

NHÀ ĐẦU TƯ CÁ NHÂN: NGUYỄN HỮU TỊNH

THUYẾT MINH DỰ ÁN



**MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP KẾT
HỢP DU LỊCH GIÁO DỤC TRẢI NGHIỆM**

Địa điểm:

Phường Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh

NHÀ ĐẦU TƯ CÁ NHÂN: NGUYỄN HỮU TỊNH

----- ∞ ★ ∞ -----

DỰ ÁN

MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN NÔNG
NGHIỆP KẾT HỢP DU LỊCH GIÁO
DỤC TRẢI NGHIỆM

Địa điểm: Phường Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ ĐẦU TƯ

NGUYỄN HỮU TỊNH

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ	6
1.1. Nhà đầu tư	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
3.1. Mô hình Vườn - Ao - Chuồng (VAC)	7
3.2. Nông nghiệp kết hợp với du lịch sẽ là xu hướng du lịch mới.....	8
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	10
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	11
5.1. Mục tiêu chung.....	11
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	12
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	14
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	14
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	14
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	15
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	19
2.1. Quy mô thị trường rau củ quả Việt Nam	19
2.2. Xuất khẩu rau quả cao trong khu vực	20
2.3. Tổng quan ngành Thủy sản Việt Nam	21
2.4. Du lịch nông nghiệp: “Chìa khóa” vạn năng.....	24
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	25
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	25
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	26

IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	31
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	31
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	32
4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	32
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	33
4.5. Hình thức đầu tư.....	33
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	33
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	33
5.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án so với các quy định của ngành ..	33
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	35
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	35
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ VỀ NÔNG NGHIỆP.....	35
2.1. Khu trồng rau sạch ngoài trời.....	35
2.2. Kỹ thuật trồng cây ăn quả	41
2.3. Kỹ thuật chăn nuôi thỏ	49
2.4. Kỹ Thuật Nuôi Baba	58
III. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ VỀ DU LỊCH GIÁO DỤC TRẢI NGHIỆM.....	63
3.1. Tham quan trải nghiệm	63
3.2. Khu ẩm thực, dịch vụ ăn uống	68
3.3. Quán cà phê.....	69
3.4. Khu vui chơi.....	72
3.5. Trải nghiệm làm bánh, tò he, làm gốm	75
3.6. Khu trưng bày, dịch vụ thử nghiệm sản phẩm nông nghiệp.....	78
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	80

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	80
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	80
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	80
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	80
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	80
2.1. Các phương án xây dựng công trình	80
2.2. Các phương án kiến trúc	81
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	82
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	82
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	82
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	83
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	84
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	84
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	84
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	86
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	86
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	87
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	91
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	91
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	96
V. KẾT LUẬN	98
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	99
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	99
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	101
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	101

2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	101
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	102
2.4. Phương án vay.....	102
2.5. Các thông số tài chính của dự án	103
KẾT LUẬN	106
I. KẾT LUẬN.....	106
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	106
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	107
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	107
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	108
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	109
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	110
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	111
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	112
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	113
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	114
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	115