

CHỦ ĐẦU TƯ: PHẠM THỊ NGỌC THANH

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU DÂN CƯ BẮC DUY TÂN

Địa điểm:

Số 332 Sư Vạn Hạnh, Phường Duy Tân,
thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Tháng 03/2021

CHỦ ĐẦU TƯ: PHẠM THỊ NGỌC THANH



DỰ ÁN
KHU DÂN CƯ BẮC DUY TÂN

*Địa điểm: 332 Sư Vạn Hạnh, Phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon
Tum*

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CP TƯ VẤN

ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT

Giám đốc

PHẠM THỊ NGỌC THANH

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
I. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	4
II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	4
III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	5
IV. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN.....	6
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	7
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	7
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	7
1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	14
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	16
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	16
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	18
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	20
4.1. Địa điểm xây dựng	20
4.2. Hình thức đầu tư.....	20
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	20
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	20
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	21
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	22
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	22
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	22
2.1. Công trình nhà ở.....	22
2.2. Các phương án kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.....	25
2.3. Hành lang cây xanh:.....	26

2.4. Giao thông.....	27
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	28
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	28
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	28
1.2. Phương án tái định cư	28
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	28
1.4. Các phương án xây dựng công trình	28
1.5. Phương án tổ chức thực hiện.....	29
1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	29
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	31
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	31
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	31
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	32
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	32
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	34
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	35
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	35
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	36
V. KẾT LUẬN	38
CHƯƠNG VI. 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 và công suất của dự án:.....	41
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	42
KẾT LUẬN	45
I. KẾT LUẬN.....	45
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	45
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	46
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	46
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	49
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	52
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	54
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	55
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	56
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	57
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	58
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	59