ را دارد.

از حدود ۷۱ هزارهکتار سطح آیش استان حدود ۲۱.۴ هزار هکتار (۳۰ درصد) به اراضی آبی و حدود ۴۹.۵ هزار هکتار (۷۰ درصد) به اراضی دیم مربوط می‌باشد. بخش کشاورزی استان در تولید ناخالص بین ۱۶ تا ۱۹ درصد سهم دارد. ۲۵ درصد اشتغال ایجاد شده در استان و ۲۰ تا ۲۵ درصد سهم صادرات استان مختص بخش کشاورزی است و تولید سرانه تولیدکنندگان بخش کشاورزی استان در مقایسه با کشور ۵۰ درصد استان چهارمحال و بختیاری در تولید ۱۲ محصول بخش کشاورزی به خوداتکایی رسیده و مازاد تولید خود را به استان‌های دیگر و خارج از کشور صادر می‌کند.

جدول ۲- ظرفیت‌ها و مزیت‌های عمده بخش کشاورزی استان چهارمحال و بختیاری

عناوین مزیت‌های بخش کشاورزی استان	شرح
موقعیت ژئوپولوتیک (همجواری با کشورهای همسایه، وجود پایانه و گمرگ مرزی)	استان چهارمحال و بختیاری از طریق منطقه ویژه اقتصادی تازه تأسیس و گمرک استان و جاده‌های اصلی که از استان عبور می‌کند، به مبادی صادراتی کشور دسترسی مستقیم دارد.
وجود محصولات کشاورزی با مزیت نسبی (حائز رتبه اول تا سوم کشوری) در بخش‌های زراعت، باغ، گیاهان دارویی، دام، طیور، شیلات و ...	استان چهارمحال و بختیاری در تولید ماهیان سردآبی و بادام رتبه اول کشوری را دارا می‌باشد از تعداد ۱۴۰۰ گونه گیاهی بومی استان تعداد ۳۹۸ گیاه دارویی وجود دارد که ظرفیت و استعداد فراوانی برای تولید گیاهان دارویی دارد. این استان با جمعیت عشایری بالغ بر ۲۸۲۶۰ خانوار و تعداد ۱۷۴۷۷ هزار واحد دامی یکی از قطب‌های تولید گوشت قرمز و فرآورده‌های لبنی می‌باشد.
وجود عرصه‌های منحصر به فرد منابع طبیعی (جنگل، مرتع، رودخانه‌های دائمی و ...)	سرچشمه دو رودخانه دائمی کارون و زاینده رود با پوشش گیاهی غنی از درختان بلوط زاگرس مرکزی.
وجود صنایع تبدیلی و تکمیلی، انبارداری، توزیع و عرضه محصولات کشاورزی، تأمین نهاده و تأمین ادوات کشاورزی	در بخش صنایع تبدیلی و تکمیلی بیش از ۱۳۵ واحد فعال با ظرفیت تبدیلی ۷۱۸۷۷۰ تن را دارا می‌شود. طبق آخرین آمار، کل ادوات

کشاورزی استان بیش از ۵۷۲۴۴ دستگاه می‌باشد. این استان رتبه اول تولید خوراک دام و آبزیان با ظرفیت‌های انبارداری مناسب را دارا می‌باشد.	
این استان محل ترانزیت کالا از طرف استان اصفهان به استان‌های جنوب و جنوب غربی کشور می‌باشد. موقعیت این استان به گونه‌ای است که در مرکز ثقل جغرافیایی کشور قرار دارد و فاصله از مراکز جمعیتی بازارهای مصرفی مناسب است.	قرارگیری در شاه راه ارتباطی استان‌ها و نزدیکی به مراکز عمده جمعیتی به عنوان بازار مصرف
این استان دارای فرودگاه‌ها و جاده‌های مناسب جهت ترانزیت و صادرات کالا می‌باشد. عبور بزرگراه شمال به جنوب از استان و هماهنگی با استان‌های خوزستان در جنوب و اصفهان در شمال و نزدیکی استان به مبادی صادراتی استان‌های جنوبی کشور از مزیت‌های عمده صادراتی استان است.	دارا بودن قابلیت‌های حمل و نقل و صادرات محصولات کشاورزی (فرودگاه، ریل، جاده،

۳- ضرورت ایجاد و احداث پایانه صادراتی در استان چهارمحال و بختیاری

تا کنون مفاهیمی همچون پارک‌های توسعه صادرات، مناطق آزاد تجاری صنعتی، شرکت‌های مدیریت صادرات، واحدهای صادراتی، مناطق پردازش صادرات، خوشه‌های صادراتی، بنادر خشک و سایر مدل‌های مشابه، با هدف توسعه صادرات و بهبود فرآیند صادرات مورد توجه قرار گرفته‌اند. در این راستا پایانه صادراتی جدیدترین مدل ارائه شده جهت توسعه صادرات در کشور و در استان می‌باشد که مورد حمایت دولت می‌باشد.

ایجاد پایانه‌های صادراتی در کشور با حمایت دولت از پایانه‌های صادراتی گل و گیاه در سال ۱۳۸۳ آغاز گردیده و تا کنون در راستای حمایت از ایجاد و توسعه پایانه‌های صادراتی کشور تعداد نه مجوز احداث، برای متقاضیان ایجاد پایانه صادراتی در کشور صادر گردیده و در قالب دستورالعمل حمایت از ایجاد و توسعه پایانه‌های صادراتی کشور مورد حمایت قرار گرفته‌اند. تصویب بیش از ۲۶ مصوبه در هیئت دولت نشان از اهمیت و ضرورت ایجاد پایانه‌های صادراتی از دیدگاه بخش دولتی دارد.

با توجه به سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی بخش خصوصی به عنوان مجری پایانه‌های صادراتی در نظر گرفته شده و در راستای توانمند سازی بخش خصوصی کشور در حوزه صادرات، نقش دولت صرفاً نظارتی و حمایتی می‌باشد و کلیه تعاملات دولت با بخش خصوصی و متقاضیان ایجاد پایانه صادراتی در قالب دستورالعمل حمایت از ایجاد و توسعه پایانه‌های صادراتی کشور (ابلاغیه شماره ۱۴۲۳/۱۰/۸۷ مورخ ۸۷/۹/۱۱) خواهد بود. پایانه صادراتی یکی از مهمترین زیر ساخت‌های تخصصی حمل و نقل صادراتی می‌باشد و با متمرکز نمودن خدمات صادراتی نظیر

حمل و نقل، گمرک، بیمه، استاندارد و غیره و کاهش هزینه‌های پنهان فرآیند صادرات با هدف ایجاد مزیت رقابتی برای تولیدات داخلی ایجاد می‌گردند. خدمات عمومی قابل ارائه در پایانه‌های صادراتی شامل موارد زیر می‌باشند:

➤ امکانات مناسب جهت استقرار دفاتر سازمان‌های مرتبط از قبیل: گمرک، بانک، استاندارد، قرنطینه،

➤ شرکت‌های حمل و نقل، اتاق بازرگانی، شرکت‌های بیمه و ...

➤ تخلیه، بارگیری و حمل و نقل کالا

➤ ارائه خدمات رفاهی و بهداشتی

➤ نمایش و عرضه‌ی محصولات

➤ بسته‌بندی کالاهای صادراتی

➤ نگهداری کالاهای فاسدشدنی

پایانه‌های صادراتی مکان‌های مشخصی برای نهائی نمودن و تسهیل در امر صادرات و کاهش هزینه‌های پنهان فرآیند صادرات می‌باشند. هدف اصلی از ایجاد پایانه‌های صادراتی ایجاد هماهنگی و ارتباط تنگاتنگ بین نظام‌های تولید، توزیع و صادرات می‌باشد. پایانه صادراتی دخالتی در تولید نداشته و صرفاً با نظارت بر انجام تولید صادراتی و ایجاد مکانیسم بازار رسانی مناسب توسعه صادرات کشور را در پی خواهد داشت. پایانه‌های صادراتی با توجه به عملکرد پایانه و کالاهای صادراتی مورد پوشش و خدمات قابل ارائه به صادرکنندگان به دو دسته کلی به شرح زیر تقسیم بندی می‌شوند.

الف- پایانه صادراتی عام

ب- پایانه صادراتی تخصصی

پایانه‌های صادراتی تخصصی خدمات مورد نیاز جهت صادرات یک کالای خاص و یا یک گروه کالائی را ارائه می‌نماید در حالی که پایانه‌های صادراتی عام کلیه کالاهای صادراتی یک کشور را مورد پوشش قرار خواهد داد. پایانه‌های صادراتی گل و گیاه، محصولات کشاورزی، مصالح ساختمانی و فرآورده‌های نفتی از جمله پایانه‌های در حال احداث در کشور می‌باشند.

۴- دستور العمل ایجاد پایانه‌های صادراتی

ماده ۱- هدف از تدوین این دستورالعمل تعیین ضوابط و شرایط اعطای مجوز جهت ایجاد پایانه‌های صادراتی، ایجاد هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی مرتبط، ساماندهی منابع در اختیار جهت ایجاد و توسعه‌ی پایانه‌ها و تعیین ساز و کار مناسب برای نظارت بر عملکرد متقاضیان احداث پایانه‌ها می‌باشد. به منظور اجرایی نمودن این اهداف، سازمان توسعه‌ی تجارت ایران به عنوان متولی موضوع پایانه‌های صادراتی تعیین می‌گردد.

ماده ۲- منظور از پایانه‌های صادراتی، مجتمع‌هایی است که امکانات، تأسیسات و تجهیزات لازم برای تسهیل و تسریع در امر صادرات را به طور متمرکز و یکپارچه فراهم نموده و نسبت به ارائه خدمات رفاهی همچون هتل، رستوران، پمپ بنزین، تعمیرگاه و... به مشتریان اقدام می‌نمایند.

ماده ۳- متقاضیان سرمایه گذاری برای احداث پایانه‌های صادراتی لازم است تا شرایط زیر را داشته باشند:

۱-۳ - صددرصد سهام شرکت متعلق به بخش خصوصی یا تعاونی باشد.

۲-۳ - درخواست اولیه متقاضی در کارگروه توسعه صادرات غیرنفتی استان مربوطه به تصویب رسیده باشد.

۳-۳ - طرح توجیهی فنی و مالی و فهرست خدمات قابل ارائه به صادرکنندگان آنها به تأیید سازمان توسعه تجارت ایران رسیده باشد.

در صورت احراز هر سه شرط فوق، مجوز موقت (یک ساله) ایجاد پایانه صادراتی مربوطه توسط سازمان توسعه تجارت ایران اعطا می‌گردد. تمدید مجوز برای یک دوره پنج ساله منوط به رعایت شرایط مندرج در ماده ۵ خواهد بود.

ماده ۴- سازمان توسعه تجارت ایران پس از دریافت تقاضا و طرح توجیهی متقاضیان سرمایه‌گذاری برای احداث پایانه‌های صادراتی، با توجه به معیارهای زیر حداکثر ظرف ۴۵ روز نسبت به بررسی و اعطای مجوز برای تأسیس پایانه صادراتی اقدام می‌نماید:

۱-۴ - مکان یابی صحیح و استقرار در نقاط جغرافیایی مناسب از نظر دسترسی به زیرساخت‌های حمل نظیر: جاده‌های ترانزیتی، فرودگاه، بندر و خطوط راه‌آهن و نزدیکی با مراکز اصلی تولید کالا.

۲-۴ - توجیه‌پذیر بودن طرح ارائه شده از نظر سرمایه‌گذاری.

۳-۴ - توانمندی متقاضی از نظر تحصیل مجوزها (از قبیل: کاربری زمین، مجوز ساخت و...) و تأمین سرمایه مورد نیاز جهت اجرای طرح.

۴-۴ - مناسب بودن طرح ارائه شده از نظر ویژگی‌های فیزیکی و کالبدی مشخص شده

ماده ۵- در طی دوره اعتبار مجوز موقت، سازمان توسعه تجارت ایران نسبت به بررسی عملکرد متقاضی در زمینه‌های زیر اقدام می‌نماید:

۱-۵ وضعیت ایجاد و توسعه زیرساخت‌های مورد اشاره مطابق پیوست

۲-۵ وضعیت هزینه کرد اعتبارات پرداخت شده و کمک‌های مالی انجام شده.

۳-۵ رعایت زمانبندی اجرائی طرح

ماده ۶- مجری پایانه صادراتی موظف به ارائه کلیه خدمات مورد نیاز صادرکنندگان می‌باشد و میزان هزینه‌های دریافتی از صادرکنندگان توسط پایانه صادراتی با نظارت سازمان توسعه تجارت ایران تعیین می‌گردد.

ماده ۷- متقاضیانی که موفق به اخذ مجوز پایانه صادراتی می‌شوند می‌توانند در چارچوب قوانین و مقررات جاریه کشور و از طریق سازمان توسعه تجارت ایران از تسهیلات زیر برخوردار شوند.

۷-۱ معرفی به بانک های عامل جهت استفاده از تسهیلات ارزی و ریالی

۷-۲ معرفی به دستگاه های اجرایی در سطح ملی و استانی جهت بهره‌مندی از خدمات ایشان در جهت ایجاد و یا توسعه پایانه

۷-۳ معرفی به نهادها و سازمان های جلب سرمایه گذاری، بازاریابی و تبلیغات جهت توسعه پایانه

۷-۴ استفاده از کمک های بلاعوض سازمان توسعه تجارت ایران حداکثر به میزان ۱۰ درصد کل سرمایه گذاری انجام شده

۷-۵ پرداخت حداکثر پنج درصد از سود تسهیلات بانکی دریافت شده جهت احداث و توسعه پایانه صادراتی در یک دوره حداکثر سه ساله (شرایط و چگونگی آن در دستورالعمل جداگانه ای اعلام خواهد شد)

ماده ۸- متقاضیان زیر مشمول کمک های بلاعوض سازمان توسعه تجارت می‌باشند.

۸-۱- تشکیل های صادراتی

۸-۲- شرکت های سهامی عام

۸-۳ شرکت های سهامی خاصی که اکثریت سهامداران آن صادرکننده و یا حداقل ۳۰ صادرکننده و یا ۶۰ تولید کننده سهامدار آن باشند به میزان ۱۰۰ درصد کمک های بلاعوض و سایر شرکت های سهامی خاص، حداکثر ۵۰ درصد کمک های بلاعوض به آنها تعلق می‌گیرد.

ماده ۹- کمک های مالی سازمان در صورت احراز شرایط زیر پرداخت می‌گردد.

۹-۱ چنانچه هر یک از متقاضیان در دوره اعتبار مجوز در انجام توافقات مشخص شده کوتاهی یا تخلف نمایند، پس از یک نوبت تذکر کتبی، مجوز صادره به آنها باطل گردیده و تا پنج سال از مزایای مندرج در این دستورالعمل محروم می‌گردند.

۹-۲ کلیه کمک های بلاعوض دولتی اعم از کمک های سازمان توسعه تجارت ایران و سایر دستگاه های دولتی حداکثر سی میلیارد ریال تعیین می‌گردد. نحوه تخصیص این کمک ها در دوره های زمانی شش ماهه، متناسب با پیشرفت طرح و تا سقف ده میلیارد ریال در هر مرحله می‌باشد.

۹-۳ در صورت توقف اجرای طرح یا ابطال مجوز یا سلب هر یک از شرایط اساسی و مهم اجرای طرح نظیر سلب حق مالکیت یا بهره‌برداری از زمین یا تأسیسات ایجاد شده و یا تصرف و مصادره توسط بانک یا سایر طلبکاران، سازمان نسبت به باز پس گیری اصل کمک های پرداخت شده و سود متعلقه آن براساس نرخ سود متعارف نظام بانکی اقدام خواهد کرد.

۹-۴ پرداخت کمک‌های سازمان توسعه تجارت ایران بر اساس پیشرفت طرح و مطابق صورت وضعیت ارسالی، پس از تأیید سازمان توسعه تجارت و کارشناس رسمی دادگستری انجام می‌پذیرد.

۹-۵ کلیه پایانه‌های صادراتی که پیش از تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۳۰ موافقت احداث را دریافت نموده‌اند با رعایت مفاد این دستورالعمل می‌توانند از حمایت‌های مورد اشاره در ماده (۷) بهره‌مند گردند.

۹-۶ نظارت بر نحوه هزینه کردن کمک‌های بلاعوض سازمان به پایانه‌های صادراتی در چارچوب ضوابط اجرایی بودجه‌های سنواتی می‌باشد.

ماده ۱۰- کارگروهی متشکل از نمایندگان دفتر توسعه صادرات کالا و دبیرخانه شورای عالی توسعه صادرات غیر نفتی با مسئولیت دفتر خدمات بازرگانی نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل را بر عهده خواهند داشت.

۵- انواع مدل‌های پایانه صادراتی

پایانه‌های صادراتی با توجه به اهداف و عملکرد پایانه و کالاهای صادراتی مورد پوشش و خدمات قابل ارائه به صادرکنندگان به دو دسته کلی پایانه‌های صادراتی عام و خاص تقسیم‌بندی می‌شوند:

پایانه صادراتی عام: پایانه‌های عام پایانه‌ای می‌باشد که تمامی کالاهای صادراتی را پوشش داده و خدمات عمومی مورد نیاز را به صادرکنندگان ارائه می‌نماید.

پایانه صادراتی تخصصی: پایانه‌های صادراتی تخصصی خدمات لازم و تخصصی صادرکنندگان یک یا چند محصول مشابه و خاص (یک گروه کالایی) را ارائه می‌نمایند و با توجه به پتانسیل‌های صادراتی شکل می‌گیرند مانند پایانه‌های محصولات کشاورزی و گل و گیاه

۶- مطالعات و تحقیقات بازار

۶-۱- عوامل اجتماعی و فرهنگی، بومی و منطقه‌ای و جغرافیایی، سیاسی و قوانین حاکم و محدودیت‌های قانونی

می‌دانید که پایانه‌های صادراتی به دو دسته: (پایانه صادراتی عام و پایانه صادراتی تخصصی) تقسیم می‌شوند که در واقع پایانه‌های صادراتی تخصصی خدمات مربوط به صادرات یک کالای خاص و یا یک گروه کالای مشخص را ارائه می‌نماید. در حالی که پایانه‌های صادراتی عام کلیه کالاهای صادراتی یک کشور را مورد پوشش قرار می‌دهد و در راستای عمل به سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون، اجرای پایانه‌های صادراتی به بخش خصوصی واگذار شده است و هدف آن توسعه و بهبود فرایند صادرات با ایجاد هماهنگی و ارتباط تنگاتنگ بین نظام‌های تولید، توزیع و صادرات است و در خصوص واردات باید گفت که واردات به کالاهایی که در کشور یا کشورهایی ساخته یا فراهم شده و از

راه تجاری به یک کشور دیگر وارد گردد، واردات گفته می‌شود. معمولاً چون تهیه پاره‌ای کالا برای برخی کشورها امکان‌پذیر نبوده یا از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نمی‌باشد، لذا آنان با استفاده از کالاهای وارداتی نیازمندی‌های خود را تأمین می‌کنند. شرایط جوی و وضع آب و هوا از جمله عوامل تعیین‌کننده ضرورت و میزان واردات است و برای مثال چون رشد و نمو گیاهان و میوه‌های گرمسیری یا استوایی برای کشورهای مناطق معتدله یا سردسیر امکان‌پذیر نیست، بنابراین با وارد کردن اینگونه میوه‌ها، نیازمندی ساکنان این کشورها را تأمین می‌کنند. مسئله تخصص، کارگر و قابلیت زمین نیز از جمله عوامل مؤثر در میزان واردات است. غالب کشورها در برابر واردات، کالاهایی را که در داخل تهیه می‌کنند به کشورهای دیگر نیز صادر می‌نمایند، و سعی می‌کنند تا میان واردات و صادرات حداقل، تعادل مناسبی برقرار باشد و کوشش می‌کنند صادراتشان بر وارداتشان فزونی گیرد که به‌طور کلی اقتصاد سالم و معقول آن است که صادرات بر واردات فزونی داشته باشد.

۶-۲- ویژگی‌های خدمات و مقررات حاکم

پایانه صادراتی عامل تحرک، توسعه و تضمین بازار برای ایجاد و توسعه صنایع قابل صادرات در استان‌های کشور می‌باشد که در این برهه از زمان که به دلیل مشکلات ناشی از تحریم و کاهش بودجه و اعتبارات در کشور وضعیت تولید در عرصه‌های مختلف صنعت، معدن و کشاورزی با نقصان مواجه و در واحدهای تولیدی ظرفیت‌های راکد یا خالی موجود است؛ ایجاد پایانه صادراتی می‌تواند با توسعه بازار خارجی و استفاده از ظرفیت‌های پیش‌بینی شده در واحدهای تجاری صادراتی در آن نقش اساسی را در به ظرفیت رسانی واحدهای تولیدی و توسعه واحدهای موجود و ایجاد واحدهای جدید ایفا نماید و در خصوص، ویژگی‌های سامانه واردات باید گفت که گاهی هر کشور با کمبود مواد اولیه قادر با تهیه میزان استاندارد کالای مورد نظر نیست و این نقص و کمبود کالا در داخل از کشور به دلیل کمبود باعث می‌شود که درصد کالایی که در داخل وجود دارد و به دلیلی که جوابگوی نیاز مردم توس و در واقع تقاضا بیشتر از عرضه است باعث می‌شود که قیمت‌ها نیز در کشور با افزایش نجومی همراه بوده و تورم را به وجود آورند. در اینجا با واردات کالای مورد نظر میزان وجود کالای مورد نظر به حد استاندارد رسیده و از افزایش قیمت‌ها و تورم در داخل کشور جلوگیری می‌شود و کالای وارداتی جایگزین کمبودهای داخل می‌شود.

۶-۳- ارائه دهندگان و دریافت کنندگان خدمات، عرضه داخلی

ایجاد پایانه‌های عام به طور کلی و پایانه‌های تخصصی برای محصولاتتی چون گل و گیاه، محصولات ساختمانی، محصولات کشاورزی و سنگ‌های تزئینی از جمله اقداماتی است که در راستای بهره‌گیری هر چه بیشتر از مزیت‌های صادراتی با همکاری بخش خصوصی در این زمینه صورت گرفته است. ایجاد این پایانه‌های صادراتی در کشور قطعاً گام مثبتی در تسهیل صادرات غیرنفتی می‌باشد.

در واقع واردات بیشتر کالاهای مصرفی اتم از خوراک، پوشاک، خودرو و ... هر کشور میسر است و این موضوع در خصوص حیوانات زنده، گوشت و احشای خوراکی، ماهی ها و قشرداران، صدفداران و سایر آبزیان فاقد ستون فقرات، شیر و محصولات لبنی تخم پرندگان؛ عسل طبیعی و سایر محصولات خوراکی که منشا حیوانی دارند و در جای دیگر گفته نشده و مشمول شماره دیگر تعرفه نشده باشد. سایر محصولات حیوانی، که در جای دیگر گفته نشده و مشمول شماره دیگر تعرفه نشده باشد نیز با هماهنگی و نظارت بهداشت و سازمان غذا و دارو و تاییدیه از جانب کشور صادر کننده نیز صدق می کند.

۶-۴- میزان عرضه و تقاضا، روند ارائه خدمات و میزان آن در گذشته، فعلی و آینده

با گسترش اینترنت و افزایش تعامل بین تجار، سرمایه‌گذاران، بازرگانان و کسب‌وکارهای مختلف، بسیاری از شرکت‌ها و افراد شروع به فعالیت تجاری و رقابت در مقیاس جهانی کرده‌اند. دو حوزه پرتعداد در این بستر جهانی، صادرات و واردات هستند. در زمینه صادرات، شما باید با مزاد تولیدات داخلی و نیز کالاهای باکیفیت و پرمقتضی تولید داخل کشور و بازارهای جهانی برای فروش آن‌ها آشنایی داشته باشید. در زمینه واردات نیز نگاه شما باید به میزان تقاضای داخلی و قیمت و کیفیت محصولات در بازار کشورهای مختلف باشد و پایانه‌های صادراتی عام به طور ویژه پتانسیل تبدیل شدن به هاب‌های لجستیکی با رویکرد صادرات، واردات، ترانزیت و ترانشیپ در استان‌های مرزی و با رویکرد تامین و توزیع کالا در سطح ملی برای سایر استان‌ها را دارا هستند که با این رویکرد و توجه به نقش اساسی عوامل فیزیکی در کارایی پایانه‌های صادراتی و مفاد بند ۱-۴- ذیل ماده ۴ دستورالعمل حمایت از ایجاد و توسعه پایانه‌های صادراتی در کشور که "مکان‌یابی صحیح و استقرار در نقاط جغرافیایی مناسب از نظر دسترسی به زیرساخت‌های حمل و نقل (نظیر جاده‌های ترانزیتی، فرودگاه، بندر و خطوط راه آهن و نزدیکی با مراکز اصلی تولید کالاهای صادرات محور، همسویی با عوامل فیزیکی تاثیرگذار) از عوامل اصلی موثر در مکان‌یابی پایانه‌های صادراتی هستند.

۶-۵- رقبا و موفقیت رقبا، واسطه‌ها، کانال‌های تبلیغاتی و نحوه ارائه خدمات، خدمات

جانشین

مهم‌ترین عوامل فنی دخیل در طراحی سامانه به گونه‌ای است که استانداردهای تکنیکال در طراحی سایت پلان و پیاده‌سازی آن با ملحوظ داشتن محاسبات و معماری تمامی نیازهای سامانه‌های دستگاه مستقر دولتی و نظارتی مستقر و مرتبط با صادرات پایانه و زیرساخت‌های مورد نیاز ارائه خدمات صادرات کالا به شرح ذیل در آن رعایت شده باشد.

➤ خدمات حمل و نقل و ذخیره‌گذاری کالا

- زیرساخت‌های اقامتی، تامین سوخت و تجهیز تعمیرگاه‌ها و مراکز ورزشی و تفریحی
- زیرساخت دفاتر مجتمع و شرکت‌های صادراتی
- زیرساخت‌های سخت‌افزاری و نرم‌افزاری سامانه‌های فناوری اطلاعات رهگیری کالا و وسایل حمل نقل به صورت و در حوزه اداری مالی و فنی پایانه

۶-۶- رفتار دریافت کننده خدمات، ثبات بازار و عرضه و تقاضا، قیمت‌ها و تفکیک بازار

تا کنون برای هیچ کشوری پیش نیامده است که صادرات و یا واردات به دیگر اقصی نقاط جهان نداشته باشد و در واقع صادرات و واردات از رکن‌های اصلی موفقیت اقتصادی هر کشور محسوب می‌شوند و کشوری که صادرات و واردات نداشته باشد یعنی ارز آوری آن کشور برابر صفر است و این کشور یک رکود اقتصادی بزرگ را متحمل خواهد کرد و به طور کلی با واردات و صادرات محصولات به کشور باعث می‌شود که چرخه اقتصادی کشور با موفقیت همراه بوده و از بیکاری و فقر افراد آن کشور جلوگیری به عمل آید.

۷- مطالعات فنی و تکنولوژی

۷-۱- مزایای فنی و تکنولوژی، اهداف راه اندازی، تحلیل ریسک

پایانه صادراتی با دارا بودن زیرساخت‌های تخصصی ارایه خدمات صادراتی نظیر حمل و نقل، گمرک، بیمه و استاندارد موجب کاهش هزینه‌های پنهان و فرآیند صادرات بوده و قادر است خدمات عمومی به شرح ذیل را ارایه نماید.

تامین امکانات مناسب جهت استقرار دفاتر سازمان‌های مرتبط دولتی و تشکلهای مرتبط از قبیل:

- گمرک
- بانک
- استاندارد
- قرنطینه
- شرکت‌های حمل و نقل
- اتاق بازرگانی
- شرکت‌های بیمه
- شرکت‌های بازرسی کننده

(۱) تامین زیرساخت تجارت بین‌المللی با استقرار دفتر صادرکنندگان داخلی و خریداران خارجی

(۲) تامین زیرساخت‌ها و تجهیزات تخلیه، بارگیری و حمل و نقل و خدمات مورد نیاز صادرات کالا

- ۳) ارائه خدمات رفاهی و بهداشتی، اداری و مالی
- ۴) وجود سالن‌های برگزاری گردهمایی و نمایشگاه جهت نمایش، تبلیغ و عرضه محصولات
- ۵) وجود امکانات جهت بسته بندی کالاهای صادراتی
- ۶) وجود امکانات نگهداری کالاهای فاسد شدنی
- ۷) تامین امکانات واردات و ترخیص کالا جهت تامین نیاز تولیدکنندگان و کارخانه‌های داخلی به مواد اولیه و ماشین آلات

هر کشوری دارای منابع و تولیداتی ویژه است که برخی از آن‌ها مازاد بر مصرف و نیاز داخلی هستند. در عین حال، همین کشور ممکن است برای توسعه و بهبود اقتصاد خود، فاقد منابعی دیگر باشد. به عنوان مثال، درحالی‌که برخی از کشورها از نظر مواد معدنی و فلزات گرانبها یا سوخت‌های فسیلی غنی هستند، برخی دیگر با کمبود این منابع مواجه هستند. همچنین برخی از کشورها سیستم‌ها، ابزارها و زیرساخت‌های آموزشی یا مخابراتی یا اطلاعاتی توسعه‌یافته‌ای دارند، درحالی‌که برخی دیگر در این زمینه‌ها نیازمند واردات این ابزارها، فناوری‌ها یا خدمات هستند. از سوی دیگر صادرات و واردات کالا فقط هسته اصلی هر کسب‌وکار بزرگ و موفق نیست؛ بلکه به رشد و گسترش اقتصادهای ملی نیز کمک می‌کند.

۷-۲- مکان یابی و آدرس محل اجرای طرح

مکان صادرات و واردات کالاها و در واقع پایانه صادرات و واردات می‌تواند بنادر، هواپیماهای باری و قطارهای باری باشند که هر کدام پایانه تحویل و یا ارسال خاص خود را دارند.

- بنادر خشک و سایر مدل‌های مشابه، با هدف توسعه صادرات و بهبود فرآیند صادرات که مورد توجه قرار گرفته‌اند و به نوعی قادر به تمام یا بخشی از خدمات پیش‌بینی شده در پایانه‌های صادراتی می‌باشند و اما پایانه صادراتی جدیدترین مدل ارائه شده جهت توسعه صادرات در کشور می‌باشد همانطور که می‌دانید صادرات کالا یکی از مهم‌ترین روش‌های ارزآوری برای کشور و سودآوری برای فعالان عرصه بازرگانی است. صادرات همچنین باعث می‌شود شرکت‌های تولیدی به‌منظور امکان رقابت در بازارهای خارجی، کیفیت کالاها، خدمات و بسته‌بندی محصولات خود را افزایش دهند. برخی از مزایای صادرات را با هم مرور می‌کنیم:
- استفاده از ارزهای حاصل از صادرات برای تامین نیازهای وارداتی شرکت‌های تولیدی
- امکان دریافت تسهیلات دولتی برای صادرات
- وجود بازارهای خارجی متنوع و فرصت‌های بسیار صادراتی
- گسترش ارتباطات تجاری بین‌المللی
- امکان گسترش کانال‌های توزیع
- امکان بهره‌گیری از شیوه‌های آنلاین سفارش‌گیری برای صادرات محصولات

۷-۵- روش و نحوه خدمات دهی

طبق تعریف سازمان توسعه تجارت ایران، پایانه‌های صادراتی با متمرکز نمودن خدمات صادراتی (نظیر حمل و نقل، گمرک، بیمه، استاندارد و ...، کاهش هزینه‌های پنهان فرآیند صادرات و با هدف ایجاد مزیت رقابتی برای تولیدات داخلی ایجاد می‌گردند که با توجه به اینکه برخی از گروه‌های کالایی نیازمندی‌های خاصی در خصوص تجهیزات و خدمات صادراتی را دارا هستند؛ ایجاد پایانه‌های تخصصی و پایانه‌های عام هر دو در دستور کار دولت قرار گرفته‌اند. کالاهای گروه پتروشیمی، کشاورزی، فلزات، سیمان، انواع کانی‌های غیرفلزی و البته منسوجات در زمره اقلام عمده صادرات غیرنفتی کشور قرار دارند و با توجه به اینکه برخی از گروه‌های کالایی نیازمندی‌های خاصی در خصوص تجهیزات و خدمات صادراتی را دارا هستند؛ ایجاد پایانه‌های تخصصی و پایانه‌های عام هر دو در دستور کار دولت قرار گرفته‌اند. کالاهای گروه پتروشیمی، کشاورزی، فلزات، سیمان، انواع کانی‌های غیرفلزی و البته منسوجات در زمره اقلام عمده صادرات غیرنفتی کشور قرار دارند.

۷-۶- ظرفیت و میزان خدمات

میزان صادرات و واردات هر کالا با توجه به نیاز کشور در هر برهه از زمان می تواند متفاوت باشد که برای مثال در یک سال ممکن است صادرات نفت به کشور های دیگر زیاد باشد و یا اینکه صادرات محصولی که در خود کشور با کمبود مواجه است قطع شود و ناگزیر مجبور باشند که برای حفظ و تعادل بازار مصرفی نیاز باشد که کالا مورد نظر از خارج برای مدتی وارد شود.

۷-۷- فرآیند ارائه خدمات

به طور کلی احداث پایانه صادراتی عام در سال جاری با ظرفیت اقتصادی ارایه تمامی خدمات زیرساختی، اداری و رفاهی مورد نیاز صادرات و ترانزیت کالا ۱۰۱۲ میلیارد ریال، سرمایه نیاز دارد. نرخ بازدهی سرمایه گذاری بیشتر از ۳۵ درصد بوده و طی ۵ سال برگشت سرمایه اولیه خود را خواهد داشت. در ادامه خلاصه ای از نیازمندی های احداث این واحد ارائه شده است. بدیهی است با گذشت زمان و شرایط اقتصادی باید مطالعات پیش امکاسنجی بروز رسانی شود و احداث پایانه صادراتی در وضعیت موجود همسو با فعالیت بازارچه های مرزی استان ها فعالیت های صادراتی حوزه گمرکات کشور نقش تحرک بخش و تسهیل گر و کاهنده در زمان و هزینه های مترصد بر امر صادرات را خواهد داشت. این بدین معنی است که با برآورد نمودن خواسته و نیاز مشتریان (اعم از تجار، صادر کننده، تولیدکننده و...) از نظر کیفی و کمی سطح انجام معاملات و ترانزیت را از طریق پایانه از کشور را افزایش خواهد داد. شایان به ذکر است که هر کالا که وارد کشور می شود از جانب کشور صادر شده یک کالای صادراتی و از جانب کشور دریافت کننده یک کالای وارداتی محسوب می شود و بدیهی است که زمانی که کالایی به کشوری صادر می شود بعد از طی کردن مراحل قانونی در خصوص صادرات قانونی کالا از جانب کشور ارسال، کننده اقداماتی نیز از جانب کشور دریافت کننده نیز برای ورود کالا مورد نظر به کشور صورت می گیرد که کالا مورد بررسی قرار گرفته و از سلامت کالا اطمینان حاصل شود که در این مدت کالا ها در انبار های مخصوص به مدت مشخص دپو شده و بعد از بررسی آزاد شده و وارد بازار می شوند .

۸- مطالعات مالی و اقتصادی

۸-۱- میزان سرمایه گذاری (ثابت و در گردش)

- زمین
- محوطه سازی و احداث ساختمان‌ها
- تأسیسات زیربنایی
- تسهیلات خدماتی و وسایل نقلیه
- هزینه خرید تجهیزات و ماشین‌آلات اصلی مورد نیاز
- هزینه‌های پیش از بهره برداری
- هزینه‌های پیش‌بینی نشده

ابتدا پایانه صادراتی بررسی مالی می‌شود. برای شروع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت برآورد می‌شوند.

جدول ۳- سرمایه‌گذاری و منابع تأمین آن

شرح	کل سرمایه گذاری میلیون ریال	سرمایه گذاری قبلی میلیون ریال	سرمایه گذاری جدید میلیون ریال	درصد آورده متقاضی	آورده متقاضی میلیون ریال	تسهیلات بانکی میلیون ریال
زمین	۱,۶۴۰,۰۰۰	۰	۱,۶۴۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۶۴۰,۰۰۰	۰
محوطه سازی	۱,۷۷۳,۲۰۰	۲۷۸,۸۰۰	۱,۴۹۴,۴۰۰	۲۰	۲۹۸,۸۸۰	۱,۱۹۵,۵۲۰
ساختمان	۱,۹۴۸,۱۰۰	۰	۱,۹۴۸,۱۰۰	۲۰	۳۸۹,۶۲۰	۱,۵۵۸,۴۸۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۱۳,۵۰۰	۰	۱۳,۵۰۰	۲۰	۲,۷۰۰	۱۰,۸۰۰
ملزومات اداری رفاهی	۴۶,۳۰۰	۰	۴۶,۳۰۰	۲۰	۹,۲۶۰	۳۷,۰۴۰
ماشین آلات و تجهیزات	۱,۱۶۱,۲۵۴	۰	۱,۱۶۱,۲۵۴	۲۰	۲۳۲,۲۵۱	۹۲۹,۰۰۳
تجهیزات و تاسیسات عمومی	۵۳,۷۰۰	۰	۵۳,۷۰۰	۲۰	۱۰,۷۴۰	۴۲,۹۶۰
وسایل حمل و نقل	۱,۵۱۵,۰۰۰	۰	۱,۵۱۵,۰۰۰	۲۰	۳۰۳,۰۰۰	۱,۲۱۲,۰۰۰

هزینه های پیش بینی نشده	۳۹۳,۶۱۳	۰	۳۹۳,۶۱۳	۲۰	۷۸,۷۲۳	۳۱۴,۸۹۰
جمع کل	۸,۵۴۴,۶۶۷	۲۷۸,۸۰۰	۸,۲۶۵,۸۶۷	۰	۲,۹۶۵,۱۷۳	۵,۳۰۰,۶۹۳
سرمایه در گردش	۱۴۹,۷۲۵	۰	۱۴۹,۷۲۵	۲۰	۲۹,۹۴۵	۱۱۹,۷۸۰
جمع کل	۸,۶۹۴,۳۹۲	۲۷۸,۸۰۰	۸,۴۱۵,۵۹۲	۰	۲,۹۹۵,۱۱۸	۵,۴۲۰,۴۷۳

۲-۸- زمین محل اجرای پایانه صادراتی

هزینه خرید زمین و هزینه های محوطه سازی (خاکبرداری و تسطیح، خیابان کشی و پارکینگ، فضای سبز، دیوارکشی و چراغ های پایه بلند برای روشنایی محوطه) بر اساس قیمت های اخذ شده برای شرایط محل احداث به شرح زیر است.

جدول ۴- هزینه زمین اجرای طرح

شرح	مساحت m2	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
زمین	۸۲۰,۰۰۰	شخصی دارای سند	۲	۱,۶۴۰,۰۰۰

۳-۸- محوطه سازی مورد نیاز

محوطه سازی در این طرح شامل مواردی چون خاکبرداری و آماده سازی زمین، دیوارکشی دور محوطه، جدول کشی و آسفالت، فضای سبز و روشنایی محوطه درب های ورودی و... است. هر یک بسته به نیاز مجموعه در زیر شرح داده می شود.

دیوار و حصارکشی:

حصارکشی و نرده کشی با توجه به محیط زمین اجرای استخراج واریزه کوهی، شن و ماسه انجام می شود.

تسطیح:

عملیات تسطیح، خاکبرداری و خاکریزی نیز انجام می شود.

نهایتاً این محاسبات بر اساس نرخ موجود ساخت و ساز در منطقه اجرای طرح به شرح جدول برآورد شده است.

جدول ۵ - محوطه سازی و برآورد هزینه های آن موجود

ردیف	شرح	مساحت متر مربع	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	دیوار پیش ساخته دور زمین	۴۱,۰۰۰	تسطیح زمین (اسکپر)	۶.۸	۲۷۸,۸۰۰
	جمع				۲۷۸,۸۰۰

جدول ۶ - محوطه سازی و برآورد هزینه های آن

ردیف	شرح	واحد	تعداد	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	خاکبرداری و تسطیح زمین	مترمربع	۸۲۰,۰۰۰	تسطیح زمین (اسکپر)	۱	۸۲۰,۰۰۰
۲	ایجاد فضای سبز، روشنایی و غیره	مترمربع	۶,۰۰۰	فضای سبز و درختکاری و تیر چراغ برق	۱۲	۷۲,۰۰۰
۳	آسفالت و پیاده رو سازی	مترمربع	۱۶۴,۰۰۰	جدول کشی و خیابان سازی	۳	۴۹۲,۰۰۰
۴	سواره رو و پارکینگ	مترمربع	۲۵,۰۰۰	ایجاد پارکینگ	۴	۱۰۰,۰۰۰
۵	سر در ورودی و درب ورودی و تابلو	عدد	۲	فلزی	۲,۲۰۰	۴,۴۰۰
۶	محل توزین و باسکول	مترمربع	۱۰۰	-	۶۰	۶,۰۰۰
	جمع					۱,۴۹۴,۴۰۰

جدول ۷ - هزینه های ساختمانی طرح

ردیف	شرح	مساحت مترمربع	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	ساختمان مدیریت	۳۰۰	دفتر ریاست و کارکنان اداری ، حراست ، انجمن ، بیمه ، نمازخانه ، و سالن ارباب رجوع	۱۲۰	۳۶,۰۰۰
۲	دفتر حمل و نقل	۵۰۰	شرکتهای رسمی و غیر رسمی	۱۰۰	۵۰,۰۰۰
۳	سالن اعلام بار و غرفه های بارایی	۱۰,۵۰۰	تعداد ۷۰ غرفه به مترائ ۱۰۰ متر مربع و ۵۰ غرفه به مترائ ۷۰ متر مربع	۹۰	۹۴۵,۰۰۰

۴	خدمات کارت هوشمند رانندگان	۲۰۰	دفتر و امور کاری	۱۰۰	۲۰,۰۰۰
۵	خدمات بانکی و کامپیوتری	۲۰۰	برای مجموعه	۱۰۰	۲۰,۰۰۰
۶	بخش مواد غذایی	۵۰۰	شامل رستوران ، سوپر مارکت ، ساندویچی ، نانویی ، دکه ، بوفه ، فروشگاه ، آرایشگاه	۹۰	۴۵,۰۰۰
۷	خوابگاه رانندگان	۲۰۰	جهت استراحت	۹۰	۱۸,۰۰۰
۸	انبارهای خرده بار	۸۰۰	با بسته بندی	۷۰	۵۶,۰۰۰
۹	انبارهای عمده بار	۲,۵۰۰	با بسته بندی	۷۰	۱۷۵,۰۰۰
۱۰	بخش درمانی	۳۰۰	درمانگاه چشم پزشکی و درمانگاه عمومی و جایگاه آمبولانس	۱۰۰	۳۰,۰۰۰
۱۱	حمام و سرویس بهداشتی	۳۰۰	به تعداد چند مورد در مکانهای مختلف	۷۰	۲۱,۰۰۰
۱۲	آژانس سواری و وانت نیشان باری	۱۰۰	ارائه خدمات باری و مسافری	۸۵	۸,۵۰۰
۱۳	تعمیر گاه و لوازم یدکی	۵,۰۰۰	تعمیرگاه ثابت ، امداد خودرو ، لوازم یدکی ، فروشگاه ، صافکاری ، باتری سازی ، جلوبندی ، شیشه اتومبیل ، آهنگری	۷۰	۳۵۰,۰۰۰
۱۴	تعویض روغنی	۳۰	انواع کامیون ، آپاراتی ، کارواش	۷۰	۲,۱۰۰
۱۵	پمپ بنزین و گازوئیل	۵۰	سبک و سنگین	۸۰	۴,۰۰۰
۱۶	ورزشگاهها	۳۰۰	سالن والیبال ، پینگ پونگ ، استخر ، فوتبال و بدنسازي	۱۰۰	۳۰,۰۰۰
۱۷	معاینه فنی	۳۰۰	خودروهای سبک و سنگین	۷۰	۲۱,۰۰۰
۱۸	توزین و باسکول	۳۰	-	۸۰	۲,۴۰۰
۱۹	هتل	۲۰۰	-	۱۲۰	۲۴,۰۰۰
۲۰	تاسیسات	۵۰	-	۷۰	۳,۵۰۰
۲۱	سردخانه	۵۰۰	-	۱۲۰	۶۰,۰۰۰
۲۲	سالن اجتماعات	۱۲۰	اسکلت فلزی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نصب درب و پنجره	۱۲۰	۱۴,۴۰۰
۲۳	ارائه دهنده خدمات اینترنت	۲۰	اسکلت فلزی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نصب درب و پنجره	۹۰	۱,۸۰۰

۲۴	نمایشگاه	۸۰	اسکلت فلزی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نصب درب و پنجره	۱۰۰	۸,۰۰۰
۲۵	آتش نشانی	۳۰	اسکلت فلزی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نصب درب و پنجره	۸۰	۲,۴۰۰
جمع		۲۳,۱۱۰			۱,۹۴۸,۱۰۰

۴-۸- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز

هزینه ماشین آلات و تجهیزات داخلی یا خارجی به کار رفته در مجموعه بر اساس اعلام‌های به عمل آمده از شرکت‌های معتبر برآورد شده است. علاوه بر نرخ‌های ارائه شده این سازندگان، هزینه‌هایی نیز صرف نصب و راه‌اندازی، حمل و نقل، لوله‌کشی، برق‌کشی، عایق کاری، فونداسیون، ابزار دقیق، ساختار فلزی و رنگ کاری می‌شود. معمولاً هزینه نصب و راه‌اندازی به صورت درصدی از کل هزینه‌های تأمین تجهیزات برآورد می‌شود. هزینه تأمین آنها بر اساس مبانی فوق و اعلام به عمل آمده درخصوص هر یک از ماشین‌آلات و تجهیزات مجموعه در جدول ذیل ارائه شده است.

جدول ۸- تجهیزات مورد نیاز طرح

ردیف	شرح	مشخصات فنی	هزینه کل به میلیون ریال
۱	تجهیزات داخلی ساختمان مدیریت	شامل کمد، فایل و قفسه بندی بایگانی	۸,۰۰۰
۲	تجهیزات داخلی دفاتر حمل و نقل	شامل کمد، فایل و قفسه بندی بایگانی	۱۵,۰۰۰
۳	تجهیزات غرفه ها	قفسه بندی	۳۶۰,۰۰۰
۵	تجهیزات خدمات هوشمند رانندگان	ثبت بار و غیره برای رانندگان	۴,۰۰۰
۶	تجهیزات بخش خدمات بانکی و کامپیوتری	میز و کمد و فایل بندی	۵,۰۰۰
۷	تجهیزات بخش مواد غذایی	مصرفی در رستوران و غذا خوری و ...	۲۰,۰۰۰
۸	تجهیزات بخش خوابگاه	شامل تخت و کمد	۳,۰۰۰
۹	تجهیزات انبار خرده بار	قفسه بندی	۴,۰۰۰
۱۰	تجهیزات انبار عمده بار	قفسه بندی	۸,۰۰۰
۱۱	تجهیزات بخش درمانی	میز و صندلی و لوازم معاینه سرپایی	۶,۰۰۰
۱۲	تجهیزات حمام و سرویس بهداشتی	شیر آلات و روشویی و ...	۱,۲۰۰

۱۳	تجهیزات آژانس سواری و باری	میز و صندلی و تخت	۱,۰۰۰
۱۴	تجهیزات تعمیرگاه و لوازم یدکی	مورد استفاده در بخش ها	۳۰,۰۰۰
۱۵	تجهیزات تعویض روغنی	لوازم مصرفی	۸,۰۰۰
۱۶	تجهیزات پمپ بنزین	در فایل زیر	۱۱۴,۶۰۰
۱۷	تجهیز ورزشگاهها	شامل توپ و تور و دروازه بالوازم بدنسازی	۴,۰۰۰
۱۸	تجهیزات معاینه فنی	معاینه فنی سبک و سنگین	۳۵,۰۰۰
۱۹	تجهیزات توزین و باسکول	سامل باسکول ۶۰ تن و توزین با وزنه های کمتر	۶,۰۰۰
۲۰	تجهیزات هتل	میز و صندلی با سیستم صوتی و ...	۱۳,۹۸۴
۲۱	تجهیز خدمات اینترنتی	تجهیزات داخلی	۲,۰۰۰
۲۲	تجهیزات سردخانه	طبق لیست زیر	۴۱۹,۹۲۰
۲۴	تجهیزات سالن اجتماعات	طبق لیست زیر	۴۵,۴۰۰
۲۵	تجهیزات آتش نشانی	-	۵۰۰
۲۶	تجهیزات نمایشگاه	-	۵,۰۰۰
۲۷	تجهیزات بسته بندی	طبق لیست زیر	۴۱,۶۵۰
جمع			۱,۱۶۱,۲۵۴

جدول ۹- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز سردخانه

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	کمپرسور اسکرو Hi Stage	۱	۳۲,۰۰۰	۳۲,۰۰۰
۲	کمپرسور اسکرو low stage	۱	۳۹,۴۰۰	۳۹,۴۰۰
۳	کندانسور تبخیری	۱	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۴	مخزن رسیور	۱	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۵	مخزن سپراتور (۱۰ - درجه)	۱	۵,۳۰۰	۵,۳۰۰
۶	مخزن سپراتور (۲۵ - درجه)	۱	۵,۳۰۰	۵,۳۰۰
۷	مخزن اویل رسیور	۱	۳۲۰	۳۲۰
۸	اواپراتور سردخانه های نگهداری	۵۰	۲,۲۰۰	۱۱۰,۰۰۰

۹	اواپراتور راهرو	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۱۰	پمپ آمونیاکی	۲	۲,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۱	تابلوی برق و کنترل بصورت PLC	۱	۱۶,۰۰۰	۱۶,۰۰۰
۱۲	لوله و اتصالات	۱	۵,۸۰۰	۵,۸۰۰
۱۳	سیم و کابل و سینی کابل	۱	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۴	عایق لوله و مخازن آمونیاکی	۱	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
۱۵	پمپ و شیرآلات مدار آب کندانسور	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۱۶	شیرآلات و کنترلرهای آمونیاکی	۱	۲۹,۵۰۰	۲۹,۵۰۰
۱۷	روغن و گاز امونیاک	۱	۴,۲۰۰	۴,۲۰۰
۱۸	عایقکاری (دیواره و سقف از ساندویچ پنل)	۱	۹۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰
۱۹	درب سردخانه	۱	۵۰۰	۵۰۰
۲۰	نصب و راهاندازی، آموزش و گارانتی	۱	۱۰,۴۰۰	۱۰,۴۰۰
۲۱	پالت	۱,۵۰۰	۳	۴,۵۰۰
۲۲	قفسه بندی	۱	۲۷,۲۰۰	۲۷,۲۰۰
۲۳	روشنایی سردخانه	۱	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
جمع			۴۱۹,۹۲۰	

جدول ۱۰- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز جایگاه سوخت

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	دیسپنسر ۴ نازله	۴	۷,۰۰۰	۲۸,۰۰۰
۲	شناور	۲	۴,۰۰۰	۸,۰۰۰
۳	روشنایی جایگاه	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۴	تانک مانیتورینگ اینکون با تمامی تجهیزات	۱	۱۱,۰۰۰	۱۱,۰۰۰
۵	تابلو برق	۱	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۶	ژنراتور ۴ کاوا با تابلو اتوماتیک	۱	۱۶,۰۰۰	۱۶,۰۰۰
۷	کابل ۷*۲.۵ آرمودار غلاف سربی متر	۴۵۰	۱۰	۴,۵۰۰
۸	کابل ۵*۲.۵ آرمودار غلاف سربی متر	۳۰۰	۸	۲,۴۰۰

۹	کابل ۳*۲.۵ آرموردار غلاف سربی متر	۳۰۰	۸	۲,۴۰۰
۱۰	کابل شبکه دفنی متر	۶۰۰	۸	۴,۸۰۰
۱۱	دی وی آر	۳	۱,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۲	تجهیزات سامانه نازل	۲۰	۵۰۰	۱۰,۰۰۰
۱۳	VSAT	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۴	مخزن ۴۵۰۰۰ لیتری	۲	۴,۰۰۰	۸,۰۰۰
۱۵	لوله و اتصالات متر	۳۰۰	۲۵	۷,۵۰۰
جمع				۱۱۴,۶۰۰

جدول ۱۱- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز - سالن اجتماعات

ردیف	شرح	تعداد	مشخصات	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	سیستم صدا	۱	تجهیزات سالن اجتماعات (آمپری فایر ، میکس ، باند ، سیم)	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۲	سیستم نور	۱	تجهیزات سالن اجتماعات (نور مخفی ، رقص نور و ...)	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰
۳	سیستم پخش	۱	تجهیزات سالن اجتماعات	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۴	صندلی	۱۰۰	تجهیزات سالن اجتماعات	۱۴	۱,۴۰۰
۵	اجرای دکوراسیون داخلی	۱	تجهیزات سالن اجتماعات (پرده ، کفپوش ، دیوار و سن ، ...)	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
جمع				۴۵,۴۰۰	

جدول ۱۲- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز اتاق مدیریت و هتل ها

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	تخت یک نفره	۸	۷۵	۶۰۰
۲	تخت دو نفره	۸	۱۴۰	۱,۱۲۰
۳	کاناپه تاشو	۸	۸۲	۶۵۶
۴	یخچال کوچک	۸	۶۵	۵۲۰

۵	تلویزیون ال سی دی	۸	۳۲۰	۲,۵۶۰
۶	میز تلویزیون	۸	۴۵	۳۶۰
۷	کمد لباس	۸	۵۰	۴۰۰
۸	فرش	۸	۲۰۰	۱,۶۰۰
۹	تشک و ملحفه و بالشک	۸	۱۲۵	۱,۰۰۰
۱۰	سشوار و ست حمام (حوله و ...)	۸	۶۰	۴۸۰
۱۱	سطل آشغال و زیر سیگاری و تابلو و ...	۸	۴۰	۳۲۰
۱۲	ست مبلمان	۸	۴۰	۳۲۰
۱۳	میز عسلی	۸	۵۰	۴۰۰
۱۴	صندلی	۱۶	۷۵	۱,۲۰۰
۱۵	میز مطالعه	۸	۴۰	۳۲۰
۱۶	گلدان	۸	۱۱	۸۸
۱۷	کولر گازی	۸	۱۸۰	۱,۴۴۰
۱۸	قفسه و کمد لباس	۸	۷۵	۶۰۰
جمع			۱۳,۹۸۴	

جدول ۱۳- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز بسته بندی

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	دستگاه چاک زن	۱	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۲	دستگاه برش	۱	۱,۸۰۰	۱,۸۰۰
۳	چاپ فلکسو ۴ رنگ	۱	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰
۴	دایکات پینگ پنگی	۱	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰
۵	دستگاه لمینیت کارتن	۱	۱۲,۳۰۰	۱۲,۳۰۰
۶	خط کش برش کارتن	۱	۲,۲۰۰	۲,۲۰۰

۷	دستگاه تسمه کش بسته بندی	۱	۵۰۰	۵۰۰
۸	دستگاه پرس ضایعات کارتن و مقوا	۱	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰
۹	دستگاه کارتن چسب زن	۱	۶۵۰	۶۵۰
جمع			۴۱,۶۵۰	

۵-۸- جدول تجهیزات

تجهیزات تأسیساتی پیش‌بینی شده در اجرای این واحد منطبق بر ظرفیت و نیازهای تأسیساتی و خدماتی آن لحاظ شده است تا از اسراف منابع مالی و اختصاص بی‌مورد و یا انباشت سرمایه در ایجاد تأسیسات غیر ضروری پرهیز شود. فهرست کامل آنها در جدول ذیل آورده شده است.

جدول ۱۴- تجهیزات مورد نیاز اجرای طرح

ردیف	شرح	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	انشعاب آب	با لوله کشی	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۲	انشعاب گاز	با لوله کشی	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۳	انشعاب برق ۳ فاز	تعداد یک انشعاب ۲۵۰ کیلوواتی	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰
۴	خط تلفن و اینترنت کل مجموعه	سری کامل	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۵	مخزن گازوئیل	فلزی	۸۰۰	۸۰۰
۷	منابع آب	فلزی	۶۰۰	۶۰۰
۸	باسکول جاده‌ای	۶۰ تنی	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۹	دیزل ژنراتور	یک دستگاه	۲,۸۰۰	۲,۸۰۰
۱۰	دوربین مدار بسته دزدگیر	سری کامل	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
جمع			۵۳,۷۰۰	

۶-۸- وسایل نقلیه

نظر به اینکه در این مجموعه گاهاً یا به صورت برنامه‌ریزی شده نیاز به حمل و نقل و جابه‌جایی اشخاص و یا تجهیزات و ابزارآلات و... خواهد بود، وسیله حمل و نقل مرتبط برای داخل و خارج مجموعه نیاز است. فهرست وسیله نقلیه مورد نیاز داخل و خارج مجموعه به شرح جدول ذیل است.

جدول ۱۵- هزینه وسایل نقلیه اجرای طرح

ردیف	شرح	تعداد	مشخصات	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	لیفتراک برقی	۱۰	۳.۵ تن	۸,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۲	کامیون	۲۰	-	۲۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰
۳	یخچال کامیون	۶۰	-	۱۲,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰
۴	تریلی	۱	-	۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۵	ماشین آب پاش	۲	-	۲۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
۶	لودر	۲	-	۴۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۷	مینی بوس	۲	-	۱۲,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
۸	موتور سیکلت	۴	-	۱,۵۰۰	۶,۰۰۰
۹	جک پالت	۱۰	دستی	۳۰۰	۳,۰۰۰
۱۰	بالابر برقی	۳	اتوماتیک	۴,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۱۱	جرثقیل سقفی	۴	۵ تنی	۵,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۱۲	خودرو وانت نیسان	۴	سایپا دوگانه سوز	۵,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۱۳	سواری	۵	پارس دوگانه سوز	۶,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
جمع					۱,۵۱۵,۰۰۰

۷-۸- هزینه‌های پیش از بهره‌برداری

در این بخش، تمام هزینه‌های انجام شده و یا در شرف انجام از زمان شروع مطالعات اولیه تا مرحله راه‌اندازی اولیه بر مبنای حجم سرمایه‌گذاری و یا ویژگی‌های خاص فنی طرح محاسبه و پیش‌بینی می‌شود. این رقم بخشی از

سرمایه‌گذاری ثابت طرح منظور می‌شود. در کل، تمام هزینه‌هایی که برای اجرای طرح تا مرحله بهره‌برداری صرف می‌شود، جزء هزینه‌های پیش از بهره‌برداری محسوب می‌شوند. عمده آنها شامل تأسیس و ثبت شرکت، ارزیابی و کارشناسی طرح و حقوق و دستمزد دوران اجرا و هزینه‌های خدمات آزمایشی می‌شود.

جدول ۱۶- هزینه‌های پیش بینی نشده

شرح	ارزش کل میلیون ریال
هزینه های تهیه طرح، مشاور، اخذ مجوز، حق ثبت‌ها، قراردادهای بانکی	۳,۵۰۰
هزینه آموزش پرسنل (۲٪ حقوق و دستمزد سالیانه)	۵,۰۰۰
هزینه راه اندازی تولید آزمایشی (۱۵ روز هزینه های آب و برق، سوخت و مواد اولیه)	۵,۰۰۰
جمع	۱۳,۵۰۰

جدول ۱۷- اثاثیه و لوازم اداری

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	لپ تاپ	۶۰	۳۵۰	۲۱,۰۰۰
۲	چاپگر ۴ کاره	۲۰	۱۲۰	۲,۴۰۰
۳	گوشی تلفن	۴۰	۲۵	۱,۰۰۰
۴	دستگاه تکثیر سیاه و سفید	۲۰	۱۲۰	۲,۴۰۰
۵	تجهیزات آبدارخانه (سری کامل)	۱۰	۴۵۰	۴,۵۰۰
۶	تجهیزات مبلمان اداری رفاهی	۱۰	۱,۵۰۰	۱۵,۰۰۰
	جمع			۴۶,۳۰۰

۸-۸- محاسبه اجزا و میزان سرمایه ثابت

هزینه‌های ثابت مخارجی هستند که با تغییر سطح خدمات تغییری در آنها ایجاد نمی‌شود. با به صفر رسیدن میزان خدمات بعضی از اقلام هزینه‌های ثابت حذف می‌شوند. مثل وقتی که مجموعه تعطیل می‌شود. در این صورت، در تجزیه و تحلیل‌های مالی با توجه به کوتاه مدت بودن این وقفه می‌توان فرض کرد که این هزینه‌ها وجود دارند.

در جدول ذیل، اجزای هزینه ثابت این واحد ارائه و جمع‌بندی شده‌اند. در اغلب موارد، در مرحله بررسی طرح برای تأمین نیاز مالی و تصمیم‌گیری درباره تخصیص اعتبار و تسهیلات بانکی جزئیات دقیق طرح در اختیار نیست. به همین دلیل، در طی اجرای طرح تغییراتی در حجم عملیات اجرایی و هزینه‌های آن و قیمت‌ها ایجاد خواهد شد.

با توجه به نوع طرح، درصدی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت مورد نیاز تا تکمیل آن به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده در نظر گرفته می‌شوند. به استثنای هزینه‌های پیش از بهره‌برداری که به منظور پیشگیری از خطای احتمالی محاسبات، رعایت احتیاط و مقابله با افزایش قیمت‌ها و تغییرات احتمالی منظور می‌شوند.

در کل، سرمایه ثابت آن گروه از دارایی‌های متعلق به واحد صنعتی هستند که ماهیتی نسبتاً ثابت یا دائمی دارند و به منظور استفاده در جریان عملیات جاری شرکت و نه برای ارائه خدمات نگهداری می‌شوند. به سرمایه ثابت دارایی‌های سرمایه‌ای یا دارایی بلند مدت نیز گفته می‌شود.

دستگاه‌ها و تجهیزات، تأسیسات زیربنایی، زمین و ساختمان و محوطه‌سازی، وسایل نقلیه، اثاثیه و لوازم اداری و هزینه‌های پیش از بهره‌برداری از اجزای تشکیل‌دهنده سرمایه ثابت محسوب می‌شوند. معیاری برای حداقل طول عمر لازم برای شمول یک دارایی در طبقه سرمایه ثابت وجود ندارد. ولی این قبیل دارایی‌ها باید بیش از یک سال دوام داشته باشند. به دلیل اینکه هزینه‌های پرداخت شده برای اقلامی که هر ساله از بین می‌روند، جزء هزینه‌های خدمات سالانه به شمار می‌روند.

با گذشت زمان، سرمایه‌های ثابت به استثنای زمین قابلیت بهره‌دهی خود را از دست می‌دهند. منظور زمینی است که برای احداث ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. بهای تمام شده این قبیل دارایی‌ها در طی عمر مفیدشان باید به تدریج و منظم به حساب هزینه منظور شود. این کاهش تدریجی بهای تمام شده را استهلاک می‌گویند. ارزش قابل بازیافت دارایی مستهلاک شده در تاریخ خروج از خدمت نیز ارزش اسقاطی خوانده می‌شود. مازاد بهای تمام شده نسبت به ارزش اسقاط دارایی ثابت نشان‌دهنده مبلغی است که طی دوره عمر مفید دارایی هزینه استهلاک در حساب‌ها منظور شود.

اگر ارزش اسقاط در مقایسه با بهای تمام شده دارایی قابل توجه نباشد، می‌توان در محاسبه استهلاک از آن صرف نظر کرد. روش‌های مختلفی برای محاسبه هزینه استهلاک وجود دارد که متداول‌ترین آن محاسبه هزینه استهلاک

به روش خطی است. مازاد بهای تمام شده دارایی نسبت به ارزش اسقاط به طور مساوی در طول دوره عمر آن تقسیم می‌شود و هر ساله این مقدار به حساب هزینه‌های استهلاک گذاشته می‌شود. در پایانه صادراتی از این روش استفاده شده است.

در ادامه، اجزای سرمایه‌گذاری ثابت پایانه صادراتی با توجه به برآوردهای فنی که پیش‌تر آورده شد محاسبه شده است. در این طرح، ۵ درصد از هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده در نظر گرفته شده‌اند.

جدول ۱۸- خلاصه هزینه‌های اجرای طرح

ردیف	شرح	ارزش کل میلیون ریال
۱	زمین	۱,۶۴۰,۰۰۰
۳	ساختمان	۱,۹۴۸,۱۰۰
۴	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۱۳,۵۰۰
۵	ملزومات اداری رفاهی	۴۶,۳۰۰
۶	ماشین آلات و تجهیزات	۱,۱۶۱,۲۵۴
۷	تجهیزات و تاسیسات عمومی	۵۳,۷۰۰
۸	وسایل حمل و نقل	۱,۵۱۵,۰۰۰
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۳۹۳,۶۱۳
	جمع	۸,۵۴۴,۶۶۷

۹-۸- هزینه‌های جاری پایانه صادراتی

- جدول هزینه جاری سالانه
- سرمایه در گردش
- هزینه مواد اولیه مصرفی
- هزینه کارکنان

- هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری

- هزینه سوخت و انرژی

۱۰-۸- هزینه های جاری کسب و کار

هزینه های جاری کسب و کار در دو دسته محاسبه می شوند:

الف: هزینه های مستقیم خرید کالای مورد نظر که ۱۰۰٪ متغیرند.

ب: هزینه های غیر مستقیم که شامل هزینه های بازاریابی و تبلیغات، هزینه اجاره ساختمان، هزینه کارکنان و سایر هزینه ها می شود که با توجه به وضعیت فعلی شرکت تقریباً ثابت هستند.

در ادامه، برآورد تمام هزینه های جاری (هزینه های عملیاتی) سالانه پایانه صادراتی آورده شده است.

جدول ۱۹- هزینه های عملیاتی طرح

شرح	سال اول میلیون ریال (تولید با ۷۰٪ ظرفیت)	سال دوم میلیون ریال (تولید با ۸۰٪ ظرفیت)	سال سوم میلیون ریال (تولید با ۸۵٪ ظرفیت)	سال چهارم میلیون ریال (تولید با ۹۰٪ ظرفیت)	سال پنجم میلیون ریال (تولید با ۱۰۰٪ ظرفیت)
مواد اولیه	۵۶,۰۰۰	۶۴,۰۰۰	۶۸,۰۰۰	۷۲,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
پرسنلی	۶۰۳,۵۶۱	۶۰۳,۵۶۱	۶۰۳,۵۶۱	۶۰۳,۵۶۱	۶۰۳,۵۶۱
سوخت و انرژی	۶,۵۷۳	۶,۵۷۳	۶,۵۷۳	۶,۵۷۳	۶,۵۷۳
تعمیرات	۲۶۶,۱۳۴	۲۶۶,۱۳۴	۲۶۶,۱۳۴	۲۶۶,۱۳۴	۲۶۶,۱۳۴
پیش بینی نشده ۵ درصد	۴۶,۶۱۳	۴۷,۰۱۳	۴۷,۲۱۳	۴۷,۴۱۳	۴۷,۸۱۳
هزینه اداری و فروش (۱) درصد اقلام بالا)	۹,۷۸۹	۹,۸۷۳	۹,۹۱۵	۹,۹۵۷	۱۰,۰۴۱
هزینه تسهیلات مالی (۵) درصد مقدار وام سرمایه ثابت)	۲۶۵,۰۳۵	۲۶۵,۰۳۵	۲۶۵,۰۳۵	۲۶۵,۰۳۵	۲۶۵,۰۳۵
هزینه بیمه واحد (دو در میلیون سرمایه ثابت)	۱۷,۰۸۹	۱۷,۰۸۹	۱۷,۰۸۹	۱۷,۰۸۹	۱۷,۰۸۹
استهلاک	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸

هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۲۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۲,۷۰۰	۲,۷۰۰	۲,۷۰۰	۲,۷۰۰	۲,۷۰۰
جمع کل	۱,۶۵۳,۱۴۲	۱,۶۶۱,۶۲۶	۱,۶۶۵,۸۶۸	۱,۶۷۰,۱۱۰	۱,۶۷۸,۵۹۴

۱۱-۸- سرمایه در گردش مورد نیاز پایانه صادراتی

سرمایه در گردش یک واحد خدماتی شامل مجموعه امکانات، ارزش موجودی ها و کار در جریان، مطالبات و نقدینگی برای به کارگیری و بهره برداری از سرمایه گذاری ثابت به منظور ارائه خدمات و حفظ تداوم و استمرار عملیات می شود. در واقع، سرمایه در گردش برای تأمین هزینه هایی مانند خرید مواد اولیه، حقوق کارکنان، هزینه های بالاسری و هزینه تأمین انرژی در نظر گرفته می شود. سرمایه در گردش طرح برای دوره اول بهره برداری بر اساس محاسبه این موارد و بر مبنای الگوی ذیل انجام می شود.

مواد اولیه داخلی و خارجی

هزینه مواد اولیه واحد برای یک دوره، بخشی از سرمایه در گردش منظور می شود. لازم است توجه شود که اولین دوره ارائه خدمات برابر با ۶۰ درصد ظرفیت عملی واحد خواهد بود.

مطالبات

مطالبات وجوه مورد انتظار از خدمات ارائه شده است که وصول آنها در کوتاه مدت اتفاق افتاده است.

تنخواه گردان

برای پرداخت هزینه های جاری شرکت، هزینه آب، برق، سوخت، ارتباطات و تعمیرات بر اساس هزینه های خدمات سال اول بهره برداری به عنوان تنخواه گردان واحد منظور شده است. جدول هزینه های سرمایه در گردش با توجه به این موارد در ادامه آورده شده است.

جدول ۲۰- سرمایه در گردش اجرای طرح

ردیف	شرح	ارزش کل میلیون ریال
۱	مواد اولیه	۹,۳۳۳
۲	حقوق و دستمزد کارکنان (۲ ماه هزینه حقوق و دستمزد)	۱۰۰,۵۹۴
۳	تنخواه گردان (۱۵ روز)	۲۸,۴۳۶
۴	انرژی	۲۷۴
۵	هزینه سربار و پیش بینی نشده	۱۱,۰۸۹

جمع	۱۴۹,۷۲۵
-----	---------

۱۲-۸- هزینه مواد اولیه مصرفی

با توجه به خدمات طرح، مواد اولیه مورد نیاز به شرح جدول ذیل است.

جدول ۲۱- هزینه مواد اولیه اجرای طرح

شرح	ارزش کل میلیون ریال
مواد مصرفی اماکن اقامتی و مدیریت و اینترنت و ...	۲۰,۰۰۰
مواد مصرفی بسته‌بندی (کارتن، فوم، سلفون، طناب و...)	۳۰,۰۰۰
مواد مصرفی سردخانه‌ها	۱۰,۰۰۰
سایر مواد مصرفی	۲۰,۰۰۰
جمع	۸۰,۰۰۰

۱۳-۸- هزینه کارکنان

کارایی و اثربخشی هر سازمان تا حد زیادی به مدیریت صحیح و به‌کارگیری مؤثر منابع انسانی وابسته است. تعیین تعداد مشاغل و تنظیم شرح وظایف هر شغل در طبقات مختلف سازمان، از اصول اساسی تشکیلات یک واحد است. مراحل اولیه هر طرح با برآورد نیاز نیروی انسانی و تعیین پست سازمانی همراه است. پارامترهای مختلفی تعیین‌کننده تعداد و تخصص نیروهای انسانی واحد تولیدی یا خدماتی هستند. از جمله این عوامل می‌توان به سطح تکنولوژی به کار رفته، تمایل به اشتغال‌زایی یا خودکارسازی و حدود تخصص و مهارت مورد نیاز اشاره کرد.

جدول ۲۲- حقوق و دستمزد

شرح	تعداد	حقوق ماهیانه میلیون ریال	هزینه اقامت ماهانه هر نفر میلیون ریال	جمع کل حقوق و بیمه هزینه اقامت ماهیانه میلیون ریال	حقوق و مزایا سالیانه ۱۴ ماهه
مدیر مجموعه	۱	۲۵۰	۵۸	۳۰۸	۴,۳۰۵
مدیر بخشها	۱۰	۱۸۰	۴۱	۲۲۱	۳۰,۹۹۶
کارشناس	۲۰	۱۴۰	۳۲	۱۷۲	۴۸,۲۱۶
سرپرست	۲۵	۱۴۰	۳۲	۱۷۲	۶۰,۲۷۰
کارگر خدماتی	۲۶۰	۹۰	۲۱	۱۱۱	۴۰۲,۹۴۸

نگهبانی	۱۰	۹۰	۲۱	۱۱۱	۱۵,۴۹۸
اداری و مالی	۱۲	۱۰۰	۲۳	۱۲۳	۲۰,۶۶۴
تکنسین تأسیسات	۱۲	۱۰۰	۲۳	۱۲۳	۲۰,۶۶۴
جمع	۳۵۰				۶۰۳,۵۶۱

۱۴-۸- هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری

هزینه‌های استهلاک و تعمیر و نگهداری از اقلام هزینه‌های جاری هستند. روش‌های مختلفی برای محاسبه استهلاک وجود دارد که متداول‌ترین آنها محاسبه به روش خطی است.

هزینه‌هایی باید صرف تعمیرات و سرویس و نگهداری سرمایه‌های ثابت در اثر کارکرد و مرور زمان شود. با توجه به عمر مفید وسایل، ساختمان‌ها و ماشین‌آلات درصدی از ارزش ریالی سالانه باید برای استهلاک در نظر گرفته شود. عمر مفید بسیاری از موارد کاربردی در کسب و کار محدود است. لازم است در پایان مدت معلوم شده هزینه‌های استهلاک در قیمت فروش محاسبه شود. در جدول ذیل، محاسبه میزان هزینه‌های سالانه استهلاک و تعمیر و نگهداری این واحد آورده شده است.

جدول ۲۳- استهلاک دارایی

شرح	استهلاک		تعمیرات	
	درصد	مبلغ میلیون ریال	درصد	مبلغ میلیون ریال
ساختمان و محوطه سازی	۳	۱۱۱,۶۳۹	۲	۷۴,۴۲۶
ماشین آلات و تجهیزات	۵	۵۸,۰۶۳	۳	۳۴,۸۳۸
تأسیسات عمومی	۱۰	۵,۳۷۰	۱۰	۵,۳۷۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۳۳	۴,۴۵۵	۰	۰
وسایل دفتری	۲۰	۹,۲۶۰	۰	۰
وسایل حمل و نقل	۱۰	۱۵۱,۵۰۰	۱۰	۱۵۱,۵۰۰
پیش بینی نشده	۱۰	۳۹,۳۶۱	۰	۰
جمع		۳۷۹,۶۴۸		۲۶۶,۱۳۴

۱۵-۸- هزینه سوخت و انرژی

در هر واحد تولیدی یا خدماتی، علاوه بر مواد اولیه برای ارائه خدمات ارائه شده تأسیساتی نیز برای راهاندازی تجهیزات و ماشین‌آلات موجود نیاز است. این قبیل ملزومات شامل برق، آب، گاز، بنزین، تلفن و... می‌شود. در این قسمت، میزان مصرف هریک از اجزای مورد نیاز به تفکیک جزء فرآیندی (مورد نیاز تجهیزات) و جزء غیر فرآیندی (مصارف تأسیساتی و عمومی) مشخص می‌شود. در جدول ذیل میزان انرژی مصرفی واحد در بخش‌های مختلف محاسبه شده است.

جدول ۲۴- سوخت و انرژی

شرح	واحد	مصرف سالیانه	قیمت واحد ریال	قیمت کل میلیون ریال
برق	کیلو وات ساعت	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰	۳,۲۴۰
آب	مترمکعب	۲۲۰,۰۰۰	۶,۰۰۰	۱,۳۲۰
بنزین	لیتر	۲۴,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۷۲۰
تلفن	دقیقه	۴۰۰,۰۰۰	۳۳۰	۱۳۲
گازوئیل	لیتر	۱۵,۰۰۰	۳,۰۰۰	۴۵
گاز	مترمکعب	۶۲۰,۰۰۰	۱,۸۰۰	۱,۱۱۶
جمع کل				۶,۵۷۳

۱۶-۸- خدمات و ارزش خدمات پایانه صادراتی

درآمد زایی نهایی پایانه صادراتی با توجه به وضعیت آن محاسبه می‌شود. مقدار و میزان آن در جدول ذیل آورده شده است. شرح شرایط عملیاتی پایانه صادراتی بنا بر عملکرد واحد و احتساب روزهای تعطیل و مدت زمان در نظر گرفته شده برای تعمیرات احتمالی برآورد شده است.

جدول ۲۵- درآمد طرح

شرح	واحد	میزان عملکرد در سال	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
درآمد از حمل و نقل	واحد	۱۲۰,۰۰۰	۳	۳۶۰,۰۰۰
درآمد از اجاره غرفه ها	واحد	۱۲۰	۳,۶۰۰	۴۳۲,۰۰۰
درآمد مواد غذایی	نفر	۳۶۰,۰۰۰	۰.۳	۱۰۸,۰۰۰
درآمد انبار داری	تن محصول	۳۰,۰۰۰	۳۰	۹۰۰,۰۰۰

۲۴۰,۰۰۰	۱۲	۲۰,۰۰۰	تن محصول	درآمد از محصولات سردخانه ای
۱,۷۵۰,۰۰۰	۷۰	۲۵,۰۰۰	تن محصول	درآمد از بسته بندی محصولات
۴,۰۰۰	۱	۴,۰۰۰	فقره	درآمد خدمات بانکی و بیمه ای
۱۲,۰۰۰	۰.۵	۲۴,۰۰۰	تن محصول	درآمد باسکول و توزین محصولات
۵۲,۵۰۰	۰.۵	۱۰۵,۰۰۰	دستگاه	درآمد از تعمیرگاه ماشین آلات
۱۰۰	۰.۰۵	۲,۰۰۰	نفر	درآمد درمانگاه
۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۴۰۰	تایم	درآمد از نمایشگاه
۳۰۰,۰۰۰	۲۰	۱۵,۰۰۰	نفر	درآمد از هتل ها
۱۲,۰۰۰	۰.۵	۲۴,۰۰۰	دستگاه	درآمد از تعویض روغنی
۷۲۰	۰.۰۴	۱۸,۰۰۰	دستگاه	درآمد از معاینه فنی
۷,۵۰۰	۰.۵	۱۵,۰۰۰	هزار لیتر	درآمد از جایگاه سوخت
۶۰,۰۰۰	۰.۵	۱۲۰,۰۰۰	نفر	درآمد از مجموعه ورزش
۹,۰۰۰	۰.۰۵	۱۸۰,۰۰۰	دستگاه	درآمد از پارکینگ
۴,۶۴۷,۸۲۰	جمع کل			

۸-۱۷- تحلیل مالی پایانه صادراتی

۸-۱۸- پیش بینی صورت سود و زیان ناخالص کالا/ خدمات

سود ناخالص کارآمدی در استفاده از نیروی کار و تجهیزاتش تعیین می‌شود. این معیار فقط هزینه‌های متغیر را در نظر می‌گیرد که با سطح خروجی و خدمات نوسان پیدا می‌کند. مواد اولیه، نیروی کار مستقیم (با فرض اینکه ساعتی باشند یا به تعداد کالاهای خروجی وابسته باشند)، کارمزد کارکنان بخش فروش، تجهیزات استهلاک‌پذیر، لوازم مورد نیاز کسب و کار و حمل‌ونقل از این دست هستند. همان طور که به صورت کلی تعریف شد، سود ناخالص شامل هزینه‌های ثابت یا هزینه‌هایی نمی‌شود که باید بدون توجه به سطح خروجی پرداخت شوند. اجاره، تبلیغات، بیمه، حقوق کارمندانی که به صورت مستقیم در فرآیند ارائه خدمات نقش ندارند و تجهیزات دفتری جزء هزینه‌های ثابت به حساب می‌آیند.

جدول ۲۶- سود و زیان اجرای طرح

سال اول میلیون ریال (تولید با ٪۷۰ ظرفیت)	سال دوم میلیون ریال (تولید با ٪۸۰ ظرفیت)	سال سوم میلیون ریال (تولید با ٪۸۵ ظرفیت)	سال چهارم میلیون ریال (تولید با ٪۹۰ ظرفیت)	سال پنجم میلیون ریال (تولید با ٪۱۰۰ ظرفیت)	شرح
۳,۲۵۳,۴۷۴	۳,۷۱۸,۲۵۶	۳,۹۵۰,۶۴۷	۴,۱۸۳,۰۳۸	۴,۶۴۷,۸۲۰	درآمد
کسر میشود					
۱,۳۶۱,۲۲۹	۱,۳۶۹,۶۲۹	۱,۳۷۳,۸۲۹	۱,۳۷۸,۰۲۹	۱,۳۸۶,۴۲۹	هزینه های جاری (عملیاتی)
۱,۸۹۲,۲۴۵	۲,۳۴۸,۶۲۷	۲,۵۷۶,۸۱۸	۲,۸۰۵,۰۰۹	۳,۲۶۱,۳۹۱	مازاد نقدی عملیات
کسر می شود					
۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	استهلاک
منظور می شود					
۱,۵۱۲,۵۹۷	۱,۹۶۸,۹۷۹	۲,۱۹۷,۱۷۰	۲,۴۲۵,۳۶۱	۲,۸۸۱,۷۴۳	سود ناویژه
کسر میشود					
۲۹۱,۹۱۳	۲۹۱,۹۹۷	۲۹۲,۰۳۹	۲۹۲,۰۸۱	۲۹۲,۱۶۵	هزینه های جاری (غیر عملیاتی)
۱,۲۲۰,۶۸۴	۱,۶۷۶,۹۸۲	۱,۹۰۵,۱۳۱	۲,۱۳۳,۲۸۰	۲,۵۸۹,۵۷۸	سود خالص ویژه

۱۹-۸- صورت گردش جریان وجوه نقد

جریان وجوه نقد (Cash Flow) تمام مبالغ ورودی و خروجی یک پروژه سرمایه‌گذاری است که تأثیر مستقیم بر نقدینگی پروژه دارد. جدول جریان‌ات نقدی پروژه نشان‌دهنده همه مبالغ ورودی و خروجی و خالص جریان‌ات نقدی (جریان‌ات نقدی ورودی دوره مالی منهای جریان‌ات نقدی خروجی همان دوره) در دوره یا دوره‌های مشخص است. برخی از شاخص‌های مالی مانند NPV, IRR, PI در محاسبه استفاده می‌شوند.

جدول ۲۷- صورت گردش جریان وجوه نقد

شرح	سال اول میلیون ریال	سال دوم میلیون ریال	سال سوم میلیون ریال	سال چهارم میلیون ریال	سال پنجم میلیون ریال
سود یا زیان ویژه	۱,۲۲۰,۶۸۴	۱,۶۷۶,۹۸۲	۱,۹۰۵,۱۳۱	۲,۱۳۳,۲۸۰	۲,۵۸۹,۵۷۸
برگشت می شود					
استهلاک	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸	۳۷۹,۶۴۸
نتیجه نقدی عملیات	۱,۶۰۰,۳۳۲	۲,۰۵۶,۶۳۰	۲,۲۸۴,۷۷۹	۲,۵۱۲,۹۲۸	۲,۹۶۹,۲۲۶
تسهیلات بانکی (مدت مشارکت مدنی ۵ سال با نرخ ۱۲ درصد می باشد)					
مشارکت مدنی	۵,۳۰۰,۶۹۳	۰	۰	۰	۰
فروش اقساطی مواد اولیه	۱۱۹,۷۸۰	۰	۰	۰	۰
سرمایه گذاری متقاضی					
مشارکت مدنی	۲,۹۶۵,۱۷۳	۰	۰	۰	۰
فروش اقساطی مواد اولیه	۲۹,۹۴۵	۰	۰	۰	۰
سایر سرمایه گذاری های متقاضی	۲۷۸,۸۰۰	۰	۰	۰	۰
جمع منابع	۱۰,۲۹۴,۷۲۴	۲,۰۵۶,۶۳۰	۲,۲۸۴,۷۷۹	۲,۵۱۲,۹۲۸	۲,۹۶۹,۲۲۶
هزینه های سرمایه ای	۸,۵۷۴,۶۱۲	۰	۰	۰	۰
پرداخت اصل تسهیلات بانکی					
فروش اقساطی تبدیلی	۱,۰۶۰,۱۳۹	۱,۰۶۰,۱۳۹	۱,۰۶۰,۱۳۹	۱,۰۶۰,۱۳۹	۱,۰۶۰,۱۳۹
سود سهم الشرکه بانک	۶۳۶,۰۸۳	۵۰۸,۸۶۷	۳۸۱,۶۵۰	۲۵۴,۴۳۳	۱۲۷,۲۱۷
فروش اقساطی مواد اولیه	۱۱۹,۷۸۰	۰	۰	۰	۰
سود فروش اقساطی مواد اولیه	۱۴,۳۷۳	۰	۰	۰	۰

۴,۰۰۰	۳,۰۰۰	۰	۰	۰	برداشت
۱,۷۷۷,۸۷۱	۱,۱۹۵,۳۵۶	۸۴۲,۹۹۱	۴۸۷,۶۲۵	۱۱۰,۲۶۲-	مازاد نقدی
۴,۱۹۳,۵۸۰	۲,۴۱۵,۷۰۹	۱,۲۲۰,۳۵۳	۳۷۷,۳۶۳	۱۱۰,۲۶۲-	مازاد نقدی انباشته

۲۰-۸- محاسبه هزینه ثابت و متغیر پایانه صادراتی

در این بخش، اجزای هزینه ثابت و متغیر همراه با درصدی از هزینه‌ها که ماهیت ثابت و مستقل از میزان خدمات را دارند جمع‌بندی شده است. اقلام هزینه‌های متغیر نیز با درصد وابستگی آن به تغییرات جمع‌بندی شده است.

جدول ۲۸- هزینه های ثابت و متغیر طرح

هزینه ثابت		هزینه متغیر		هزینه کل میلیون ریال	شرح هزینه
درصد	مقدار	درصد	مقدار		
۰	۰	۱۰۰	۵۶,۰۰۰	۵۶,۰۰۰	مواد اولیه
۶۵	۳۹۲,۳۱۵	۳۵	۲۱۱,۲۴۶	۶۰۳,۵۶۱	حقوق و دستمزد
۲۰	۱,۳۱۵	۸۰	۵,۲۵۸	۶,۵۷۳	انرژی
۲۰	۵۳,۲۲۷	۸۰	۲۱۲,۹۰۷	۲۶۶,۱۳۴	تعمیرات و نگهداری
۰	۰	۱۰۰	۹,۷۸۹	۹,۷۸۹	اداری و فروش
۱۰۰	۲۶۵,۰۳۵	۰	۰	۲۶۵,۰۳۵	تسهیلات مالی
۱۰۰	۱۷,۰۸۹	۰	۰	۱۷,۰۸۹	بیمه واحد
۱۰۰	۳۷۹,۶۴۸	۰	۰	۳۷۹,۶۴۸	استهلاک
۱۰۰	۲,۷۰۰	۰	۰	۲,۷۰۰	استهلاک قبل از بهره برداری
۱۵	۶,۹۹۲	۸۵	۳۹,۶۲۱	۴۶,۶۱۳	پیش بینی نشده
	۱,۱۱۸,۳۲۰		۵۳۴,۸۲۲		جمع کل

۲۱-۸- تحلیل و درصد فروش در نقطه سربه‌سر

نقطه سربه‌سر جایی است که در آن خدمات شرکت با کل هزینه‌های شرکت برابر می‌شود. یعنی سود خالص شرکت در آن نقطه صفر است. اصطلاحی است که برای بررسی ارتباط میزان ارائه خدمات یک فعالیت اقتصادی با میزان سودآوری آن به کار می‌رود. نقطه سربه‌سر میزانی از ارائه خدمات کسب و کار را نشان می‌دهد که در آن هزینه‌ها با میزان درآمدها برابری می‌کنند. کسب و کار در این سطح از ارائه خدمات نه سود می‌کند و نه زیان. اگر خدمات از نقطه سربه‌سر بیشتر باشد، کسب و کار صاحب سود می‌شود. اگر خدمات از این نقطه کمتر باشد، زیان خواهد دید.

$$\text{درصد} = ۳۲.۷۴ \times ۱۰۰ = \frac{\text{جمع هزینه های ثابت}}{\text{جمع هزینه متغیر - فروش کل}} = \text{درصد خدمات در نقطه سربه سر}$$

۲۲-۸- دوره بازگشت سرمایه

محاسبه و درک دوره بازگشت در میان معیارهای بودجه‌بندی سرمایه از بقیه ساده‌تر است. دوره بازگشت مدت زمانی است که در آن (برحسب سال) مجموع جریان‌های نقدی ورودی با مبلغ خالص سرمایه‌گذاری برابر می‌شود. به عبارت دیگر، دوره بازگشت سرمایه (pbp) مدت زمانی است که در آن طرح به نقطه سربه سر می‌رسد. دوره بازگشت سرمایه مدت زمانی است که طول می‌کشد تا جریان‌ات نقدی تجمعی پروژه صفر شود. مدت زمانی که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه در پروژه با عایدات آن برابر شود. دوره بازگشت سرمایه یکی از روش‌های استاندارد ارزیابی طرح‌های اقتصادی است که بیشتر تحلیلگران مالی به دلیل آسان بودن محاسبه از آن استفاده می‌کنند. در این روش، معیار ارزیابی طرح کوتاهی و بلندی زمان بازگشت سرمایه است. طرح‌های با دوره بازگشت کوتاه‌تر در مقایسه با طرح‌های با دوره بازگشت بلندتر جذابیت بیشتری دارند.

$$۴.۴۹ \text{ سال} = \frac{\text{سرمایه گذاری ثابت}}{\text{سود خالص ویژه}} = \text{دوره برگشت سرمایه}$$

جدول ۲۹- پیش‌بینی ترازنامه

شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
دارایی					
زمین	۱,۶۴۰,۰۰۰	۱,۶۴۰,۰۰۰	۱,۶۴۰,۰۰۰	۱,۶۴۰,۰۰۰	۱,۶۴۰,۰۰۰
ساختمان و محوطه سازی	۳,۷۲۱,۳۰۰	۳,۶۰۹,۶۶۱	۳,۴۹۸,۰۲۲	۳,۳۸۶,۳۸۳	۳,۲۷۴,۷۴۴
تاسیسات	۵۳,۷۰۰	۴۸,۳۳۰	۴۲,۹۶۰	۳۷,۵۹۰	۳۲,۲۲۰
ماشین آلات	۱,۱۶۱,۲۵۴	۱,۱۰۳,۱۹۱	۱,۰۴۵,۱۲۹	۹۸۷,۰۶۶	۹۲۹,۰۰۳
وسایل نقلیه	۱,۵۱۵,۰۰۰	۱,۳۶۳,۵۰۰	۱,۲۱۲,۰۰۰	۱,۰۶۰,۵۰۰	۹۰۹,۰۰۰
اثاثیه و ملزومات	۴۶,۳۰۰	۳۷,۰۴۰	۲۷,۷۸۰	۱۸,۵۲۰	۹,۲۶۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۱۳,۵۰۰	۹,۰۴۵	۰	۰	۰
هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده ۵٪	۳۹۳,۶۱۳	۳۵۴,۲۵۱	۳۱۴,۸۹۰	۲۷۵,۵۲۹	۲۳۶,۱۶۸
سود دوران مشارکت	۱,۹۰۸,۲۴۹	۱,۲۷۲,۱۶۶	۷۶۳,۳۰۰	۳۸۱,۶۵۰	۱۲۷,۲۱۷
سرمایه در گردش	۱۴۹,۷۲۵	۱۴۹,۷۲۵	۱۴۹,۷۲۵	۱۴۹,۷۲۵	۱۴۹,۷۲۵
مازاد نقدی	-۱۱۰,۲۶۲	۴۸۷,۶۲۵	۸۴۲,۹۹۱	۱,۱۹۵,۳۵۶	۱,۷۷۷,۸۷۱
جمع دارایی	۱۰,۴۹۲,۳۷۹	۱۰,۰۷۴,۵۳۵	۹,۵۳۶,۷۹۶	۹,۱۳۲,۳۱۹	۹,۰۸۵,۲۰۷
بدهی					
تسهیلات بانک					
فروش اقساطی در مشارکت مدنی	۴,۲۴۰,۵۵۵	۳,۱۸۰,۴۱۶	۲,۱۲۰,۲۷۷	۱,۰۶۰,۱۳۹	۰
فروش اقساطی مواد اولیه	۰	۰	۰	۰	۰
ارزش ویژه	۶,۲۵۱,۸۲۴	۶,۸۹۴,۱۱۹	۷,۴۱۶,۵۱۹	۸,۰۷۲,۱۸۰	۹,۰۸۵,۲۰۷
جمع بدهی	۱۰,۴۹۲,۳۷۹	۱۰,۰۷۴,۵۳۵	۹,۵۳۶,۷۹۶	۹,۱۳۲,۳۱۹	۹,۰۸۵,۲۰۷

۲۳-۸- ارائه شاخص های مالی پایانه صادراتی

(نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری، دوره بازگشت سرمایه و ارزش خالص فعلی سرمایه گذاری)

ارقام نقدیندگی سال های مختلف در جدول پیش بینی شده اند. این ارقام بر طبق عملکرد پایانه صادراتی و برای هر سال جداگانه پیش بینی شده اند. در واقع، ارزش آتی (FV) آورده شده است. هرچند واحد این ارقام پول است، ولی با توجه به اینکه در سال های مختلف به دست آمده اند، نمی توان آنها را با هم جمع کرد. می توان رقم هر سال را با استفاده از فرمول محاسبه ارزش فعلی به ارزش روز تبدیل و با هم جمع کرد. به این ترتیب، شاخص ارزش فعلی خالص که یکی از مهم ترین شاخص های مالی است به دست خواهد آمد.

نرخ بازده داخلی (IRR) معادل نرخ سودی است که سرمایه گذار می تواند با سرمایه گذاری در یک طرح به دست آورد. عملکرد طرح مانند بانک است و به هر سپرده گذار با یک نرخ سود که همان IRR است، از محل درآمد سالانه سود می دهد. شاخص IRR از پرکاربردترین شاخص های مالی است. با استفاده از آن می توان طرح را در مقایسه با شرایط معمول سرمایه گذاری در کشور و آن صنعت خاص از نظر مالی توجیه کرد.

نرخ بازده داخلی (IRR) و خالص ارزش فعلی (NPV) برخی از شاخص های کلیدی هستند که میزان توجیه پذیری اقتصادی سرمایه گذاری را نشان می دهند. شاخص های بازدهی پروژه در جدول ذیل آورده شده اند.

جدول ۳۰- تحلیل هزینه فایده واحد

شرح	سال اول میلیون ریال	سال دوم میلیون ریال	سال سوم میلیون ریال	سال چهارم میلیون ریال	سال پنجم میلیون ریال
درآمد	۳,۲۵۳,۴۷۴	۳,۷۱۸,۲۵۶	۳,۹۵۰,۶۴۷	۴,۱۸۳,۰۳۸	۴,۶۴۷,۸۲۰
جمع هزینه های جاری	۱,۳۶۱,۲۲۹	۱,۳۶۹,۶۲۹	۱,۳۷۳,۸۲۹	۱,۳۷۸,۰۲۹	۱,۳۸۶,۴۲۹
منافع	۱,۸۹۲,۲۴۵	۲,۳۴۸,۶۲۷	۲,۵۷۶,۸۱۸	۲,۸۰۵,۰۰۹	۳,۲۶۱,۳۹۱
منهای سرمایه گذاری اولیه	۷,۰۵۴,۳۹۲	.	.	.	.
نتیجه	۵,۱۶۲,۱۴۷-	۲,۳۴۸,۶۲۷	۲,۵۷۶,۸۱۸	۲,۸۰۵,۰۰۹	۳,۲۶۱,۳۹۱

NPV با نرخ ۳۵٪	NPV با نرخ ۴۵٪
۵,۱۶۲,۱۴۷-	۵,۱۶۲,۱۴۷-
۲,۳۴۸,۶۲۷	۲,۳۴۸,۶۲۷
۲,۵۷۶,۸۱۸	۲,۵۷۶,۸۱۸
۲,۸۰۵,۰۰۹	۲,۸۰۵,۰۰۹
۳,۲۶۱,۳۹۱	۳,۲۶۱,۳۹۱
۸۴۰۳۲.۴۸۱۱۹	۴۵۴۴۳۴.۶۲۱۵-

i2-i1))	i1	i2	pv	nv
۰.۱	۰.۳۵	۰.۴۵	۸۴۰۳۲.۴۸۱۱۹	۴۵۴۴۳۴.۶۲۱۵-
IRR		pv(i2-i1)/pv+nv	pv+nv	pv(i2-i1)
۳۶.۵۶		۰.۰۱۵۶۰۵۸۷۱	۵۳۸۴۶۷.۱۰۲۷	۸۴۰۳.۲۴۸۱۱۹

نرخ بازده داخلی طرح برابر ۳۶.۵۶ درصد است.

۹- برنامه ریزی اجرایی و عملیاتی پایانه صادراتی

۹-۱- برنامه زمان بندی اجرای پایانه صادراتی

پیروی از یک برنامه زمان بندی مدون از ارکان مهم اجرای هر طرحی به شمار می رود. زمان بندی فعالیت ها همراه با سازمان دهی و قاعده مند کردن آنها به مدیریت کارآمدتر و تخصیص به موقع منابع منجر خواهد شد. مجری باید با در نظر گرفتن ویژگی های خاص طرح با دید جامعی حجم هریک از فعالیت ها را برآورد کند. این مراحل شامل تحقیقات اولیه و انتخاب مشاور تا مرحله بهره برداری تجاری واحد می شود. سپس، لازم است زمان مناسب برای هر فعالیت پیش بینی شود. با شناخت روابط پیش نیازی فعالیت ها می توان زمان شروع و خاتمه را طوری برنامه ریزی کرد که در مدت زمان تعیین شده طرح به اتمام برسد.

در برخی موارد، تأخیر در اجرای پروژه خسارت های جبران ناپذیری را به دنبال خواهد داشت. بررسی و تحلیل این مسئله بسیار گسترده است که از نقطه نظرهای مختلف می توان آن را طرح کرد. در این قسمت، سعی شده است برنامه زمان بندی اجرای پروژه بر اساس مرحله بندی متداول طرح های خدماتی و متناسب با ویژگی های اقتصادی و تکنولوژیکی طرح مورد بررسی قرار گیرد.

جدول ۳۱- زمان بندی اجرای پایانه صادراتی

سه ماهه اول سال	سه ماهه دوم سال	سه ماهه سوم سال	سه ماهه چهارم سال	سه ماهه اول سال دوم	سه ماهه دوم سال دوم	سه ماهه سوم سال دوم	سه ماهه چهارم سال دوم	شرح فعالیت اجرایی
*								خرید زمین
*	*							بررسی و تصویب طرح
			*	*				عقد قرارداد و دریافت تسهیلات بانکی
		*	*					محوطه سازی و ساختمان سازی
	*							خرید و نصب تأسیسات
	*							خرید و نصب ماشین آلات
							*	استخدام و آموزش نیروی انسانی
							*	تأمین مواد اولیه مورد نیاز
							*	بهره برداری تجاری

۲-۹- مدت زمان بهره برداری از پایانه صادراتی

برای اجرای پایانه صادراتی بر طبق جدول زمان در نظر گرفته شده است. روند کار با اخذ مجوزهای لازم و تأمین منابع مالی آغاز خواهد شد. در مراحل بعدی، با تکمیل مکان و خرید ماشین آلات و تجهیزات و راه اندازی انشعابات و تجهیزات بهره برداری ادامه خواهد یافت.