

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

VĂN PHÒNG CHO THUÊ



CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÙNG HẬU

*Địa điểm: số 14 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt,
tỉnh Lâm Đồng.*

Tháng 01/2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN
VĂN PHÒNG CHO THUÊ

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT
TRIỂN HÙNG HẬU

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT

Giám đốc

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

| | |
|--|----|
| MỤC LỤC..... | 2 |
| CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU | 5 |
| I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ..... | 5 |
| II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN | 5 |
| III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ. | 5 |
| IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ..... | 6 |
| V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN | 8 |
| 5.1. Mục tiêu chung..... | 8 |
| 5.2. Mục tiêu cụ thể..... | 8 |
| CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN..... | 9 |
| I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN. | 9 |
| 1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án..... | 9 |
| 1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án. | 13 |
| II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG..... | 16 |
| 2.1. Thị trường văn phòng cho thuê tại Việt Nam | 16 |
| 2.2. Những khó khăn của thị trường | 17 |
| 2.3. Khả năng phục hồi..... | 19 |
| III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN | 21 |
| 3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án | 21 |
| 3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư | 22 |
| IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG | 24 |
| 4.1. Địa điểm xây dựng | 24 |
| 4.2. Hình thức đầu tư..... | 24 |
| V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO | 24 |

| | |
|--|----|
| 5.1. Nhu cầu sử dụng đất..... | 24 |
| 5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án..... | 24 |
| CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT..... | 25 |
| CÔNG NGHỆ | 25 |
| I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH | 25 |
| II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ.. ... | 30 |
| 2.1. Văn phòng cho thuê..... | 30 |
| 2.2. Hành lang cây xanh:..... | 33 |
| 2.3. Giao thông:..... | 33 |
| 2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng | 33 |
| CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN..... | 36 |
| I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG..... | 36 |
| 1.1. Chuẩn bị mặt bằng..... | 36 |
| 1.2. Phương án tái định cư | 36 |
| 1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật..... | 36 |
| 1.4. Các phương án xây dựng công trình | 36 |
| 1.5. Các phương án kiến trúc | 37 |
| 1.6. Phương án tổ chức thực hiện..... | 38 |
| 1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý..... | 38 |
| CHƯƠNG V. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN | 39 |
| I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. | 39 |
| II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN..... | 41 |
| 2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. | 41 |

| | |
|---|-------------------------------------|
| 2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:..... | 42 |
| 2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: | 42 |
| 2.4. Phương án vay..... | 42 |
| 2.5. Các thông số tài chính của dự án | 43 |
| KẾT LUẬN | 46 |
| I. KẾT LUẬN..... | 46 |
| II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. | 46 |
| PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH..... | 47 |
| Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm..... | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm..... | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). | Error! Bookmark not defined. |
| Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). | Error! Bookmark not defined. |

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÙNG HẬU**

Mã số doanh nghiệp: 0309929580 - do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Địa chỉ trụ sở: 1004A Âu Cơ, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: **TRẦN VĂN HẬU**

Chức danh: Giám đốc

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: “*Văn phòng cho thuê*”

Địa điểm xây dựng: số 14 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Quy mô diện tích: **5.374,2m²**.

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **16.183.097.000 đồng**.

(Mười sáu tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 4.854.929.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 11.328.168.000 đồng.

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.

Với tình hình kinh tế thị trường như hiện nay thì nhu cầu thuê văn phòng là rất lớn, bởi lẽ đó mà các nhà cung cấp dịch vụ nào hoàn thiện, chuyên nghiệp cùng những chính sách mang lại nhiều lợi ích thiết thực nhất sẽ được khách hàng chọn và sử dụng.

Sau hơn 20 năm bước vào công cuộc đổi mới đất nước, Đà Lạt đã và đang ngày một đổi thay toàn diện và sâu sắc, sự thay đổi tác động tích cực đến các mặt của đời sống xã hội. Diện mạo đô thị đang thay đổi song cùng với sự tăng trưởng kinh tế. Các trụ sở, cao ốc, văn phòng làm việc xuất hiện góp phần không nhỏ vào việc hiện đại hóa diện mạo thành phố, đáp ứng nhu cầu làm việc cũng như mua bán thương mại của các tầng lớp cư dân, doanh nghiệp kinh tế trong nước và ngoài nước. Với chiến lược phát triển kinh doanh của mình nhằm từng bước thâm nhập thị trường quốc tế, Công ty cổ phần phát triển Hùng Hậu đã và đang triển khai chiến lược phát triển theo định hướng mới với tầm nhìn sâu rộng, nhằm củng cố và phát huy nội lực, tạo sức mạnh tài chính và phát triển nguồn nhân lực vững vàng.

Việc đầu tư xây dựng sửa chữa hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án “**Văn phòng cho thuê**” sẽ góp phần giải quyết kịp thời nhu cầu về văn phòng làm việc... Do đó, Công ty chúng tôi đã phối hợp cùng Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu tư Dự Án Việt tiến hành nghiên cứu và xây dựng dự án “**Văn phòng cho thuê**” tại số 14 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu

nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;

– Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 9/6/2015 về Chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn;

– Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

– Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

– Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

– Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;

– Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

– Nghị định số 115/2010/NĐ-CP ngày 24/12/2010 của Chính phủ quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về giáo dục;

– Nghị quyết số 44/2014/NQ-CP ngày 09/6/2014 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 04/11/2013 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về “Đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế”;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung.

- Các công trình thiết kế cần đảm bảo đúng các yêu cầu về quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành. Bên cạnh đó, các hình thức kiến trúc của các công trình phải phù hợp với chức năng; màu sắc đơn giản, tươi sáng; bố cục công trình có chú ý tới các giải pháp thích hợp với điều kiện khí hậu khu vực;
- Bố cục không gian kiến trúc hài hòa gắn kết chặt chẽ với diện tích mảng xanh. Bảo đảm việc phân kỳ đầu tư xây dựng phù hợp với trình tự khai thác sử dụng đạt hiệu quả kinh tế cao.

5.2. Mục tiêu cụ thể.

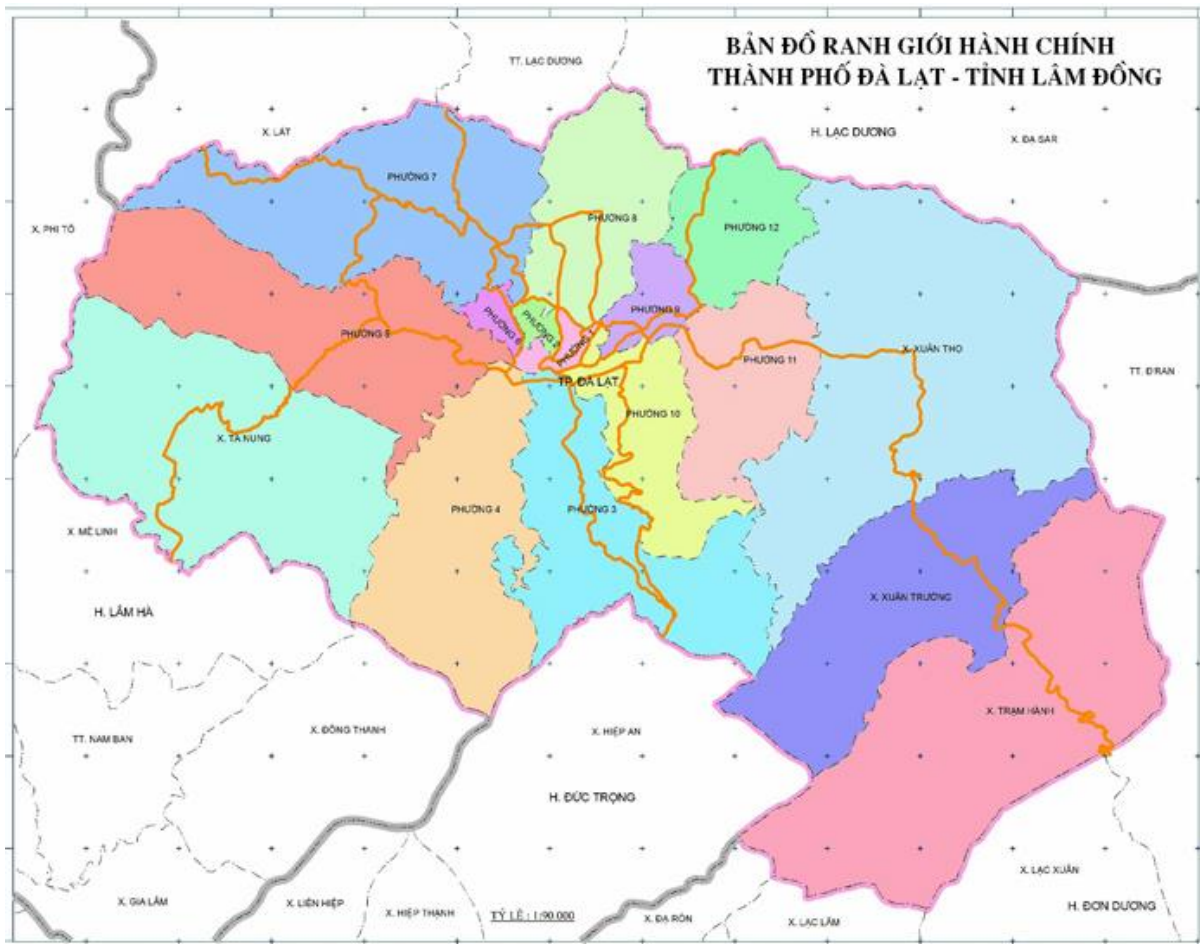
- Xây dựng văn phòng đầy đủ tiện nghi, văn minh.
- Kết nối hạ tầng kỹ thuật khu văn phòng với khu vực xung quanh, nhằm tạo ra một văn phòng có môi trường văn minh.

CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

Vị trí địa lý



Thành phố Đà Lạt rộng 394,64 km², nằm trên cao nguyên Lâm Viên, nơi có độ cao khoảng 1.500 mét so với mực nước biển.[1][9] Thành phố có tọa độ địa lý 11°48'36" đến 12°01'07" vĩ độ bắc và 108°19'23" đến 108°36'27" kinh độ đông, có vị trí địa lý:

- + Phía đông và đông nam giáp huyện Đơn Dương
- + Phía tây giáp huyện Lâm Hà
- + Phía nam giáp huyện Đức Trọng

+ Phía bắc giáp huyện Lạc Dương.

Địa hình

Đà Lạt được phân thành hai dạng rõ rệt: địa hình núi và địa hình bình nguyên trên núi. Địa hình núi phân bố xung quanh vùng cao nguyên trung tâm thành phố. Các dãy núi cao khoảng 1.700 mét tạo thành một vành đai chắn gió che cho khu vực lòng chảo trung tâm.

Từ thành phố nhìn về hướng bắc, dãy Lang Biang như một tường thành theo hướng đông bắc – tây nam, kéo dài từ suối Đạ Sar đến hồ Dankia. Hai đỉnh cao nhất của dãy núi này có độ cao 2.167 mét và 2.064 mét. Ấn ngữ phía đông và đông nam Đà Lạt là hai dãy Bi Doup và Cho Proline. Về phía nam, địa hình núi chuyển tiếp sang bậc địa hình thấp hơn, đặc trưng là khu vực đèo Prenn với các dãy núi cao xen kẽ những thung lũng sâu.

Trung tâm Đà Lạt như một lòng chảo hình bầu dục dọc theo hướng bắc – nam với chiều dài khoảng 18 km, chiều rộng khoảng 12 km. Những dãy đồi đỉnh tròn ở đây có độ cao tương đối đồng đều nhau, sườn thoải về hướng hồ Xuân Hương và dần cao về phía các vùng núi bao quanh. Nơi cao nhất trong trung tâm thành phố là dinh Nguyễn Hữu Hào trong Bảo tàng Lâm Đồng với độ cao 1.532 mét, còn điểm thấp nhất là thung lũng Nguyễn Tri Phương, độ cao 1.398 mét.

Thời tiết khí hậu

Do nằm ở độ cao 1.500 mét và được các dãy núi cùng quần hệ thực vật rừng, đặc biệt là rừng thông bao quanh, nên đối lập với khí hậu nhiệt đới gió mùa của miền trung và khí hậu nhiệt đới xavan ở miền nam, thành phố Đà Lạt có một khí hậu miền núi ôn hòa dịu mát quanh năm.

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới xavan, Đà Lạt có hai mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 và kết thúc vào tháng 10. Còn mùa khô kéo dài từ tháng 11 năm trước đến tháng 3 năm sau. Vào mùa khô, Đà

Lạt chịu ảnh hưởng của khối không khí biển Đông, mang lại thời tiết nắng ấm, ít mây, không mưa, nhiệt độ hạ thấp về ban đêm và biên độ nhiệt lớn. Trong những tháng mùa mưa, gió mùa đông bắc hầu như không còn ảnh hưởng đến Đà Lạt, thay thế bởi khối không khí xích đạo từ phía nam tràn lên phía bắc. Gió mùa tây nam mang lại nguồn ẩm chủ yếu cho những trận mưa lớn và những đợt mưa kéo dài nhiều ngày. Mặc dù vậy, do ảnh hưởng của khối không khí nhiệt đới Thái Bình Dương, trong mùa mưa vẫn có những thời kỳ thời tiết tạnh ráo.

Nhiệt độ trung bình tháng ở Đà Lạt luôn dưới 20°C, ngay cả trong những tháng nóng nhất. Tuy vậy, Đà Lạt cũng không phải là nơi có nhiệt độ trung bình tháng thấp nếu so với các tỉnh thành phố miền bắc có khí hậu cận nhiệt đới. Trong những tháng mùa đông, nhiệt độ trung bình tháng vẫn trên 15 °C. Theo số liệu thống kê từ năm 1964 tới năm 1998, nhiệt độ trung bình năm ở Đà Lạt là 17,9 °C, trong đó năm 1973 có nhiệt độ trung bình cao nhất lên đến 18,5 °C, còn năm 1967 nhiệt độ trung bình xuống thấp nhất, 17,4 °C. Nếu so sánh với Sa Pa, thị trấn nghỉ dưỡng ở miền Bắc ở độ cao 1.581 mét so với mặt biển và nằm trong vùng cận nhiệt đới, thì nhiệt độ trung bình năm ở Đà Lạt cao hơn 2,6 °C. Vào tháng 12 thời điểm cuối năm, Đà Lạt hạ nhiệt vào ban đêm từ 6 °C đến 8 °C thậm chí xuống 4 °C. Buổi sáng vào mùa đông, Đà Lạt có mưa phùn và trời ít khi có nắng. và nếu xét riêng các tháng mùa đông thì nhiệt độ trung bình của Đà Lạt cao hơn Sapa đến 7 °C (tuy nhiên về mùa hè Sapa thường ấm hơn khoảng 2 °C đến 3 °C so với Đà Lạt không đáng kể).

| Dữ liệu khí hậu của Đà Lạt (1964–1998) | | | | | | | | | | | | | [ảnh] |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------------------|
| Tháng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | Năm |
| Cao kỉ lục °C (°F) | 30.0 | 31.0 | 31.5 | 31.2 | 30.6 | 30.0 | 29.2 | 29.3 | 29.7 | 30.0 | 29.2 | 29.4 | 31.5 |
| Trung bình cao °C (°F) | 22.3 | 24.0 | 25.0 | 25.2 | 24.5 | 23.4 | 22.8 | 22.5 | 22.8 | 22.5 | 21.7 | 21.4 | 23.2 |
| Trung bình ngày, °C (°F) | 15.8 | 16.7 | 17.8 | 18.9 | 19.3 | 19.0 | 18.6 | 18.5 | 18.4 | 18.1 | 17.3 | 16.2 | 17.9 |
| Trung bình thấp, °C (°F) | 11.3 | 11.7 | 12.6 | 14.4 | 16.0 | 16.3 | 16.0 | 16.1 | 15.8 | 15.1 | 14.3 | 12.8 | 14.4 |
| Thấp kỉ lục, °C (°F) | -0.1 | -0.6 | 4.2 | 4.0 | 10.0 | 10.9 | 10.4 | 10.6 | 10.0 | 8.1 | 4.4 | 2.6 | -0.6 |
| Giáng thủy mm (inch) | 11 (0.43) | 24 (0.94) | 62 (2.44) | 170 (6.69) | 191 (7.52) | 213 (8.39) | 229 (9.02) | 214 (8.43) | 282 (11.1) | 239 (9.41) | 97 (3.82) | 36 (1.42) | 1 768 (69.61) |
| % độ ẩm | 82 | 78 | 77 | 84 | 87 | 88 | 90 | 91 | 90 | 89 | 85 | 84 | 85 |
| Số ngày mưa ^{TB} | 2 | 2 | 5 | 11 | 18 | 20 | 23 | 22 | 23 | 19 | 10 | 5 | 160 |
| Số giờ nắng trung bình hàng tháng | 255 | 234 | 255 | 202 | 190 | 147 | 157 | 136 | 133 | 140 | 172 | 215 | 2,236 |

Nguồn #1: Địa chỉ Đà Lạt^[26][27]

Nguồn #2: Vietnam Institute for Building Science and Technology (nắng)^[28]

Tài nguyên thiên nhiên

✓ Tài nguyên nông sản

Tài nguyên đất đai của Lâm Đồng rất thích hợp để phát triển các loại cây công nghiệp dài ngày như chè, cà phê, dâu tằm ... và rau hoa. Lâm Đồng đã hình thành nhiều vùng chuyên canh tập trung và là thị trường tiềm năng về nguyên liệu cho công nghiệp chế biến nông sản thực phẩm. Lâm Đồng đứng đầu cả nước về sản xuất chè, rau hoa chất lượng cao; đứng thứ 2 cả nước về sản xuất cà phê; chiếm tỷ trọng đáng kể về các sản phẩm như dâu tằm tơ, hạt điều, bò thịt sữa, mía đường, dược liệu...

✓ Tài nguyên rừng

Lâm Đồng có 617.815ha rừng với độ che phủ 63% diện tích toàn Tỉnh, trong đó có 355.357ha rừng gỗ, 80.446 rừng tre nứa, 27.326 rừng trồng ... Do mưa nhiều, khí hậu ẩm ướt và đất đai phù hợp nên các loài tre, nứa, lồ ô có tốc độ tái sinh rất nhanh sau khi khai thác. Rừng Lâm Đồng mang nhiều nét điển hình của thảm thực vật Việt Nam, rất đa dạng, có trên 400 loại gỗ khác nhau, trong đó có một số loại gỗ quý như pơmu xanh, cẩm lai, gỗ thông 2 lá, 3 lá ... và nhiều loại lâm sản khác.

✓ Tài nguyên khoáng sản

Lâm Đồng là vùng đất có nhiều loại khoáng sản với trữ lượng lớn chưa được khai thác. Theo thống kê toàn Tỉnh có 25 loại khoáng sản, trong đó Bauxite, Bentonite, Kaolin, Diatomite và than bùn có khả năng khai thác ở quy mô công nghiệp. Nổi bật nhất là quặng Bauxite với trữ lượng hơn 1tỷ tấn, chất lượng quặng khá tốt. 38 điểm quặng vàng (chủ yếu là vàng sa khoáng), 7 điểm quặng saphia, 32 điểm mỏ thiếc sa khoáng với trữ lượng hàng chục ngàn tấn, 19 mỏ sét gạch ngói, ... và các loại khoáng sản khác như cao lanh (12 mỏ), Diatomite, Bentonite, đá granite, than bùn. Ngoài ra Lâm Đồng còn có một số mỏ nước khoáng tại các huyện Lạc Dương, Đức Trọng, Cát Tiên và Đạ Huoai.

✓Tài nguyên tiểu thủ công nghiệp

Cùng với sự phát triển của ngành công nghiệp chế biến, sản phẩm tiểu thủ công nghiệp của Lâm Đồng, nhất là các sản phẩm phục vụ du lịch, cũng ngày càng phát triển mạnh mẽ và là một trong thế mạnh của địa phương trên cơ sở thừa hưởng nét truyền thống, nguồn nguyên liệu dồi dào cộng với thế mạnh về tay nghề của người lao động. Các sản phẩm bao gồm: mây tre đan, thêu lụa, dệt thổ cẩm, hoa khô, đan len, chạm khắc, cưa lộng, gỗ mỹ nghệ, hàng lưu niệm... Hiện nay, Tỉnh đã có chủ trương khôi phục và phát triển sản xuất các sản phẩm tiểu thủ công nghiệp, xây dựng làng nghề truyền thống gắn với phát triển du lịch.

✓Tài nguyên du lịch

Đà Lạt là thành phố được thiên nhiên dành cho nhiều ưu ái. Những thắng cảnh của thành phố, nằm rải rác ở cả khu vực trung tâm lẫn vùng ngoại ô, như hồ Xuân Hương, đồi Cù, thung lũng Tình Yêu, hồ Than Thở, thác Prenn... từ lâu đã trở nên nổi tiếng. Các địa điểm như thung lũng Tình Yêu, hồ Than Thở hay thác Prenn đã mất đi nét hoang sơ bởi sự xuất hiện của quá nhiều hàng quán, khu trò chơi và cây cảnh. Thác Voi, một thắng cảnh khác không xa Đà Lạt, cũng bị ô nhiễm nặng do những người dân sinh sống ở vùng thượng nguồn thường xả rác và chất bẩn xuống dòng suối. Vào năm 2008, Sở Văn hóa Thông tin tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản đề nghị Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch rút tên hai thác Liên Khương và Gougah khỏi danh sách di tích quốc gia bởi cảnh quan hai danh thắng này đã bị thay đổi.

1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.

a. Xã hội

Tiếp tục thực hiện chế độ của Nhà nước đối với các gia đình thương binh, liệt sĩ, gia đình có công. Nhân dịp kỷ niệm 73 năm ngày Thương binh liệt sĩ cho

4.081 trường hợp người có công và thân nhân người có công với cách mạng với tổng số tiền 833,7 triệu đồng.

b. Kinh tế

- Sản xuất nông , lâm thủy sản

Trồng trọt: Cây hàng năm gieo trồng tháng 9 ước đạt 1.031,76 ha, bằng 100,57% so cùng kỳ năm trước: Rau các loại gieo trồng 627,46 ha, bằng 101,04% cùng kỳ, sản lượng đạt 12.387,79 tấn bằng 101,16% cùng kỳ.

Cây lâu năm của thành phố ước đạt là 6.273,60 ha, bằng 99,97% so cùng kỳ năm trước.

Chăn nuôi: Tổng đàn gia cầm hiện nay, ước đạt 196,79 nghìn con, trong đó: đàn gà 158,90 nghìn con, bằng 94,95% so cùng kỳ năm trước, giá trứng gà công nghiệp tại các cơ sở chăn nuôi từ 22.000-27.000 đồng/kg giá có tăng so tháng trước, các cơ sở chăn nuôi gà có xu hướng chuyển ra xa các khu dân cư, tránh ô nhiễm môi trường; heo 5.919 con, bằng 94,10% và trâu bò 1.340 con.

Lâm nghiệp: Số doanh nghiệp thuê đất lâm nghiệp, thuê rừng là 93 doanh nghiệp, để đầu tư dự án với tổng diện tích là 4.654,4 ha. Các đơn vị chủ rừng đã thực hiện việc giao khoán bảo vệ rừng với tổng diện tích là 15.080,69 ha cho 397 hộ, 02 tổ chức và 10 doanh nghiệp ngoài nhà nước từ nguồn chi trả dịch vụ môi trường rừng. Từ đầu mùa khô đến nay, trên địa thành phố xảy ra 07 đám cháy nhỏ, cháy lại thảm cỏ dưới tán rừng với diện tích khoảng 05ha; trong đó có 01 vụ cháy rừng xảy ra tại lô k, l, khoảnh 9, tiểu khu 157B, phường 4 với diện tích thiệt hại là 0,442ha rừng trồng thông ba lá năm thứ 4.

Thủy sản: Tổng diện tích thủy sản năm 2020 đạt 20,39ha, bằng 100,25% năm trước; sản lượng thủy sản tháng 9 năm 2020 ước đạt 4,87 tấn, bằng 100,62% so năm trước.

➤ **Sản xuất công nghiệp**

Giá trị sản xuất công nghiệp cá thể tháng 9 ước đạt 30,6 tỷ đồng (giá hiện hành) tăng 1,8% và đạt 18,7 tỷ đồng (giá so sánh 2010) bằng 98,6% so với cùng kỳ năm trước. 09 tháng đầu năm ước đạt 222,6 tỷ đồng (giá hiện hành) bằng 89,2% và 137 tỷ đồng (giá so sánh 2010) bằng 86,3% so với cùng kỳ. Một số ngành chính như sau:

- Công nghiệp chế biến, chế tạo là ngành chiếm tỷ trọng lớn nhất trong nền sản xuất công nghiệp của thành phố, chiếm 99,7%. Tháng 9, giá trị sản xuất ước đạt 30,5 tỷ đồng (giá hiện hành), tăng 1,8% so cùng kỳ và đạt 18,7 tỷ đồng (giá so sánh 2010) bằng 98,6%. 09 tháng đầu năm đạt 222,1 tỷ đồng (giá hiện hành) bằng 89,1% và đạt 136,7 tỷ đồng (giá so sánh 2010) bằng 86,3% so với cùng kỳ.

- Sản xuất và phân phối điện, khí đốt giá trị sản xuất ước đạt 63 triệu đồng (giá hiện hành), bằng 96,9% và đạt 40 triệu đồng (giá so sánh 2010) bằng 93,1% do các cơ sở kinh doanh ăn uống, nhà hàng, cà phê giải khát hoạt động nhưng lượng khách và lượng tiêu thụ chưa cao như trước nên lượng sản xuất nước đá giảm đáng kể.

➤ **Thương mại, dịch vụ**

Tháng 9 năm 2020, tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng xã hội giảm do vẫn tiếp tục ảnh hưởng dịch COVID-19; ước đạt 872,34 tỷ đồng, bằng 89,09% so tháng trước và bằng 63,52% cùng kỳ; trong đó bán lẻ 652,20 tỷ đồng, bằng 96,17% so tháng trước và bằng 71,65% cùng kỳ. Doanh thu dịch vụ tiêu dùng 220,14 tỷ đồng, bằng 73,13% so tháng trước và bằng 47,53% cùng kỳ.

09 tháng đầu năm 2020, tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng xã hội ước đạt 11.268,22 tỷ đồng, bằng 98,61% cùng kỳ; trong đó bán lẻ 7.145,96 tỷ đồng, bằng 99,24% cùng kỳ và Doanh thu dịch vụ tiêu dùng 4.122,26 tỷ đồng, bằng 97,54% cùng kỳ.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Thị trường văn phòng cho thuê tại Việt Nam

Tăng trưởng kinh tế phát triển tích cực góp phần tạo động lực cho ngành công nghiệp xây dựng và bất động sản có những tín hiệu khả quan. So với nhiều phân khúc khác, văn phòng cho thuê đang là điểm sáng trên thị trường TP.HCM khi tiếp tục sôi động và phục hồi.

Năm 2018, Việt Nam cùng với Philippines đang là ngôi sao sáng với GDP cao nhất trong khu vực Đông Nam Á. Tăng trưởng đầu tư với tốc độ nhanh xuất phát từ tâm lý lạc quan và nguồn vốn FDI mạnh, sức mua nội địa cũng tăng trưởng do thị trường lao động vững chắc và hoạt động xuất khẩu ngày càng thu về nhiều ngoại tệ sẽ giúp GDP vượt hơn 6% trong năm 2019. Không dừng lại ở đó, Việt Nam sẽ là thị trường chính được hưởng lợi của Hiệp định TPP; Chính phủ Việt Nam ước tính rằng TPP có thể thúc đẩy nền kinh tế đạt 33,5 triệu USD trong thập kỷ tới, khoảng một phần năm GDP hiện tại của đất nước. Cùng với đó văn phòng cho thuê tại Hà Nội và văn phòng cho thuê TP. Hồ Chí Minh cũng sẽ thêm phần sôi động khi các chính sách kích thích kinh tế theo hướng phát triển bền vững, phối hợp đồng đều giữa chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa của Chính phủ, cùng với việc mở rộng cho sự gia nhập của khối FDI sẽ thúc đẩy sức cầu nội địa. Đồng thời tạo cơ hội cho thị trường văn phòng có bước phát triển mới khi các Doanh nghiệp gia tăng nhu cầu thuê văn phòng, nhà xưởng để mở rộng hoạt động sản xuất của mình.

Báo cáo Thị trường bất động sản TP.HCM mới nhất của công ty Savills Việt Nam vừa công bố, trong quý 1 năm 2020 có 4 dự án mới gia nhập vào thị trường. Trong đó, 1 dự án hạng B và 3 dự án khác hạng C, cung cấp cho thị trường thêm 53.000m² sàn, tăng 4% theo quý và 10% theo năm.

Thực tế, giá thuê trung bình trong quý vừa qua tăng 8%/theo năm. Sự gia tăng này là kết quả của việc tăng giá văn phòng hạng B, một sự thay thế cho văn phòng hạng A. Công suất thuê vẫn ở mức cao với 96%.

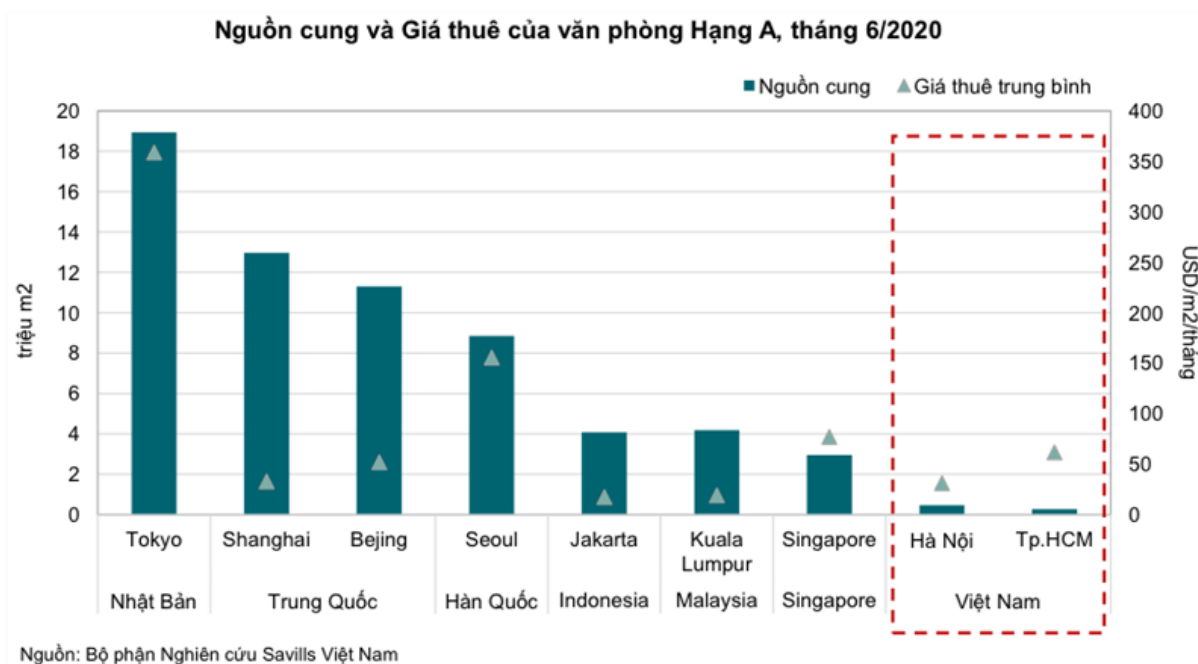
Trong thời gian tới, tỷ lệ lấp đầy của các văn phòng cho thuê tại TP.HCM tiếp tục tăng lên. Những khách hàng thuê tiềm năng hàng đầu đều đến từ các lĩnh vực tài chính, bảo hiểm và nhu cầu liên quan đến bất động sản, theo đó là nhóm ngành về sản xuất.

Đến năm 2023, thị trường sẽ có thêm khoảng 440.000m² sàn từ các hạng. Tuy nhiên, trong hai năm tới, không có nguồn cung hạng A nào gia nhập thị trường.

2.2. Những khó khăn của thị trường

Sự bùng phát của Covid-19 đã khiến thị trường bất động sản bán lẻ chịu tác động nặng nề, giá cho thuê giảm mạnh, trong khi đó thị trường văn phòng cũng không mấy khả quan khi tỷ lệ trống ở mức cao.

Theo số liệu từ CBRE Việt Nam, văn phòng cho thuê quý II/2020 ghi nhận sự ảnh hưởng đáng kể. Nếu như trong quý I/2020, thị trường vẫn chưa thực sự có những tác động đáng kể từ Covid-19 thì ở quý II đã chứng kiến những phản ứng rõ nét từ khách thuê.



Doanh thu sụt giảm mạnh trong nửa đầu năm 2020 khiến các doanh nghiệp phải tìm cách thắt chặt chi tiêu. Trong tình hình đó, khách thuê buộc phải trả lại một phần hoặc toàn bộ mặt bằng văn phòng nhằm hạn chế bớt những khoản lỗ khi tình hình kinh doanh đang đi xuống.

Tuy nhiên, theo số liệu khảo sát, tính đến tháng 6/2020, nguồn cung văn phòng hạng A ở hai thành phố lớn là TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội chỉ hơn 730.000m², chỉ bằng 23% nguồn cung tại Singapore và 19% của Kuala Lumpur (Malaysia). Vì vậy, nguồn cung này vẫn rất khan hiếm ở cả TP. Hồ Chí Minh và thủ đô Hà Nội. Do đó, tỷ lệ lấp đầy vẫn cao mặc dù thị trường chịu ảnh hưởng từ dịch Covid-19.

Đơn cử như Tổ hợp Văn phòng và thương mại dịch vụ Geleximco Peakview Tower. Đại diện chủ đầu tư cho biết trong những tháng dịch bệnh diễn biến phức tạp, tỷ lệ lấp đầy tại Peakview Tower vẫn chiếm trên 90% và gần như không bị ảnh hưởng nhiều.

2.3. Khả năng phục hồi

Lý giải điều này, một số chuyên gia nhận định những văn phòng hạng A như Peakview Tower, ngoài yếu tố khan hiếm thì sự đảm bảo các tiêu chí về vị trí, công năng, chất lượng vận hành... cũng là lý do giúp phân khúc này “sống tốt” trong đại dịch.

Peakview Tower được xây dựng trên khu đất 36 Hoàng Cầu (Đống Đa, Hà Nội). Đây là vị trí trung tâm hành chính mới của quận Đống Đa, là khu vực sầm uất với tốc độ phát triển nhanh chóng về hạ tầng xã hội. Ở vị trí này, Peakview Tower được thụ hưởng đầy đủ các tiện ích do vị trí đặc địa của nó mang lại cùng khả năng kết nối thuận lợi tới những khu vực trọng điểm của Thủ đô.

Công trình với 21 tầng nổi có tổng diện tích sàn xây dựng là 49.040m², trong đó hơn 1200m² tại tầng 1 cùng lối tiếp cận độc lập dành cho Thương mại. Phần diện tích các tầng còn lại dành cho Văn phòng làm việc chất lượng cao, cùng các chức năng hỗ trợ tiện nghi như nhóm Hội trường, hội thảo có sức chứa lên đến 400 người; nhà hàng với hơn 600m²; 3 tầng hầm được kiểm soát bằng hệ thống ra vào tự động. Peakview Tower còn được đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị đồng bộ với độ tin cậy cao từ các hãng danh tiếng thế giới.

Nhưng không chỉ có các phân khúc hạng A như Peakview Tower, khi nhận định chung về thị trường văn phòng trong dài hạn, nhiều chuyên gia đều cho rằng TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội sẽ phục hồi nhanh sau đại dịch, đặc biệt khi mà Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn trong khu vực Châu Á.

Theo đại diện Savills Việt Nam, khi hầu hết các thành phố có giá thuê văn phòng hạng A giảm thì 2 thành phố lớn của Việt Nam đều có giá thuê ổn định.

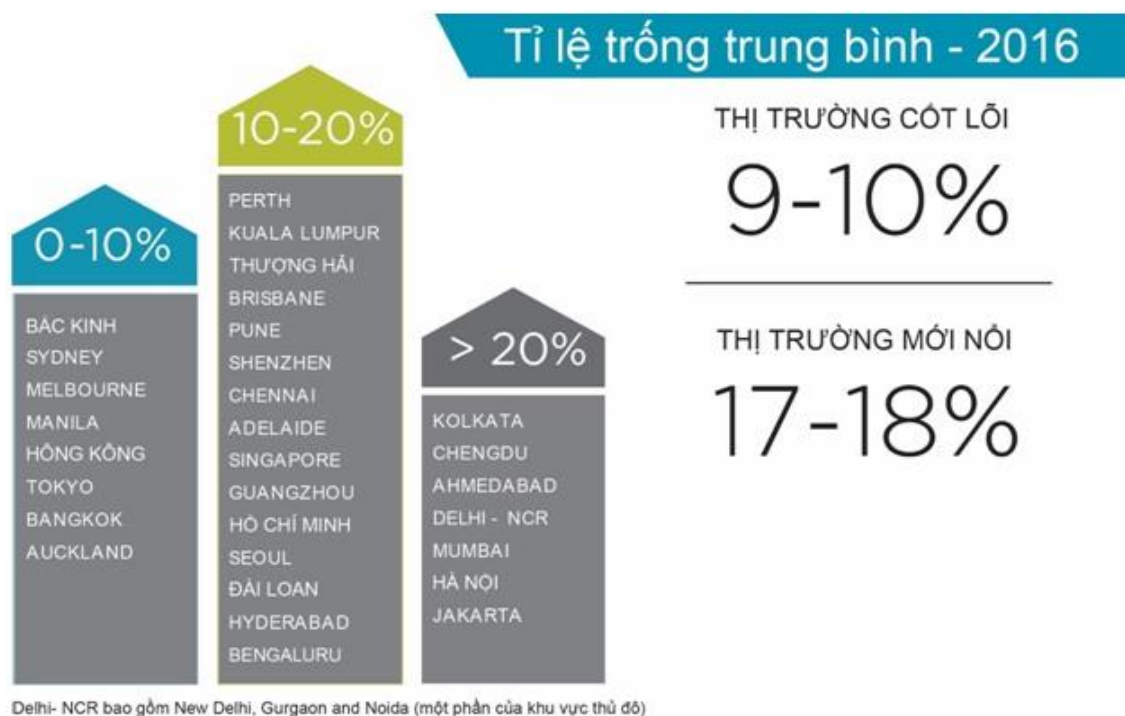
Trong khu vực ASEAN, giá thuê của TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội chỉ xếp sau Singapore. TP. Hồ Chí Minh có tình hình hoạt động tốt nhất khu vực với công suất hoạt động 96% và giá thuê tăng 4% so với cùng kỳ năm trước. Bên

cạnh đó, văn phòng chất lượng cao có xu hướng hấp dẫn khách thuê nước ngoài, nên sự quan tâm đối với hạng A sẽ tăng tỷ lệ thuận với dòng vốn FDI.

Thời gian tới, TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội tiếp tục thu hút nguồn FDI và nằm trong Top 5 tỉnh, thành phố có vốn FDI cao nhất, kể cả trong những tháng đầu năm 2020 dưới tác động của Covid-19.

Ngoài ra, Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước thời gian qua cũng đã và đang có nhiều giải pháp giải cứu nền kinh tế bị ảnh hưởng do dịch bệnh, thông qua các chính sách hỗ trợ tài chính.

Dự kiến, với các chính sách kích thích kinh tế theo hướng phát triển bền vững, phối hợp đồng đều giữa chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa của Chính phủ, cùng với việc mở rộng cho sự gia nhập của khối FDI sẽ thúc đẩy sức cầu nội địa. Đồng thời tạo cơ hội cho thị trường văn phòng có bước phát triển mới khi các Doanh nghiệp gia tăng nhu cầu thuê văn phòng, nhà xưởng để mở rộng hoạt động sản xuất của mình.



Với những điểm sáng này, thị trường văn phòng kỳ vọng sẽ phục hồi đặc biệt mạnh mẽ vào nửa cuối năm 2021 đầu năm 2022.

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục xây dựng như sau:

| TT | Nội dung | Diện tích | Diện tích sàn | ĐVT |
|----------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------|
| I | Sửa chữa cải tạo công trình | 5.072,7 | | m² |
| 1 | KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | 1.052,0 | 2.440,00 | m ² |
| 2 | KHU NHÀ 2 TẦNG (B2) | 375,0 | 686,00 | m ² |
| 3 | CÔNG HÀNG RÀO | 301,5 | | m |
| 4 | KHUÔN VIÊN, SÂN BÃI | 3.645,67 | | m ² |

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

ĐVT: 1000 đồng

| TT | Nội dung | Diện tích | Diện tích sàn | ĐVT | Đơn giá | Thành tiền sau VAT |
|------------|---|----------------|---------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
| I | Sửa chữa cải tạo công trình | 5.072,7 | | m² | | 12.561.688 |
| 1 | KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | 1.052,0 | 2.440,00 | m ² | 3.224 | 7.865.618 |
| 2 | KHU NHÀ 2 TẦNG (B2) | 375,0 | 686,00 | m ² | 3.699 | 2.537.416 |
| 3 | CÔNG HÀNG RÀO | 301,5 | | m | 4.703 | 1.417.804 |
| 4 | KHUÔN VIÊN, SÂN BÃI | 3.645,67 | | m ² | 203 | 740.850 |
| II | Thiết bị | | | | | 1.250.000 |
| 1 | Thiết bị văn phòng | | | Trọn Bộ | 200.000 | 200.000 |
| 2 | Thiết bị nội thất | | | Trọn Bộ | 1.000.000 | 1.000.000 |
| 3 | Thiết bị khác | | | Trọn Bộ | 50.000 | 50.000 |
| III | Chi phí quản lý dự án | | | 2,988 | (GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% | 412.639 |
| IV | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | | | | | 1.188.146 |
| 1 | Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi | | | 0,566 | (GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% | 78.174 |
| 2 | Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi | | | 0,943 | (GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% | 130.244 |

| TT | Nội dung | Diện tích | Diện tích sàn | ĐVT | Đơn giá | Thành tiền sau VAT |
|----------|--|-----------|---------------|-----------|-----------------------|--------------------|
| 3 | Chi phí thiết kế kỹ thuật | | | 2,157 | GXDtt * ĐMTL% | 271.007 |
| 4 | Chi phí thiết kế bản vẽ thi công | | | 1,187 | GXDtt * ĐMTL% | 149.054 |
| 5 | Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi | | | 0,064 | (GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% | 8.839 |
| 6 | Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi | | | 0,182 | (GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% | 25.137 |
| 7 | Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng | | | 0,185 | GXDtt * ĐMTL% | 23.278 |
| 8 | Chi phí thẩm tra dự toán công trình | | | 0,179 | GXDtt * ĐMTL% | 22.542 |
| 9 | Chi phí giám sát thi công xây dựng | | | 2,555 | GXDtt * ĐMTL% | 320.895 |
| 10 | Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị | | | 0,718 | GTBtt * ĐMTL% | 8.975 |
| 11 | Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường | | | TT | | 150.000 |
| V | Chi phí dự phòng | | | 5% | | 770.624 |
| | Tổng cộng | | | | | 16.183.097 |

IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Văn phòng cho thuê” được thực hiện tại số 14 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức sửa chữa cải tạo.

V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

5.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

| TT | Nội dung | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------|
| 1 | KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | 1.052,0 | 19,58% |
| 2 | KHU NHÀ 2 TẦNG (B2) | 375,0 | 6,98% |
| 3 | CÔNG HÀNH RÀO | 301,5 | 5,61% |
| 4 | KHUÔN VIÊN, SÂN BÃI | 3.645,7 | 67,84% |
| Tổng cộng | | 5.374,2 | 100% |

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

| TT | Nội dung | Diện tích | Diện tích sàn | ĐVT |
|----------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------|
| I | Sửa chữa cải tạo công trình | 5.072,7 | | m² |
| 1 | KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | 1.052,0 | 2.440,00 | m ² |
| 2 | KHU NHÀ 2 TẦNG (B2) | 375,0 | 686,00 | m ² |
| 3 | CÔNG HÀNG RÀO | 301,5 | | m |
| 4 | KHUÔN VIÊN, SÂN BÃI | 3.645,67 | | m ² |

I./ KHU NHÀ 3 TẦNG (B1)

| | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Vệ sinh, bả matit sơn nước: | 1 m ² |
| 2 | Vệ sinh, sơn lại cửa gỗ các loại: (1*3,2*2,7+8*1,5*2,7+28*0,9*2,7+21*2,2*1,7+4*1,2*1,7+3*0,4*0,6)*2+(9*1,5*2,7+31*0,9*2,7+19*2,3*1,7+8*1,2*1,7+6*0,4*0,6)*2+(1*2,9*2,7+5*1,5*2,7+20*0,9*2,7+21*2,3*1,7+5*1,2*1,7+2*0,8*1,7*2)*2 | 1 m ² |
| 3 | Vệ sinh, sơn lại song sắt: (1*3,2*2,7+1*1,5*2,7+11*0,9*2,7+13*2,2*1,7+4*1,2*1,7+3*0,4*0,6)*2 | 1 m ² |

| I./ KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | | |
|--------------------------------|--|------------------|
| 4 | Tháo dỡ và thay mới cửa gỗ kiềng: (2*1,5*2,7+3*0,9*2,7+2*2,2*1,7+2*1,2*1,7)+(2*0,9*2,7+2*2,3*1,7)+(1*2,9*2,7+2*1,5*2,7+2*0,9*2,7+3*2,3*1,7+2*1,2*1,7) | 1 m ² |
| 5 | Tháo dỡ và thay hoa sắt lan can: (1,8*0,55)*17 | 1 m ² |
| 6 | Tháo dỡ và thay chốt cửa sổ: 200 | 1 cái |
| 7 | Tháo dỡ và thay chốt khóa cửa tay nắm tròn: 50 | 1 bộ |
| 8 | Tháo dỡ và thay mới cửa WC bằng cửa nhôm Xingfa + khóa: 14 | 1 bộ |
| 9 | Tháo dỡ và thay mới trần thạch cao khung chìm: | 1 m ² |
| 10 | Phá dỡ và trát lại tường bị mục: 536 | 1 m ² |
| 11 | Phá dỡ và xây và ốp đá bậc cấp sảnh cong | 1 m ² |
| 12 | Xây tô tường mới ngăn phòng dày 100 | 1 m ² |
| 13 | Lắp đặt hệ cửa nhôm xingfa nâu cà phê trong phòng | 1 m ² |
| 14 | Thay gạch nhà vệ sinh các tầng | 1 m ² |
| 15 | Vệ sinh, chống thấm sê nô, ban công, sân thượng: 984 | 1 m ² |
| 16 | Thay mới mái ngoài bị hư hỏng | 1 m ² |
| 17 | Vật tư ống cấp thoát nước, dây điện (không bao gồm thiết bị điện, nước), (tính theo diện tích sàn) | 1 m ² |

| I./ KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| 18 | Cán nền các tầng | 1 m ² |
| 19 | Lót gạch nền Đồng Tâm | 1 m ² |
| 20 | Đèn Led 1,2 | 1 bộ |
| 21 | Đèn Led 0,6 | 1 bộ |
| 22 | Công tắc, ổ cắm | 1 cái |
| 23 | Bàn cầu | 1 bộ |
| 24 | Lavabo + vòi + xả | 1 bộ |
| 25 | Gương + kệ kính | 1 bộ |
| 26 | Tiêu nam + vòi + xả | 1 bộ |
| 27 | Nhân công lắp đặt thiết bị điện, nước (tính theo diện tích sàn) | 1 m ² |
| 28 | Dàn giáo phục vụ thi công: 170*10,2 | 1 m ² |

| II./ KHU NHÀ 2 TẦNG (B2) | | |
|---------------------------------|---|------------------|
| 1 | Vệ sinh, bả matit sơn nước: | 1 m ² |
| 2 | Thay hệ cửa sắt kéo bằng hệ cửa nhôm xingfa | 1 m ² |

| | | |
|----|---|------------------|
| 3 | Vệ sinh, sơn lại cửa gỗ các loại: (6*2,3*1,7+4*1,3*1,7+8*2,2*0,5+1*2,9*2,8+3*0,9*2,8)*2+ (17*2,3*1,7+2*1,3*1,7+6*2,8*2,7+4*0,9*2,7)*2 | 1 m ² |
| 4 | Vệ sinh, sơn lại song sắt: (6*2,3*1,7+4*1,3*1,7+8*2,2*0,5+1*2,9*2,8+3*0,9*2,8)*2 | 1 m ² |
| 5 | Tháo dỡ và thay mới cửa gỗ kiềng: 1*2,9*2,8+6*2,8*2,7 | 1 m ² |
| 6 | Tháo dỡ và thay chốt cửa sổ: 50 | 1 cái |
| 7 | Tháo dỡ và thay chốt khóa cửa tay nắm tròn: 7 | 1 bộ |
| 8 | Tháo dỡ và thay mới cửa WC bằng cửa nhôm Xingfa + khóa: 6 | 1 bộ |
| 9 | Tháo dỡ và thay mới trần thạch cao khung chìm: 309 | 1 m ² |
| 10 | Phá dỡ nền xi măng và láng nền xi măng các tầng | 1 m ² |
| 11 | Lót gạch nền Đồng Tâm | 1 m ² |
| 12 | Vệ sinh, chống thấm sê nô: 105,6*2 | 1 m ² |
| 13 | Thay mới ngói 22v/m2 bị hư hỏng (85%): 424*15% | 1 m ² |
| 14 | Thay gạch nhà vệ sinh các tầng | 1 m ² |
| 15 | Vật tư ống cấp thoát nước, dây điện (không bao gồm thiết bị điện, nước), (tính theo diện tích sàn) | 1 m ² |
| 16 | Bàn cầu | 1 bộ |

| | | |
|----|--|------------------|
| 17 | Lavabo + vòi + xả | 1 bộ |
| 18 | Gương + kệ kính | 1 bộ |
| 19 | Tiêu nam + vòi + xả | 1 bộ |
| 20 | Nhân công lắp đặt thiết bị điện, nước, (tính theo diện tích sàn) | 1 m ² |
| 21 | Dàn giáo phục vụ thi công: 99,2*6,8 | 1 m ² |

III./ CÔNG HÀNG RÀO

| | | |
|---|---|------------------|
| 1 | Vệ sinh, sơn lại cổng và hàng rào: 301,5*2,5*2 | 1 m ² |
| 2 | Thay mới cổng và hàng rào bị hư hỏng (5%): 301,5*2,5*50% | 1 m ² |

IV./ SÂN

| | | |
|---|---|------------------|
| 1 | Phá dỡ nền sân bị lún | 1 m ² |
| 2 | Đổ đất, đầm chặt dày trung bình 150 | 1 m ² |
| 3 | Đổ bê tông sân đá 1x2 M.200 dày trung bình 100: 200*0,1 | 1 m ³ |
| 4 | Vệ sinh, sơn lại lan can trước nhà B1: 50*0,7*2 | 1 m ² |

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ..

2.1. Văn phòng cho thuê

- Kết cấu công trình: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái BTCT
- Ở giữa khu đất, bố trí sân trường rộng lớn, tạo một không gian thoáng đãng và tạo mặt công trình thêm đẹp và thêm bề thế.
- Tổ chức đường giao thông nội bộ bao bọc xung quanh khối hành chính quản trị và phục vụ làm việc, đồng thời thuận lợi giao đến các khu cũng như phục vụ cho việc phòng cháy, chữa cháy.
- Công trình phục vụ nhà bảo vệ, nhà xe được bố trí ngay cổng chính và gần lối vào.
- Các khoảng đất trống còn lại sẽ được trồng cây xanh, vườn hoa tạo mảng xanh và bóng mát và tăng vẻ mỹ quan cho toàn bộ công trình.
- Toàn bộ các khối công trình được bố trí đảm bảo thông thoáng tự nhiên qua các cửa sổ bố trí theo tường bao che. Hướng các phòng bảo đảm thông thoáng tự nhiên.
- Hình thức kiến trúc, hình khối công trình bố cục chặt chẽ, của công trình. Mặt tiền trường được thiết kế bằng các họa tiết kết hợp các đường cong sắc sảo tạo vẻ mỹ thuật cao.
- Tổ chức thoát nước mưa cho sân trường bằng mương hở đáy bằng đan BTCT đúc sẵn.
- Nền nhà của các khối công trình được lát gạch ceramic.
- Thiết kế mặt tường, trần và cửa đi trong các phòng nhẵn và có màu sáng, tránh những trang trí không cần thiết.

Phương án thiết kế theo phương châm mang lại sự tiện nghi tối đa, kết hợp giữa các yếu tố kỹ thuật mỹ thuật mang lại một cảm giác sang trọng hiện đại. Ngoài ra, các không gian và dịch vụ hỗ trợ cũng được thiết kế hoàn chỉnh tăng thêm tính sang trọng, hấp dẫn và tiện nghi.



Đây là bài toán giúp doanh nghiệp giải quyết về chi phí, thời gian, khi mới thành lập. Sử dụng văn phòng ảo uy tín, doanh nghiệp sẽ có được một địa chỉ đăng kí giấy phép kinh doanh hợp pháp và được đặt văn phòng đại diện tại vị trí “đắc địa” trung tâm thành phố với mức chi phí cực kì thấp chỉ 10 – 15% chi phí mà doanh nghiệp dự định bỏ ra khi thuê mặt bằng tương tự.

+ Văn phòng chia sẻ:

Gọi một cách dễ hiểu hơn là cho thuê chỗ ngồi làm việc. Văn phòng chia sẻ chuyên nghiệp là nơi làm việc cực kỳ lý tưởng với đầy đủ các trang thiết bị sử dụng cho công việc và thư giãn. Bạn chỉ cần trả tiền cho chỗ ngồi làm việc, sử dụng thoải mái các tiện ích chung được cung cấp sẵn.



Những lợi ích bạn có thể dễ dàng thấy được ở loại hình này như:

- Địa chỉ đắc địa và tuyệt đẹp tại trung tâm thành phố giúp các cuộc trao đổi, giao dịch trở nên dễ dàng.
- Tên doanh nghiệp của bạn sẽ được đặt sang trọng tại toà nhà và hiển thị trên bảng điện tử trước quầy lễ tân.
- Có khu vực tiếp khách rộng lớn, thân thiện có tầm nhìn tuyệt đẹp của thành phố tạo nên phong cách lịch sự và chuyên nghiệp.
- Miễn phí sử dụng đầy đủ các trang thiết bị và tiện ích tiêu chuẩn của 1 văn phòng cao cấp.

+ Văn phòng trọn gói:

Văn phòng trọn gói sẽ cung cấp cơ sở vật chất đầy đủ hiện đại để giúp những công ty muốn mở rộng kinh doanh, những doanh nghiệp vừa và nhỏ có

được một không gian làm việc cao cấp. Tiết kiệm được tối đa các chi phí khác so với việc bạn phải thuê mặt bằng.



Các tiện ích gồm: nội thất văn phòng, phòng họp và hội nghị, phòng nghỉ, quầy nước uống miễn phí, hệ thống công nghệ thông tin và viễn thông. Các dịch vụ bao gồm: đội ngũ lễ tân chuyên nghiệp, bảo trì hệ thống, bảo vệ an ninh, nhân viên vệ sinh.

2.2. Hành lang cây xanh:

Các hành lang xanh của khu dân cư: các tuyến đường vòng xung quanh khu dân cư, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly khu dân cư với các khu vực xung quanh. Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của khu dân cư.

2.3. Giao thông:

Hệ thống kỹ thuật hạ tầng đảm bảo yêu cầu về qui mô và chất lượng.

2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.

Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp nước cho khu vực, khi tiến hành xây dựng hàng rào và khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng.

Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:

+ Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV

+ Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.

Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.

Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác đã được quy hoạch.

Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề VSMT để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tự nhiên.

Cây xanh: Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh ... Đặc biệt lưu tâm phủ xanh những chỗ bị san gạt.

Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.

Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Khách có thể tự điều chỉnh tại phòng ngủ. Các chỗ công cộng phải được điều chỉnh khi đông người và tắt bớt ở một số nơi không có nhu cầu.

Hệ thống PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự động, phải nghe rõ trong toàn bộ tòa nhà, bố trí các ống tự động được gắn liền vào tường, các ống này được nối đến từng phòng ngủ, nguồn nước cứu hỏa phía ngoài, bình dập lửa xách tay ở những vị trí quan trọng, lớp phủ amiant chịu nhiệt trong nhà bếp, ...

Ngoài ra dự án sẽ tiến hành lắp đặt các hệ thống khác như:

- + Hệ thống trung tâm liên lạc trung tâm
- + Hệ thống camera
- + Hệ thống lọc nước
- + Các hệ thống kỹ thuật theo tiêu chuẩn khác
- + Hệ thống tự động hóa trong quản lý và trong điều hành kỹ thuật chung

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

1.2. Phương án tái định cư

Khu vực lập Dự án không có dân cư sinh sống nên không thực hiện việc tái định cư.

1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

1.4. Các phương án xây dựng công trình

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

| TT | Nội dung | Diện tích | Diện tích sàn | ĐVT |
|-----------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------|
| I | Sửa chữa cải tạo công trình | 5.072,7 | | m² |
| 1 | KHU NHÀ 3 TẦNG (B1) | 1.052,0 | 2.440,00 | m ² |
| 2 | KHU NHÀ 2 TẦNG (B2) | 375,0 | 686,00 | m ² |
| 3 | CỔNG HÀNG RÀO | 301,5 | | m |
| 4 | KHUÔN VIÊN, SÂN BÃI | 3.645,67 | | m ² |
| II | Thiết bị | | | |
| 1 | Thiết bị văn phòng | | | Trọn Bộ |
| 2 | Thiết bị nội thất | | | Trọn Bộ |
| 3 | Thiết bị khác | | | Trọn Bộ |

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

1.5. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

✓ Hệ thống giao thông

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nối để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Khi dự án đi vào hoạt động, chỉ có nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu sản xuất không đáng kể nên không cần tính đến phương án xử lý nước thải.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải trong sản xuất (nước từ việc xử lý giá thể, nước có chứa các hóa chất xử lý mẫu trong quá trình sản xuất).

✓ Hệ thống cấp điện.

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiểu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

1.6. Phương án tổ chức thực hiện

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến

| TT | Chức danh | Số lượng | Mức thu nhập bình quân/tháng | Tổng lương năm | Bảo hiểm 21,5% | Tổng/năm |
|----|------------------------|----------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Giám đốc | 1 | 20.000 | 240.000 | 51.600 | 291.600 |
| 2 | Ban quản lý, điều hành | 1 | 12.000 | 144.000 | 30.960 | 174.960 |
| 3 | Công, nhân viên | 2 | 6.000 | 144.000 | 30.960 | 174.960 |
| | Cộng | 4 | 44.000 | 528.000 | 113.520 | 641.520 |

1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 6 tháng kể từ khi có giấy phép xây dựng.

CHƯƠNG V. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 30%, vốn vay 70%. **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÙNG HẬU** sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “**Văn phòng cho thuê**” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng

thầu xây dựng;

- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

- Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **16.183.097.000 đồng.**

(Mười sáu tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 4.854.929.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 11.328.168.000 đồng.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:

Doanh thu từ cho thuê văn phòng

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

| Chi phí đầu vào của dự án | | % | Khoản mục |
|---------------------------|--------------------------|-----|--------------------------|
| 1 | Chi phí khấu hao TSCĐ | "" | Khấu hao |
| 2 | Chi phí bảo trì thiết bị | 5% | Tổng mức đầu tư thiết bị |
| 3 | Chi phí quản lý vận hành | 10% | Doanh thu |
| 4 | Chi phí lãi vay | "" | Kế hoạch trả nợ |
| 5 | Chi phí lương | "" | Bảng lương |

| Chế độ thuế | | % |
|-------------|-----------|----|
| 1 | Thuế TNDN | 20 |

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **11.328.168.000 đồng.**
- Thời hạn : 8 năm (96 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

| Lãi vay, hình thức trả nợ gốc | | | |
|---|---|--------|------|
| 1 | Thời hạn trả nợ vay | 8 | năm |
| 2 | Lãi suất vay cố định | 10% | /năm |
| 3 | Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) | 15% | /năm |
| 4 | Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC | 10,10% | /năm |
| 5 | Hình thức trả nợ | 1 | |
| (1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án) | | | |

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **1,7 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 183% trả được nợ.

2.5.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 13,76 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 13,76 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 6 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 5 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **5 năm 3 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PIp = 2,65$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,65 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 10,10%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CFt(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 7 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 6.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **6 năm 7 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 10,10%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 26.519.674.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần **26.519.674.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.5.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy $IRR = 21,673\% > 10,10\%$ như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **664,1 triệu đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai xây dựng cải tạo, thực hiện các bước của dự án “*Văn phòng cho thuê*” tại số 14 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

ĐVT: 1000 VNĐ



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn