

**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI**

**PHƯƠNG ÁN KINH DOANH**



**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI -  
KHU DÂN CƯ**

**Địa điểm:**  
tỉnh Kon Tum

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI



DỰ ÁN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI -  
KHU DÂN CƯ

*Địa điểm: tỉnh Kon Tum*

## MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG .....	5
I. NHÀ ĐẦU TƯ.....	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN .....	5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ .....	5
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	6
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN .....	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	8
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	8
1.2. Điều kiện kinh tế xã hội vùng thực hiện dự án .....	14
II. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....	19
2.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án .....	19
2.2. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất .....	19
2.3. Hình thức đầu tư.....	19
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	19
3.1. Vị trí và hạ tầng.....	19
3.2. Nhu cầu thị trường cao.....	20
3.3. Tỉnh Kon Tum khuyến khích phát triển nhà ở xã hội.....	20
IV. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	20
V. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	21
5.1. Các hạng mục xây dựng của dự án .....	21

5.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: đồng) .....	23
CHƯƠNG III. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	24
I. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ.....	24
1.1. Nhà ở xã hội .....	24
1.2. Tiện ích nội khu trong Khu dân cư Hoàng Thành .....	27
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH .....	34
2.1. Các phương án xây dựng công trình .....	34
2.2. Các phương án kiến trúc .....	34
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	34
IV. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	35
4.1. Tiến độ thực hiện của dự án.....	35
CHƯƠNG IV. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....	36
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. ....	36
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	38
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. ....	38
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: .....	38
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: .....	39
2.4. Phương án vay.....	39
2.5. Các thông số tài chính của dự án .....	39
KẾT LUẬN .....	42
I. KẾT LUẬN.....	42
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. ....	42
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	43
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án .....	43
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	44
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. ....	45

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	46
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	47
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	48
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.....	49
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).....	50
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).....	51

## CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

### I. NHÀ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI**

*Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:*

Họ tên:

MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

**“Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư ”**

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Kon Tum.**

Diện tích sàn xây dựng: **13.386,0 m<sup>2</sup>.**

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **118.207.317.000 đồng**

*(Một trăm mười tám tỷ, hai trăm linh bảy triệu, ba trăm mười bảy nghìn đồng)*

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

STT	Sản phẩm	Diện tích	Số căn
1	Bán nhà ở xã hội: Tòa A1	4.462,0 m <sup>2</sup>	48 căn
2	Bán nhà ở xã hội: Tòa A3	4.462,0 m <sup>2</sup>	48 căn
3	Bán nhà ở xã hội: Tòa A4	4.462,0 m <sup>2</sup>	48 căn
	<b>Tổng cộng</b>	<b>13.386,0 m<sup>2</sup></b>	<b>144 căn</b>

### II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Dân sinh bao giờ cũng là mối quan tâm hàng đầu của bất cứ xã hội, ở bất cứ thời đại nào. Trong đó vấn đề nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp luôn là một vấn đề đau đầu đối với những nước đang phát triển, đặc biệt tại các thành phố đông dân cư. Giải quyết được vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp không phải là một điều dễ dàng, nhưng là một nỗ lực cần thiết vì đó là yếu tố quyết định cho việc ổn định trật tự xã hội, đẩy lùi các tệ nạn xã hội như mại dâm, ma túy, trộm cướp, cờ bạc, ăn xin... góp phần xây dựng một thành phố sạch, đẹp, văn minh, an toàn, tạo điều kiện và môi trường xã hội lành mạnh cho việc tăng trưởng

- 2024 là 144 căn và dự kiến năm 2025 là 240 căn. Trong đó, một dự án do CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VINH QUANG I đầu tư xây dựng tại Khu dân cư Hoàng Thành (xã Đăk Cấm, thành phố Kon Tum) với quy mô xây dựng 192 căn, hiện đã hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng Block A2 với 48 căn. Công ty TNHH TM Vinh Quang I – Chủ đầu tư dự án Khu dân cư Hoàng Thành là đơn vị tiên phong trong việc xây dựng nhà ở xã hội cao tầng trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Với 30 năm kinh nghiệm trong việc đầu tư xây dựng mở đầu khu dân cư Phú Gia – Kon Tum.

Nhằm tiếp tục triển khai 144 căn nhà ở xã hội còn lại tại Khu dân cư Hoàng Thành để phục vụ nhu cầu nhà ở của người dân, đảm bảo tiến độ và mục tiêu của doanh nghiệp cũng như của địa phương đặt ra, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “**Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư**” tại, tỉnh Kon Tum. Với tính cấp thiết như trên, rất mong các quỹ nguồn vốn, ngân hàng xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

### **III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc

Hội nước CHXHCN Việt Nam;

- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng quy định tại Phụ lục VIII, của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Nghị quyết 01/NQ-HĐND ngày 7/4/2011 của hội đồng nhân dân Tỉnh Kon Tum về danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện đầu tư dự án trên địa bàn Tỉnh;

## **IV. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN**

### **4.1. Mục tiêu chung**

- Phát triển dự án “**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI - KHU DÂN CƯ**” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội chất lượng, phục vụ cho lực lượng lao động có thu nhập thấp và trung bình tại thành phố Kon Tum. Góp phần đảm bảo cho người dân được “an cư lạc nghiệp”, giúp tăng trưởng kinh tế tốt cho tỉnh Kon Tum và giải quyết tốt vấn đề an sinh và trật tự xã hội. Tạo tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực, phát triển hệ thống nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và tạo điều kiện thuận lợi cho người

Mục tiêu cụ thể

## CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

#### 1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

Vị trí địa lý



Địa giới tỉnh Kon Tum nằm trong vùng từ 107<sup>0</sup>20'15" đến 108<sup>0</sup>32'30" kinh độ Đông và từ 13<sup>0</sup>55'12" đến 15<sup>0</sup>27'15" vĩ độ Bắc.

- Phía Bắc Kon Tum giáp địa phận tỉnh Quảng Nam với chiều dài ranh giới 142 km.
- Phía Nam giáp với tỉnh Gia Lai chiều dài ranh giới 203 km.
- Phía Đông giáp với tỉnh Quảng Ngãi với chiều dài ranh giới dài 74 km.
- Phía Tây giáp với nước CHDCND Lào (142,4 km) và Vương quốc Campuchia (138,3 km).

Kon Tum có diện tích tự nhiên 9.676,5 km<sup>2</sup>, chiếm 3,1% diện tích toàn quốc

### **Địa hình**

Phần lớn tỉnh Kon Tum nằm ở phía tây dãy Trường Sơn, địa hình thấp dần từ bắc xuống nam và từ đông sang tây. Địa hình của tỉnh Kon Tum khá đa dạng: đồi núi, cao nguyên và vùng trũng xen kẽ nhau. Trong đó:

- Địa hình đồi, núi: chiếm khoảng 2/5 diện tích toàn tỉnh, bao gồm những đồi núi liên dải có độ dốc 15<sup>0</sup> trở lên. Các núi ở Kon Tum do cấu tạo bởi đá biến chất cổ nên có dạng khối như khối Ngọc Linh (có đỉnh Ngọc Linh cao 2.598 m) - nơi bắt nguồn của nhiều con sông chảy về Quảng Nam, Đà Nẵng như sông Thu Bồn và sông Vu Gia; chảy về Quảng Ngãi như sông Trà Khúc. Địa hình núi cao liên dải phân bố chủ yếu ở phía bắc - tây bắc chạy sang phía đông tỉnh Kon Tum. Ngoài ra, Kon Tum còn có một số ngọn núi như: ngọn Bon San (1.939 m); ngọn Ngọc Kring (2.066 m). Mặt địa hình bị phân cắt hiểm trở, tạo thành các thung lũng hẹp, khe, suối. Địa hình đồi tập trung chủ yếu ở huyện Sa Thầy có dạng nghiêng về phía tây và thấp dần về phía tây nam, xen giữa vùng đồi là dãy núi Chumomray.

- Địa hình thung lũng: nằm dọc theo sông Pô Cô đi về phía nam của tỉnh, có dạng lòng máng thấp dần về phía nam, theo thung lũng có những đồi lượn sóng như Đăk Uy, Đăk Hà và có nhiều chỗ bề mặt bằng phẳng như vùng thành phố Kon

Tum. Thung lũng Sa Thầy được hình thành giữa các dãy núi kéo dài về phía đông chạy dọc biên giới Việt Nam - Campuchia.

- Địa hình cao nguyên: tỉnh Kon Tum có cao nguyên Kon Plông nằm giữa dãy An Khê và dãy Ngọc Linh có độ cao 1.100 - 1.300 m, đây là cao nguyên nhỏ, chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

### ***Khí hậu***

Kon Tum thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên. Nhiệt độ trung bình trong năm dao động trong khoảng 22 - 23<sup>0</sup>C, biên độ nhiệt độ dao động trong ngày 8 - 9<sup>0</sup>C.

Kon Tum có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa chủ yếu bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 3 năm sau. Hàng năm, lượng mưa trung bình khoảng 2.121 mm, lượng mưa năm cao nhất 2.260 mm, năm thấp nhất 1.234 mm, tháng có lượng mưa cao nhất là tháng 8. Mùa khô, gió chủ yếu theo hướng đông bắc; mùa mưa, gió chủ yếu theo hướng Tây Nam.

Độ ẩm trung bình hàng năm dao động trong khoảng 78 - 87%. Độ ẩm không khí tháng cao nhất là tháng 8 - 9 (khoảng 90%), tháng thấp nhất là tháng 3 (khoảng 66%).

### ***Khoáng sản***

Kon Tum nằm trên khối nâng Kon Tum, vì vậy rất đa dạng về cấu trúc địa chất và khoáng sản. Trên địa bàn có 21 phân vị địa tầng và 19 phức hệ mắc ma đã được các nhà địa chất nghiên cứu xác lập, hàng loạt các loại hình khoáng sản như: sắt, crôm, vàng, nguyên liệu chịu lửa, đá quý, bán quý, kim loại phóng xạ, đất hiếm, nguyên liệu phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng... đã được phát hiện. Nhiều vùng có triển vọng khoáng sản đang được điều tra thành lập bản đồ địa chất tỷ lệ 1/50.000, cùng với những công trình nghiên cứu chuyên đề khác... sẽ là cơ sở quan trọng trong công tác quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Qua khảo sát của các cơ quan chuyên môn, hiện nay, Kon Tum đang chú trọng đến một số loại khoáng sản sau:

1) Nhóm khoáng sản phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng: nhóm này rất đa dạng, bao gồm: sét (gạch ngói), cát xây dựng, cuội sỏi, đá hoa, đá vôi, đá granít, puzolan....

2) Nhóm khoáng sản vật liệu cách âm, cách nhiệt và xử lý môi trường, bao gồm diatomit, bentonit, chủ yếu tập trung ở thành phố Kon Tum.

3) Nhóm khoáng sản vật liệu chịu lửa: gồm có silimanit, dolomit, quazit tập trung chủ yếu ở các huyện Đăk Glei, Đăk Hà, Ngọc Hồi.

4) Nhóm khoáng sản cháy: gồm có than bùn, tập trung chủ yếu ở thành phố Kon Tum, huyện Đăk Hà, huyện Đăk Tô.

5) Nhóm khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, kim loại hiếm: gồm có mangan ở Đăk Hà; thiếc, molipden, vonfram, uran, thori, tập trung chủ yếu ở Đăk Tô, Đăk Glei, Ngọc Hồi, Konplong; bauxit tập trung chủ yếu ở Kon Plông.

6) Nhóm khoáng sản đá quý: gồm có rubi, saphia, opalcalcedon tập trung ở Đăk Tô, KonPlong.

### ***Tài nguyên đất của tỉnh Kon Tum***

Tài nguyên đất của tỉnh Kon Tum được chia thành 5 nhóm với 17 loại đất chính:

5) Nhóm đất thung lũng: chỉ có một loại đất chính là đất thung lũng có sản phẩm dốc tụ.

### ***Tài nguyên nước***

1) Nguồn nước mặt: chủ yếu là sông, suối bắt nguồn từ phía bắc và đông bắc của tỉnh Kon Tum, thường có lòng dốc, thung lũng hẹp, nước chảy xiết, bao gồm:

- Sông Sê San: do 2 nhánh chính là Pô Kô và Đăkbla hợp thành. Nhánh Pô Kô dài 121 km, bắt nguồn từ phía nam của khối núi Ngọc Linh, chảy theo hướng bắc - nam. Nhánh này được cung cấp từ suối ĐăkPsy dài 73 km, bắt nguồn phía nam núi Ngọc Linh từ các xã Ngọc Lây, Măng Ri, huyện Đăk Tô. Nhánh Đăkbla dài 144 km bắt nguồn từ dãy núi Ngọc Krinh.

- Các sông, suối khác: phía đông bắc tỉnh là đầu nguồn của sông Trà Khúc đổ về Quảng Ngãi và phía bắc của tỉnh là đầu nguồn của 2 con sông Thu Bồn và Vu Gia chảy về Quảng Nam, Đà Nẵng. Ngoài ra còn có sông Sa Thầy bắt nguồn từ đỉnh núi Ngọc Rinh Rua, chảy theo hướng bắc - nam, gần như song song với biên giới Campuchia, đổ vào dòng Sê San.

Nhìn chung, chất lượng nước, thế năng... của nguồn nước mặt thuận lợi cho việc xây dựng các công trình thủy điện, thủy lợi.

2) Nguồn nước ngầm: nguồn nước ngầm ở tỉnh Kon Tum có tiềm năng và trữ lượng công nghiệp cấp C2: 100 nghìn m<sup>3</sup>/ngày, đặc biệt ở độ sâu 60 - 300 m có trữ lượng tương đối lớn. Ngoài ra, huyện Đăk Tô, Konplong còn có 9 điểm có nước khoáng nóng, có khả năng khai thác, sử dụng làm nước giải khát và chữa bệnh.

### ***Rừng và tài nguyên rừng***

1) Rừng:

2) Tài nguyên rừng:

chiến tranh, khai thác gỗ lậu và các sản phẩm khác của rừng. Nhưng nhìn chung, Kon Tum vẫn là tỉnh có nhiều rừng gỗ quý và có giá trị kinh tế cao.

- Động vật: rất phong phú, đa dạng, trong có nhiều loài hiếm, bao gồm chim có 165 loài, 40 họ, 13 bộ, đủ hầu hết các loài chim; thú có 88 loài, 26 họ, 10 bộ, chiếm 88% loài thú ở Tây Nguyên. Đáng chú ý nhất là động vật ăn cỏ như: voi, bò rừng, bò tót, trâu rừng, nai, hoẵng... Trong đó, voi có nhiều ở vùng tây nam Kon Tum (huyện Sa Thầy). Bò rừng có: bò tót (hay con min) tên khoa học *Bosgaurus* thường xuất hiện ở các khu rừng thuộc huyện Sa Thầy và Đăk Tô; bò Đen Teng tên khoa học *Bosjavanicus*. Trong những năm gần đây, ở Sa Thầy, Đăk Tô, Kon Plông đã xuất hiện hổ, đây là dấu hiệu đáng mừng về sự tồn tại của loài thú quý này. Ngoài ra, rừng Kon Tum còn có gấu chó, gấu ngựa, chó sói.

Bên cạnh các loài thú, Kon Tum còn có nhiều loại chim quý cần được bảo vệ như công, trĩ sao, gà lôi lông tía và gà lôi vằn. Trong điều kiện rừng bị xâm

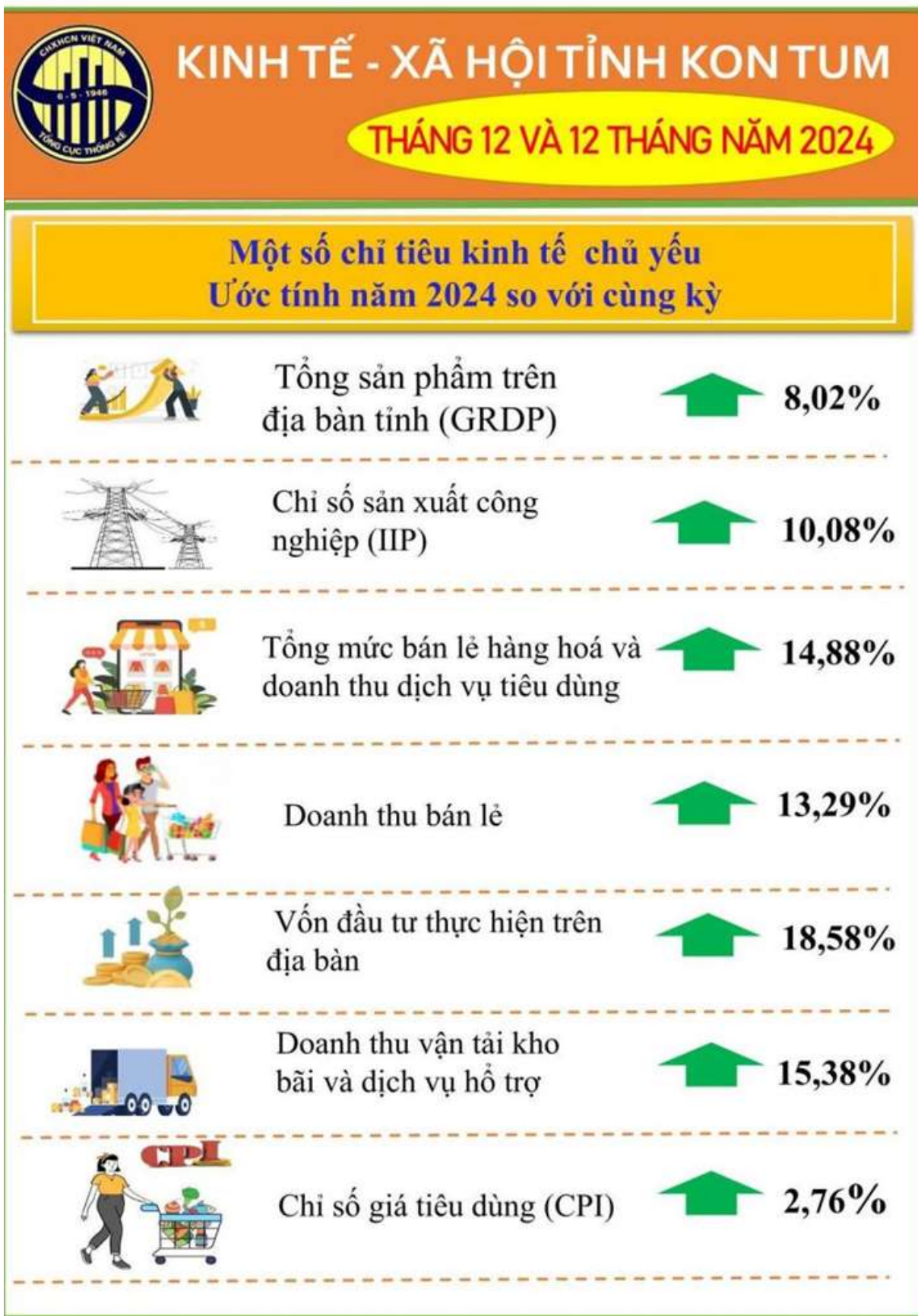
hại, việc săn bắt trái phép ngày một gia tăng, môi sinh luôn biến động đã ảnh hưởng đến sự sinh tồn của các loài động vật, đặc biệt là các loài động vật quý hiếm. Tỉnh Kon Tum đã quy hoạch xây dựng các khu rừng nguyên sinh và đưa vào xếp hạng quốc gia để có kế hoạch khai thác, nghiên cứu và bảo vệ, đồng thời đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ động, thực vật nói riêng, môi trường sinh thái nói chung.

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

## **1.2. Điều kiện kinh tế xã hội vùng thực hiện dự án**



Tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh trong năm 2024 đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể của các ngành, lĩnh vực như sau: Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh GRDP ước tăng 8,02%. Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn ước khoảng 4.425 tỷ đồng, tăng 31,24% so với cùng kỳ năm trước. Tổng chi ngân sách nhà nước ước đạt 12.554 tỷ đồng, tăng 32,53% so với cùng kỳ năm trước. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn theo giá hiện hành ước tính năm 2024 đạt 27.560 tỷ đồng, tăng 18,58% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp tăng 10,08%. Tổng mức bán lẻ hàng hóa, doanh thu dịch vụ trên địa bàn tỉnh ước đạt 39.273 tỷ đồng, tăng 14,88% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 2,76% so với năm trước....

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) quý IV/2024 ước tăng 9,07% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung cả năm 2024, GRDP (theo giá so sánh 2010) ước tính đạt 20.255,36 tỷ đồng, tăng 8,02% so với năm trước (quý I tăng 6,77%; quý II tăng 7,10%; quý III tăng 8,31%; quý IV tăng 9,07%). Có thể nói đây là mức tăng khá cao so với các năm gần đây, thể hiện đầy đủ và đúng xu hướng phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh.

Sản xuất nông nghiệp năm 2024 cơ bản tương đối ổn định, năng suất lúa và một số cây trồng khác tăng nhẹ so với năm trước; sản lượng một số loại cây lâu năm tăng nhẹ, giá thành sản phẩm một số loại như cà phê, sầu riêng... tăng so với năm trước nên người dân phần khởi yên tâm đầu tư, chăm sóc cây trồng cho năm tiếp theo.

Tình hình chăn nuôi trên địa bàn tỉnh tương đối ổn định. Trong đó, chăn nuôi trâu, bò tăng so với năm trước; Chăn nuôi lợn, gia cầm phát triển mạnh theo hướng tập trung, qui mô lớn. Giá lợn giống đã giảm nhiều, trong khi giá thịt lợn hơi xuất chuồng tăng lên đáng kể so với cùng kỳ năm trước, nên đàn lợn phục hồi mạnh. Đàn gia cầm phát triển mạnh để đáp ứng nhu cầu tiêu thụ trên thị trường.

Hoạt động Lâm nghiệp được UBND tỉnh đặc biệt quan tâm đã triển khai nhiều giải pháp tích cực; tuyên truyền, chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan tăng cường công tác bảo vệ rừng và nâng cao nhận thức của người dân đã góp phần ngăn chặn kịp thời và làm giảm đáng kể số vụ vi phạm lâm luật.

Hoạt động nuôi trồng thủy sản được Nhân dân đầu tư phát triển, diện tích nuôi trồng tăng so với năm trước. Trong năm lượng mưa nhiều làm cho lượng

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

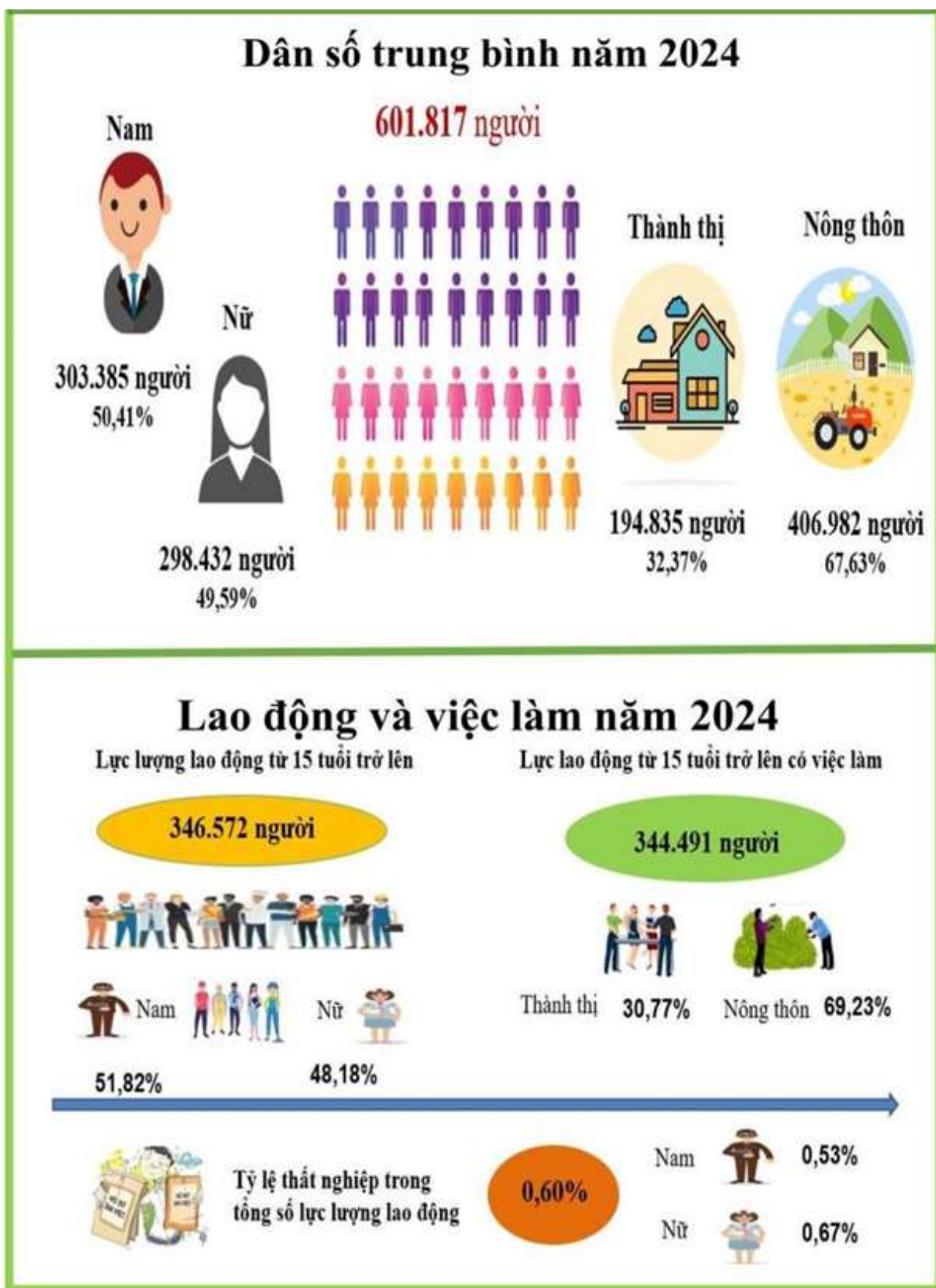
*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

nước sông, suối, đập thủy điện được mở rộng, tạo điều kiện cho hoạt động nuôi trồng nên sản lượng nuôi trồng tăng so với năm trước.

Trong tháng 12 năm 2024, giá cả thị trường ở địa phương vẫn ổn định, không có biến động lớn về giá cả các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu và dịch vụ, không có hiện tượng ghim hàng tăng giá. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12 năm 2024 tăng 0,60% so với tháng trước, tăng 4,30% so với cùng kỳ năm trước; tăng 4,30% so với tháng 12 năm trước. Bình quân 12 tháng năm 2024, CPI tăng 2,76% so với cùng kỳ năm trước.

***Dân số, đời sống dân cư***



Sơ bộ dân số trung bình năm 2024 tỉnh Kon Tum là 601.817 người. Chia ra: khu vực thành thị 194.835 người chiếm 32,37%; khu vực nông thôn 406.982

người, chiếm 67,63%; Nam 303.385 người, chiếm 50,41%; Nữ 298.432 người, chiếm 49,59%. Ước tính đến cuối quý IV năm 2024, tổng số người từ 15 tuổi trở lên của tỉnh Kon Tum là 419.701 người, trong đó: nữ 207.708 người, chiếm 49,49%; khu vực thành thị là 139.718 người, chiếm 33,29% trong tổng số người từ 15 tuổi trở lên.

## II. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

### 2.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

Xây dựng khu nhà ở xã hội nằm trong dự án Khu dân cư tại tỉnh Kon Tum.

#### *Vị trí thực hiện dự án*

- Diện tích sử dụng đất: 2,543 ha
- Sản phẩm: 192 căn nhà ở xã hội với diện tích trung bình 60m<sup>2</sup>/căn (đã đầu tư và đưa vào sử dụng 48 căn).

Khu đất có giới cận như sau:

Vị trí thực hiện dự án

### 2.2. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất

Khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

### 2.3. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

## III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 3.1. Vị trí và hạ tầng

1. Vị trí chiến lược
2. Hạ tầng hiện hữu tốt
  - Đã có điện, nước, đường nội khu được đầu tư.
  - Gần chợ, trường học (mầm non, tiểu học, THCS), bệnh viện, UBND xã.
  - Có thể tận dụng hạ tầng xã hội sẵn có, giảm chi phí đầu tư ban đầu cho tiện ích phụ trợ.

### **3.2. Nhu cầu thị trường cao**

1. Nhu cầu nhà ở thực sự cao
  - Thành phố Kon Tum đang đô thị hóa nhanh, người lao động nhập cư ngày càng nhiều.
  - Giá nhà thương mại vượt khả năng chi trả của phần lớn người lao động → nhà ở xã hội là giải pháp cấp thiết.
2. Đối tượng thụ hưởng rõ ràng
  - Công nhân trong các khu/cụm công nghiệp: Hòa Bình, Đắk Cấm, Sao Mai.
  - Cán bộ, công chức, giáo viên, bộ đội chuyên vùng.
  - Người thu nhập thấp đô thị, hộ nghèo, cận nghèo.

### **3.3. Tỉnh Kon Tum khuyến khích phát triển nhà ở xã hội**

- UBND tỉnh đã ban hành các kế hoạch về phát triển nhà ở đến năm 2025, tầm nhìn 2030.
- Các dự án nhà ở xã hội được hỗ trợ thủ tục pháp lý nhanh chóng hơn.

## **IV. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG**

Ngày 08/01/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 06/QĐ-UBND về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum năm 2024.

Theo đó, tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong năm 2024 trên địa bàn tỉnh là 797.989 m<sup>2</sup> sàn (Tại khu vực đô thị: 422.674 m<sup>2</sup> sàn; tại khu vực nông thôn 375.314 m<sup>2</sup> sàn). Trong đó:

Nhà ở thương mại có tổng diện tích sàn phần đầu khoảng 159.598 m<sup>2</sup> sàn (tương ứng khoảng 1.064 căn nhà). Tiếp tục kêu gọi đầu tư phát triển các dự án mới nhằm đáp ứng nhu cầu trong giai đoạn đến 2026 và giai đoạn 2026 - 2030.

Nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua, bán có tổng diện tích sàn phần đầu hoàn thành khoảng 44.533 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 663 căn nhà (trong đó: Nhà ở xã hội tại đô thị hoàn thành là 29.483 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 407 căn hộ;

nhà ở cho công nhân 15.050 m<sup>2</sup> sàn tương ứng khoảng 256 căn hộ). Tiếp tục kêu gọi đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội mới nhằm đáp ứng nhu cầu trong giai đoạn đến năm 2026, giai đoạn 2026 - 2030 và chỉ tiêu Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” trên địa bàn tỉnh Kon Tum theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ đã đề ra.

Nhà ở tái định cư dự kiến chưa phát triển nhà ở tái định cư riêng, do trên địa bàn tỉnh Kon Tum, hình thức tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng chủ yếu là bố trí đất ở và người dân tự xây dựng nhà. Do đó chỉ tiêu nhà ở tái định cư nằm trong chỉ tiêu nhà ở do người dân tự xây dựng.

Nhà ở công vụ theo nhu cầu của các địa phương, tổng diện tích sàn nhà ở hoàn thành là 1.640 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 41 căn nhà (chủ yếu là nhà tập thể cho giáo viên).

Nhà ở do người dân tự xây dựng có tổng diện tích sàn phân đấu hoàn thành là 592.218 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 4.641 căn nhà. Trong đó: Nhà ở cho người có công khoảng 4.365 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng xây dựng mới khoảng 97 căn nhà. Hỗ trợ sửa chữa khoảng 143 căn nhà; Nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ xây dựng mới khoảng 40.230 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 894 căn nhà. Hỗ trợ sửa chữa khoảng 684 căn nhà; Nhà ở do người dân tự xây dựng (bao gồm nhà ở tái định cư do người dân tự xây dựng) có tổng diện tích sàn hoàn thành là 547.623 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 3.650 căn nhà.

## **V. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN**

### **5.1. Các hạng mục xây dựng của dự án**

Hạng mục nhà ở xã hội tại Khu dân được quy hoạch đầu tư 04 Block Nhà ở xã hội, 03 tầng với tổng diện tích sàn là 18.265,5m<sup>2</sup>. Trong đó, Block A2 đã đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động với 48 căn.

*Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng*

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

## **5.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: đồng)**

## CHƯƠNG III. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

### I. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ

#### 1.1. Nhà ở xã hội

##### 1.1.1. Yêu cầu xây dựng

##### *Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở*



##### *Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn nhà*

– Đối với căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng phải đáp ứng tiêu chuẩn về phòng ở và phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m<sup>2</sup> (bao gồm cả khu vệ sinh); đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp 4 trở lên theo pháp luật về xây dựng.

##### *Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội*

– Khu đất xây dựng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải phù hợp với quy hoạch xây dựng; không

thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử – văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

– Việc xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng thiết yếu trong khu đất (giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường) phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

– Mỗi khu nhà ở phải có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát.

### ***1.1.2. Thiết kế nhà ở xã hội***



- Xây dựng 3 BLOCK: A1, A3, A4.



- Phần điện:

- Phần cấp, thoát nước: Đường ống thoát nước cho công trình dùng ống nhựa PVC D42, D114. Đường ống cấp nước cho công trình dùng ống nhựa PP- R D32, D20. Ống thông hơi giếng rút dùng ống nhựa PVC D42 vượt lên mái 0,7m, dùng kẹp đỡ ống và ticke, vit keo vào tường. Đường kính ống là đường kính ngoài. Toàn bộ hệ thống cấp nước sử dụng ống nhựa PPR. Hệ thống nước được lắp đặt

ngầm trong tường. Nước thải được gom về hệ thống đường ống và dẫn về khu xử lý nước thải của bệnh viện.

## **1.2. Tiện ích nội khu trong Khu dân cư**

### *Trường mẫu giáo*



### *Khu vui chơi thể dục thể thao*

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---



*Sân bóng đá nhân tạo*



*Hồ bơi*

*Khu vui chơi trẻ em*

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*



*Công viên đi bộ*

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---



*Sieu thị mini*

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*



*Hành lang cây xanh*

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*



*Giao thông*



Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các khu nhà. Vĩa hè rộng đủ bố trí đủ để bố trí thoát nước, đường ống kỹ thuật và cây xanh.

Tất cả các khu chức năng đều nghiên cứu bố trí đảm bảo qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng qui định. Không gian kiến trúc cảnh quan nhấn mạnh ở các trục đường chính với nhà phố mật độ xây dựng cao tạo không gian nhộn nhịp của khu phố thương mại - dịch vụ.

## II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

### 2.1. Các phương án xây dựng công trình

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong thẩm tra thiết kế cơ sở đính kèm.

### 2.2. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án đính kèm. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

## III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Các vị trí lãnh đạo chủ chốt của dự án:

Chức danh	Họ tên	Lĩnh vực quản lý	Năm sinh	Trình độ	Số năm công tác	Thời gian bổ nhiệm
GD	Luu Thị Nga	XD - TM	1966	Đại học	30 năm	1995
Phó GD	Thanh Thi Ngọc Renolds	PB-TM	1968	Đại học	20 năm	2004
Kế toán trưởng	Nguyễn Thị Thương	Kế Toán	1979	Đại học	4 năm	2021
GD CN Gia Lai	Văn Nam Cường	Quản lý dự án	1995	Đại học	4 năm	2021

Công ty TNHH TM Vinh Quang I được thành lập vào ngày 31/7/1995, Ban lãnh đạo khi ấy đã đặt ra cho mình một chiến lược dài hạn để phát triển bền vững. Năm 1996 Công ty bắt đầu thực hiện đầu tư dự án Nông nghiệp đầu tiên trong

hoàn thiện 245 ha Cao su tại xã Đăk Cấm, Thành phố Kon Tum, đến 1998 công ty chuyển nhượng toàn bộ diện tích vườn cây cao su nào cho công ty Bushco Kon Tum – một trong những thương vụ M&A lớn lúc bấy giờ đã mang lại nhiều lợi ích và kinh nghiệm về cho Công ty. Tiếp đó công ty đã đầu tư trồng 100ha cà phê và 01 trang trại hồ tiêu 50ha trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

#### **IV. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

##### **4.1. Tiến độ thực hiện của dự án**

- a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn
  - Tiến độ dự kiến góp vốn: Đã hoàn thành
  - Tiến độ huy động các nguồn vốn: Quý I/2025 đến Quý II/2025
- b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:  
Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án là 30 tháng, trong đó các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư như sau:
  - Thời gian chuẩn bị đầu tư: Quý I/2025 – Quý II/2025
  - Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: Quý II/2025 – Quý II/2027.
  - Thời gian bán hàng: Quý II/2025 – Quý III/2027. Trong đó:
    - + Quý I/2027: Bàn giao toàn bộ căn tại Block A4
    - + Quý II/2027: Bàn giao toàn bộ căn tại Block A1
    - + Quý III/2027: Bàn giao toàn bộ căn tại Block A1
- c) Tiến độ phân bổ vốn đầu tư:

## **CHƯƠNG IV. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

### **I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.**

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 36,35%, vốn vay 63,65%. Chủ đầu tư sẽ làm việc với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

#### **Nội dung tổng mức đầu tư**

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI KHU DÂN CƯ**” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí.

#### **Chi phí xây dựng và lắp đặt**

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

#### **Chi phí thiết bị**

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

#### **Chi phí quản lý dự án**

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;

**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm**

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết bị, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

**Chi phí khác**

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

#### **Dự phòng phí**

- Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

## **II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.**

### **2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.**

Tổng mức đầu tư của dự án: **118.207.317.000 đồng**

*(Một trăm mười tám tỷ, hai trăm linh bảy triệu, ba trăm mười bảy nghìn đồng)*

### **2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:**

Công suất:

<b>STT</b>	<b>Sản phẩm</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Số căn</b>
1	Bán nhà ở xã hội: Tòa A1	4.462,0 m <sup>2</sup>	48 căn
2	Bán nhà ở xã hội: Tòa A3	4.462,0 m <sup>2</sup>	48 căn
3	Bán nhà ở xã hội: Tòa A4	4.462,0 m <sup>2</sup>	48 căn
	<b>Tổng cộng</b>	<b>13.386,0 m<sup>2</sup></b>	<b>144 căn</b>

Doanh thu:

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

### 2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	3%	Doanh thu
2	Chi phí giá vốn hàng bán	""	Khấu hao
3	Chi phí quản lý vận hành	1%	Doanh thu
4	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
5	Thuế VAT mua bán NOXH	5%	Doanh thu

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

### 2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **75.243.691.000 đồng.**
- Thời hạn : 3 năm (Từ năm 2025 – năm 2027).
- Ân hạn : Ân hạn nợ gốc 1 năm (Năm 2025).
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 6,6 %/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).

- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	<b>3</b>	năm
2	Lãi suất vay cố định	<b>6,6 %</b>	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	<b>10,0%</b>	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	<b>7,0%</b>	/năm
5	Hình thức trả nợ	3	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 63,65%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 36,35%; lãi suất vay 6,6%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 10,0%/năm.

### 2.5. Các thông số tài chính của dự án

#### 2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 3 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **27,79 tỷ đồng**. Theo phân

tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 156% trả được nợ.

### 2.5.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao} + \text{lãi vay}) / \text{Vốn đầu tư}.$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 1,09 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 1,09 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 3 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 2 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi / thu nhập bình quân năm có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **2 năm 6 tháng** kể từ ngày khởi công xây dựng.

### 2.5.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy  $PIp = 1,02$  cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,02 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu ( $Tp$ ) (hệ số chiết khấu 7,0%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CF_t(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 3 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 2.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **2 năm 10 tháng** kể từ ngày khởi công xây dựng.

#### 2.5.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
  - CF<sub>t</sub> : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 7,0%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 2.537.778.000** Như vậy chỉ trong vòng 3 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần **2.537.778.000 > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

#### 2.5.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

$$0 = NPV = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1 + r^*)^t} - C_0 \rightarrow r^* = IRR$$

Trong đó:

- C<sub>0</sub>: là tổng chi phí đầu tư ban đầu (năm 0)
- C<sub>t</sub>: là dòng tiền thuần tại năm t
- n: thời gian thực hiện dự án.
- NPV: hiện giá thuần.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 9,48% > 7,00%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

## KẾT LUẬN

.....

### I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Đóng góp vào ngân sách địa phương khoảng **12.393.936.000 đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập và thuế VAT từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho nhiều lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

### II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI - KHU DÂN CƯ**” tại tỉnh Kon Tum theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

## **PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH**

.....

***ĐVT: 1000 VNĐ***

**Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án**

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.**

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.**

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.**

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.**

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.**

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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