

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VNF

THUYẾT MINH DỰ ÁN



VIỆN DƯỠNG LÃO TRẮNG BOM

Địa điểm:

Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VNF



DỰ ÁN

VIỆN DƯỠNG LÃO TRẮNG BOM

Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VNF

Giám đốc

PHẠM HỒNG ANH

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
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	9
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	10
5.1. Mục tiêu chung.....	10
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	11
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	12
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	12
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	12
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	14
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	16
2.1. Tổng quan về tình hình già hóa dân số của Việt Nam.....	16
2.2. Xu hướng gia tăng của viện dưỡng lão	17
2.3. Triển vọng cho tương lai.....	18
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	19
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	19
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	21
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	25
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	25
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	28

4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	29
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	30
4.5. Hình thức đầu tư.....	30
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	30
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	30
5.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án so với các quy định của ngành ..	30
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	31
I. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	31
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	32
2.1. Khu nhà dưỡng lão	32
2.2. Hành lang cây xanh	41
2.3. Giao thông	42
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	43
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	43
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	43
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	43
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	43
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	43
2.1. Các phương án xây dựng công trình	43
2.2. Các phương án kiến trúc	44
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	46
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	47
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	47
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	47
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	49
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	49

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	49
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	51
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	51
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	52
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	55
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	55
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	61
V. KẾT LUẬN	63
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	64
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	64
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	66
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	66
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	66
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	66
2.4. Phương án vay.....	67
2.5. Các thông số tài chính của dự án	67
KẾT LUẬN	70
I. KẾT LUẬN.....	70
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	70
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	71
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	71
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	72
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	73
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	74
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	75
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	76