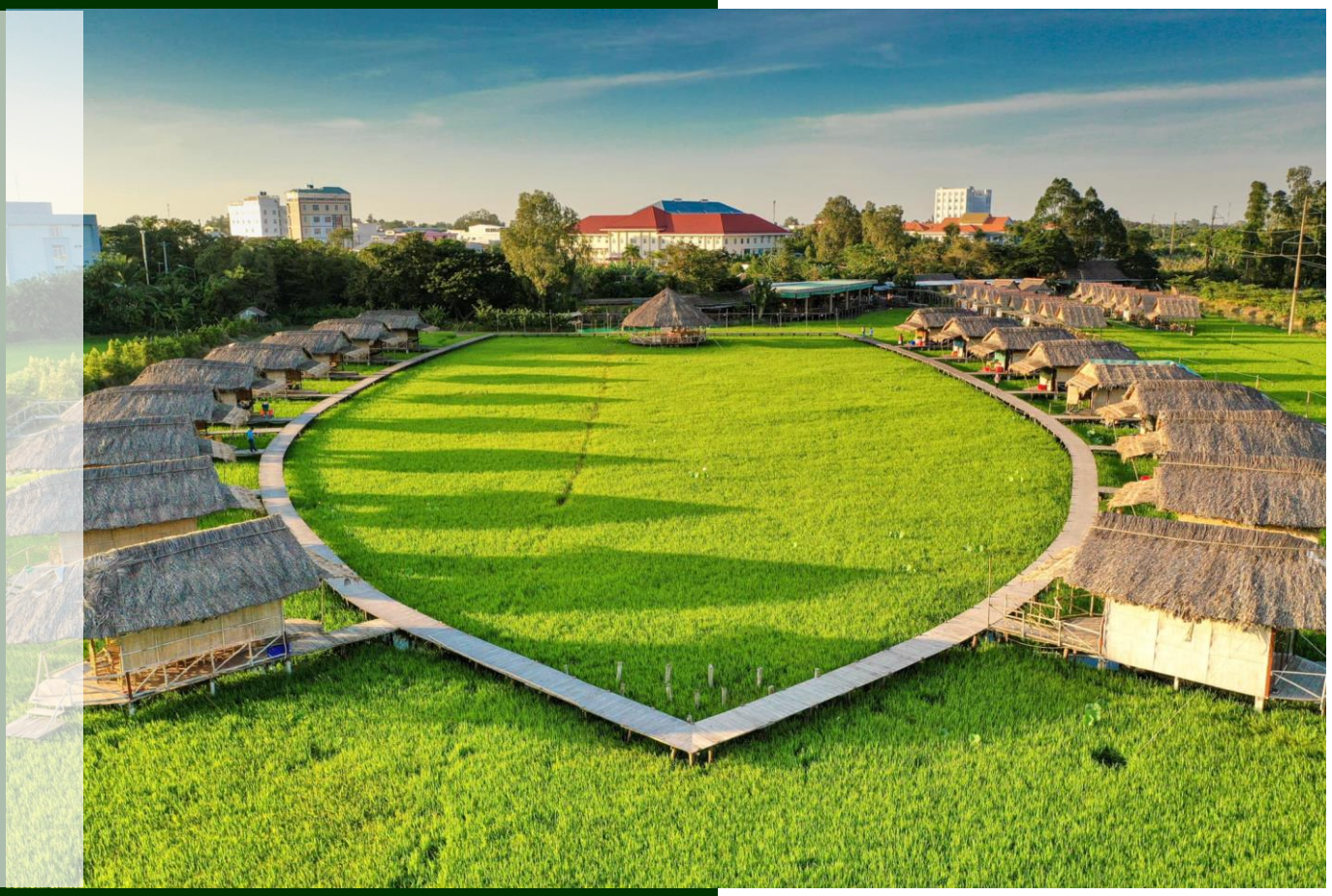
NHÀ ĐẦU TƯ CÁ NHÂN: ĐẶNG XUÂN TẠO

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU HOMESTAY SINH THÁI RIVANA OSEN RETREAT

Địa điểm:
Thôn Cao Sơn, xã Phong Dụ Thượng, tỉnh Lào Cai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- ✪ ----------

THUYẾT MINH DỰ ÁN
SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH - KHU HOMESTAY SINH THÁI RIVANA OSEN RETREAT

Địa điểm: *Thôn Cao Sơn, xã Phong Dụ Thượng, tỉnh Lào Cai*

Nhà đầu tư cá nhân

ĐẶNG XUÂN TẠO

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG 6
I. THÔNG TIN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT 6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ PHƯƠNG ÁN 6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 7
IV. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG 9
V. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ 10
VI. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN 12
6.1. Mục tiêu chung 12
6.2. Mục tiêu cụ thể 12
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN 14
I. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 14
1.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án 14
1.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án 15
1.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án 16
1.4. Hình thức đầu tư 17
II. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 17
III. PHẠM VI, ĐIỀU KIỆN SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH 18
IV. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 19
4.1. Tiêu chuẩn thiết kế mặt bằng 19
4.2. Ý tưởng và giải pháp thiết kế, xây dựng 20
4.3. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng) 26
CHƯƠNG III. CHI TIẾT THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG VÀ THÁO DỠ DÔNG TRÌNH 29
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ NGUYÊN TẮC THI CÔNG 29
1.1. Căn cứ Pháp lý 29

1.2. Nguyên tắc Kỹ thuật Đảm bảo An toàn và Bảo tồn Môi trường 29
II. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG CÁC PHÂN KHU 30
III. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT THÁO DỠ VÀ KHÔI PHỤC NGUYÊN TRẠNG 33
3.1. Giai đoạn Chuẩn bị và Kiểm soát Môi trường 34
3.2. Tháo dỡ Phần Thân (Lắp ghép) 34
3.3. Tháo dỡ phần bê tông, móng và khôi phục nền đất (Chuyên môn cao) 34
3.4. Tái tạo Hệ sinh thái (Phục hồi Cảnh quan - Đáp ứng điểm d) 35
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 36
I. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ 36
1.1. Sử dụng nhà lắp ghép cho các công trình 36
1.2. Khu lưu trú 36
1.3. Nhà hàng ăn uống 39
1.4. Các công trình khác, cảnh quan 41
1.5. Khu trồng cây ăn trái 44
II. PHƯƠNG ÁN NHÂN SỰ 49
III. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN 50
3.1. Thời gian hoạt động của dự án 50
3.2. Tiến độ thực hiện của dự án 50
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP XỬ LÝ 51
I. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 51
1.1. Giai đoạn xây dựng 51
1.2. Giai đoạn đưa dự án vào hoạt động 53
II. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG 54
2.1. Giai đoạn thi công xây dựng: 54
2.2. Giai đoạn đi vào hoạt động 56

2.3. Kết luận 57
III. GIẢI PHÁP THÁO DỠ CÔNG TRÌNH VÀ HOÀN TRẢ HIỆN TRẠNG ĐẤT 58
3.1. Nguyên tắc chung 58
3.2. Giải pháp tháo dỡ theo từng loại công trình 58
3.3. Hoàn trả hiện trạng đất sau tháo dỡ 58
3.4. Quản lý chất thải trong quá trình tháo dỡ 59
3.5. Cam kết của Chủ dự án 59
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 60
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 60
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 61
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 61
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 61
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 61
2.4. Phương án vay. 62
2.5. Các thông số tài chính của dự án 63
KẾT LUẬN 66
I. KẾT LUẬN. 66
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 66
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH 67
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 67
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm. 70
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 75
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 86
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 87
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. 88

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 90

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 93

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 95