

۱- خلاصه پروژه

معرفی پروژه

<p>(۱) عنوان طرح : احداث باغ پرندگان</p>
<p>(۲) بخش: گردشگری زیربخش : -</p>
<p>(۳) تولیدات / خدمات : باغ پرندگان</p>
<p>(۴) مکان : منطقه آزاد <input type="checkbox"/> منطقه ویژه اقتصادی <input type="checkbox"/> شهرک صنعتی <input type="checkbox"/> زمین های اصلی <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>(۵) توصیف طرح :</p> <p>هدف از اجرای این طرح، بررسی احداث باغ پرندگان در شهر خرم آباد می باشد.</p> <p>از مهمترین اهداف احداث این باغ موارد زیر را می توان نام برد :</p> <p>۱- پرکردن اوقات فراغت و تفریح و تفرج بازدیدکنندگان</p> <p>۲- بالا بردن سطح اطلاعات و آگاهی مردم در ارتباط با پرندگان</p> <p>۳- فراهم کردن شرایط مناسب جهت جذب توریست</p> <p>۴- حفاظت ژنتیکی از گونه های در حال انقراض</p> <p>۵- تولید و تکثیر پرندگان نادر و فروش پرندگان مازاد</p> <p>۶- تاکسیدرمی گونه ها تلف شده به عنوان یک صنعت و هنر</p> <p>۷- مطالعه و تحقیق بر روی گونه های جدید</p>
<p>(۶) ظرفیت سالانه طرح : ظرفیت اسمی طرح بر اساس بازدید ۸۰۰ نفر در روز از باغ پرندگان، رستوران ۳۰۰ نفر در روز، فروشگاه ۲۰۰ نفر در روز و درآمد حاصل از فروش پرندگان در نظر گرفته شده است. ظرفیت اسمی طرح قابلیت حداکثری امکان ارائه خدمات را نشان داده و در محاسبات مالی ظرفیت عملی طرح در سالهای اولیه از ۵۰ درصد ظرفیت اسمی در نظر گرفته شده است. در مجموع درآمد حاصل از فروش سالانه حدود ۱۵۶۰۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است.</p>

وضعیت پروژه

<p>(۷) میزان دسترسی به مواد خام اولیه در داخل کشور یا استان ۱۰۰٪ تامین مواد اولیه داخلی است.</p>
<p>(۸) فروش :</p> <p>بازار پیش بینی شده داخلی ۱۰۰٪ بازار پیش بینی شده صادراتی %</p>
<p>(۹) زمان بندی کامل پروژه (از شروع فعالیت تا عملیات تجاری): ۲۴ ماه</p>
<p>شروع فعالیت</p>

زمانبندی		شروع کار در محل
		پایان کار
		شروع عملیات تجاری
(۱۰) وضعیت پروژه:		
آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و ...» گرفته شده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و ...) فراهم گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکتهای سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا قرارداد یا موافقتنامه خرید ماشین آلات، تجهیزات و تکنولوژی منعقد گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>

ساختار مالی

(۱۱) تأمین مالی					
شرح	میلیون ریال	پول داخلی مورد نیاز		ارز مورد نیاز (به میلیون دلار)	کل به میلیون دلار
		معادل میلیون دلار	نرخ تبدیل به دلار		
سرمایه ثابت	۱۱۵۲۷۷,۴۸	۳,۲		.	۳,۲
سرمایه در گردش	۲۵۱۲,۱۶	۰,۰۷	هر دلار معادل ۳۶۰۰۰ ریال	.	۰,۰۷
کل سرمایه گذاری	۱۱۷۷۸۹,۶۴	۳,۲۷		.	۳,۲۷
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی + میلیون دلار					

- ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی ۰,۵۸ میلیون دلار
- ارزش تکنولوژی خارجی میلیون دلار
- ارزش تکنولوژی داخلی میلیون دلار
- ارزش فعلی خالص طرح (<i>NPV</i>) : ۱۰۰,۰۰۹,۷۳ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪
- نرخ بازده داخلی (<i>IRR</i>) : ۳۴,۹۲٪
- نرخ بازگشت سرمایه : ۴۱,۱۵٪

اطلاعات عمومی

۱۲) نوع پروژه : <input checked="" type="checkbox"/> تأسیس <input type="checkbox"/> تکمیل و توسعه
۱۳) مشخصات شرکت :
- نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی) :
- فعالیت جاری شرکت :
- آدرس :
- تلفن : فکس : <i>email</i> : وبسایت :
- ساختار قانونی شرکت : <input type="checkbox"/> بخش خصوصی <input type="checkbox"/> بخش عمومی <input type="checkbox"/> سایر <input type="checkbox"/>

لطفاً در صورت موجود بودن موارد ذیل را پیوست نمایید .
- مطالعات امکان سنجی اولیه <input checked="" type="checkbox"/>
- مطالعات امکان سنجی <input type="checkbox"/>
- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و ... <input type="checkbox"/>

نام طرح: احداث باغ پرندگان

معرفی خدمات:

- باغ های مختلف پرندگان
- پرندگان شکاری
- پرندگان دانه خوار و میوه خوار
- پرندگان ماهی خوار
- پرندگان کمیاب
- فضای سبز، آبراه همها، برکه ها و صخره ها
- موزه تاکسیدرمی پرندگان
- مرکز فروش انواع پرندگان و لوازم مورد نیاز نگهداری پرندگان
- مرکز مشاوره دامپزشکی طیور
- کافی شاپ و رستوران مجموعه
- غرفه های خدماتی مختلف
- باغ طبیعت درمانی

محل های پیشنهادی طرح

با توجه به حداقل بازدید روزانه در نظر گرفته شده شهر خرم آباد جهت اجرای طرح در نظر گرفته شده است.

برنامه فروش

ظرفیت اسمی طرح بر اساس بازدید ۸۰۰ نفر در روز از باغ پرندگان، رستوران ۳۰۰ نفر در روز، فروشگاه ۲۰۰ نفر در روز و درآمد حاصل از فروش پرندگان مطابق جداول زیر در نظر گرفته شده است. ظرفیت اسمی طرح قابلیت

خلاصه امکان سنجی مقدماتی طرح باغ پرندگان / ۵

حداکثری امکان ارائه خدمات را نشان داده و در محاسبات مالی ظرفیت عملی طرح در ۸۰٪ ظرفیت اسمی در نظر گرفته شده است.

برنامه فروش

ردیف	شرح	ظرفیت (نفر در سال/تعداد)	ظرفیت عملی (نفر در سال)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالانه (ر.م)
۱	درآمد بازدید از محل (بلیط فروشی)	۲۶۴،۰۰۰	۲۱۱،۲۰۰	۱۰۰،۰۰۰	۲۶،۴۰۰
۲	مجموعه رستوران و کافی شاپ	۹۹،۰۰۰	۷۹،۲۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۱۹،۸۰۰
۳	فروشگاه	۶۶،۰۰۰	۵۲،۸۰۰	۱۵۰،۰۰۰	۹،۹۰۰
۴	درآمد حاصل از فروش پرندگان	۴۶،۵۳۰	۳۷،۲۲۴	۱،۸۹۶،۸۰۹	۷۰،۶۰۷
۵	گالری عکس	۱۳۲،۰۰۰	۱۰۵،۶۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۲۶،۴۰۰
جمع		۶۰۷،۵۳۰	۴۸۶،۰۲۴		۱۵۳،۱۰۷

ظرفیت فروش پرندگان

شرح	فروش روزانه	فروش سالانه	ارزش واحد ریال	ارزش کل (ر.م)
مرغ	۱۱	۳،۶۳۰	۱،۲۰۰،۰۰۰	۴،۳۵۶
قرقاول	۷	۲،۳۱۰	۸۰،۰۰۰	۱،۸۴۸
کبک	۷	۲،۳۱۰	۳۵۰،۰۰۰	۸۰۹
بلدرچین	۷	۲،۳۱۰	۱۵۰،۰۰۰	۳۴۷
بوقلمون	۲	۶۶۰	۳۵۰،۰۰۰	۲۳۱
مرغ شاخدار	۴	۱،۳۲۰	۶۵۰،۰۰۰	۸۵۸
طاووس	۴	۱،۳۲۰	۳،۰۰۰،۰۰۰	۳،۹۶۰
مرغابی	۴	۱،۳۲۰	۱۵۰،۰۰۰	۱۹۸

خلاصه امکان سنجی مقدماتی طرح باغ پرندگان / ۶

شرح	فروش روزانه	فروش سالانه	ارزش واحد ریال	ارزش کل (م.ر)
اردک	۴	۱,۳۲۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۹۸
غاز	۴	۱,۳۲۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۶۴
لک لک	۴	۱,۳۲۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۵۸۴
قو	۴	۱,۳۲۰	۳۵۰,۰۰۰	۴۶۲
قناری	۹	۲,۹۷۰	۸۰۰,۰۰۰	۲,۳۷۶
سهره	۷	۲,۳۱۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۲,۷۷۲
فینچ	۴	۱,۳۲۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۵۸۴
بلبل	۴	۱,۳۲۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۲,۱۱۲
مرغ عشق	۴	۱,۳۲۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۲,۳۷۶
طوطی	۹	۲,۹۷۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۸,۹۱۰
پرندگان گوشت خوار	۱۱	۳,۶۳۰	۸,۵۰۰,۰۰۰	۳۰,۸۵۵
تیهو	۴	۱,۳۲۰	۶۵۰,۰۰۰	۸۵۸
سار	۴	۱,۳۲۰	۸۰۰,۰۰۰	۱,۰۵۶
یاکریم	۴	۱,۳۲۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۵۸
یاکریم چینی	۴	۱,۳۲۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۹۸
کبوتر	۱۱	۳,۶۳۰	۱۸۰,۰۰۰	۶۵۳
شتر مرغ	۴	۱,۳۲۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۵۸۴
		۴۶,۵۳۰		۷۰,۶۰۷

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۱۱۵,۲۷ میلیارد ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۲,۵ میلیارد ریال برآورد شده است.

درصد	جمع کل (م.ر)	مورد نیاز			شرح
		جمع مورد نیاز (م.ر)	ریالی (م.ر)	معادل ریالی	
%۳۴	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۰	زمین
%۲۱	۲۴,۷۷۹	۲۴,۷۷۹	۲۴,۷۷۹	۰	محوطه سازی
%۱۴	۱۶,۸۰۴	۱۶,۸۰۴	۱۶,۸۰۴	۰	ساختمان
%۱۸	۲۰,۸۵۴	۲۰,۸۵۴	۲۰,۸۵۴	۰	تجهیزات مورد نیاز مجتمع
%۲	۱,۸۸۸	۱,۸۸۸	۱,۸۸۸	۰	تأسیسات
%۱	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰	۰	وسایل نقلیه
%۰	۳۶۱	۳۶۱	۳۶۱	۰	تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی
%۴	۵,۲۸۹	۵,۲۸۹	۵,۲۸۹	۰	متفرقه و پیش بینی نشده
%۹۴	۱۱۱,۰۷۵,۴۸	۱۱۱,۰۷۵,۴۸	۱۱۱,۰۷۵,۴۸	+	جمع دارایی های ثابت
%۴	۴,۲۰۲	۴,۲۰۲	۴,۲۰۲	۰	هزینه های قبل از بهره برداری
%۹۸	۱۱۵,۲۷۷,۴۸	۱۱۵,۲۷۷,۴۸	۱۱۵,۲۷۷,۴۸	+	جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت
%۲	۲,۵۱۲,۱۶	۲,۵۱۲,۱۶	۲,۵۱۲,۱۶	۰	سرمایه در گردش
%۰	۰	۰	۰	۰	سایر دارایی ها
%۱۰۰	۱۱۷,۷۸۹,۶۴	۱۱۷,۷۸۹,۶۴	۱۱۷,۷۸۹,۶۴	+	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های بهره برداری از طرح

هزینه های خدمات براساس پیش بینی ارائه خدمت در ۱۰۰ درصد ظرفیت اسمی محاسبه می گردد و برای سال های قبل از دستیابی به ۱۰۰٪ ظرفیت با توجه به میزان ارائه خدمات و هزینه های ثابت و متغیر، تعدیلات لازم اعمال می گردد. کل هزینه های خدمات این طرح که شامل هزینه های عملیاتی و غیرعملیاتی خدمات می باشد. در جدول زیر لیست شده است و معادل ۶۷۴۶۲ میلیون ریال می باشد.

ردیف	شرح	هزینه (م.ر)	هزینه در ظرفیت عملی (م.ر)
۱	مواد مصرفی	۳۶۶۷۵	۲۹۰۳۴۰
۲	حقوق و دستمزد تولیدی	۱۰۰۷۵۸	۱۰۰۱۱۳
۳	آب، برق، سوخت، ارتباطات	۱۰۳۱۶	۱۰۱۰۵
۴	بیمه	۱۳۸	۱۳۸
۵	تعمیر و نگهداری	۲۰۱۱۱	۱۰۷۷۳
۶	بازار یابی و تبلیغات	۷۶۵۵	۶۴۳۰
۷	متفرقه و پیش بینی نشده تولید	۲۰۹۳۳	۲۰۴۶۳
۸	استهلاک	۵۰۸۷۵	۵۰۸۷۵
جمع		۶۷۰۴۶۲	۵۷۰۲۳۹

شاخص های اقتصادی

شرح	مقدار - واحد سنجش
ارزش فعلی خالص NPV	۱۰۰،۰۰۹،۷۳۳ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی IRR	۳۴،۹۲٪
دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)	۲،۴۳ سال