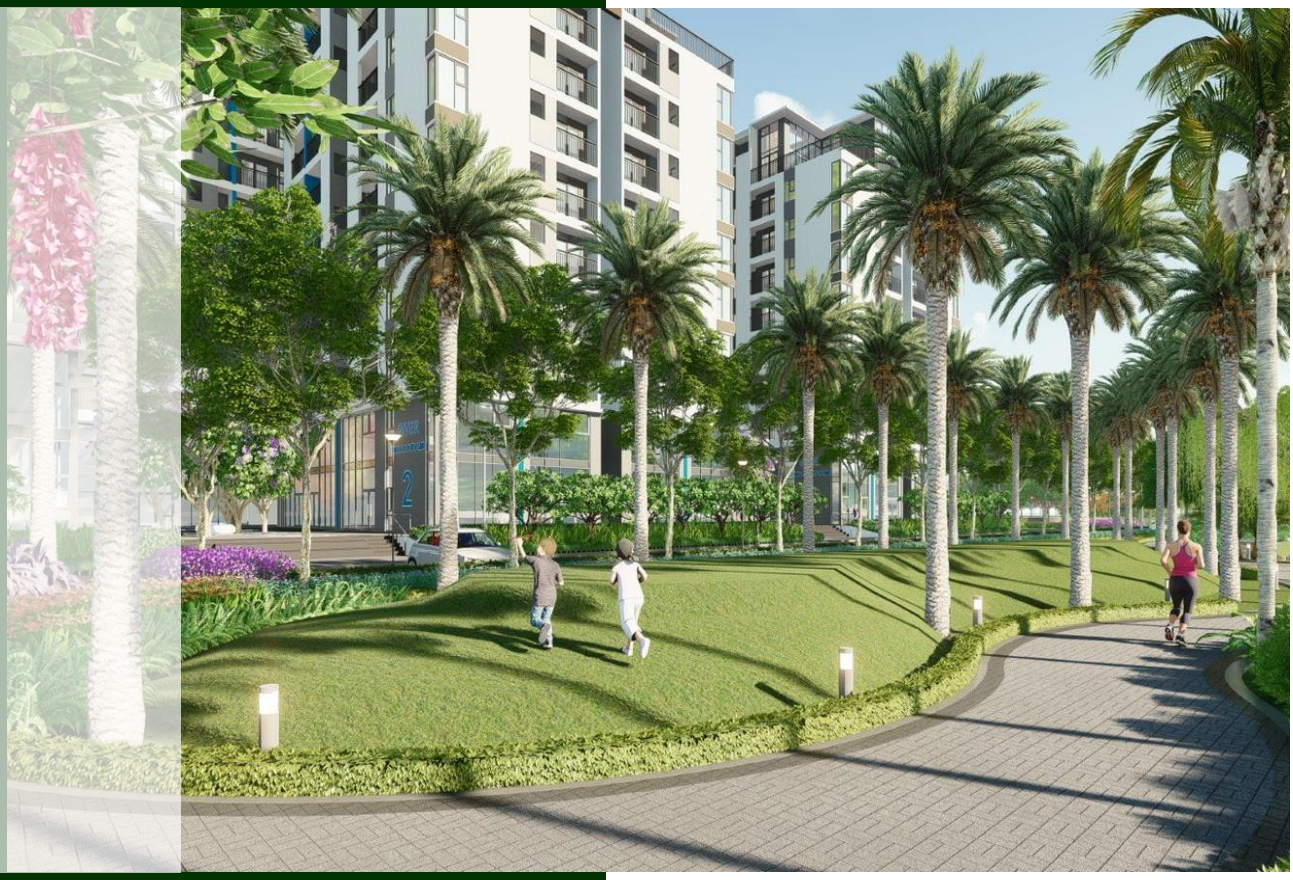
CÔNG TY TNHH ……..

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU NHÀ Ở XÃ HỘI
KHU CÔNG NGHIỆP TRÀ ĐA

Địa điểm:
Khu công nghiệp Trà Đa

CÔNG TY TNHH ……

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

KHU NHÀ Ở XÃ HỘI

KHU CÔNG NGHIỆP TRÀ ĐA

Địa điểm: *Khu công nghiệp Trà Đa.*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH .
Giám đốc

.....

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG 5
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ 5
1.1. Nhà đầu tư 5
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư 5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN 5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 6
3.1. Tiềm năng Bất động sản Gia Lai 6
3.2. Phát triển nhà ở xã hội tại Gia Lai 8
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ 12
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN 13
5.1. Mục tiêu chung 13
5.2. Mục tiêu cụ thể 14
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN 15
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN 15
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án. 15
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án. 18
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 20
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án 20
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư 22
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 25
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án 25
3.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án 26
3.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án 27
3.4. Hình thức đầu tư 27

IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 27
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 29
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 29
II. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ NHÀ Ở XÃ HỘI DẠNG CHUNG CƯ 29
2.1. Khu nhà chung cư nhà ở xã hội..... 29
2.2. Khu công viên cây xanh - sân vườn..... 34
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 tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 36
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật..... 36
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 36
2.1. Các phương án xây dựng công trình 36
2.2. Các phương án kiến trúc 37
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN..... 38
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN..... 39
4.1. Thời gian hoạt động của dự án..... 39
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án..... 39
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 41
I. GIỚI THIỆU CHUNG..... 41
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG..... 41
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG 43
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình..... 43
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 44

IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 47
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án 47
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 53
V. KẾT LUẬN 55
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 56
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 56
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 58
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 58
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 58
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 58
2.4. Phương án vay. 59
2.5. Các thông số tài chính của dự án 59
KẾT LUẬN 62
I. KẾT LUẬN. 62
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 62
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH 63
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 63
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm. 66
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 67
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 69
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 70
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. 71
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 72
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 73
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 74