ជំពូកទី ៨

Draft

ជំពូកទី ៨: ការវាយតម្លៃសេដ្ឋកិច្ច

៨.១ សេចក្តីផ្តើម

ក្រុងព្រះសីហនុគឺជាទីតាំងប៉ូលទេសចរណ៍សំខាន់មួយនៃប្រទេសកម្ពុជា ដូច្នេះហើយមានអ្នកទេសចរណ៍ទាំងក្នុងស្រុក និងក្រៅស្រុកចូលទៅទស្សនាច្រើន ដោយសារតែមានសក្តានុពលធនធានធម្មជាតិដ៏ល្អប្រសើរ ដូចជាឆ្នេរខ្សាច់មានប្រវែង ១១៩.៥គ.ម ជាមួយជំរៅទឹករាក់ ស្ងប់ស្ងាត់ និងស្អាត មានកោះចំនួន២២កោះ ឧទ្យានជាតិរាមទឹកធ្លាក់ក្បាលឆាយ និងមានរមណីយដ្ឋានជាច្រើនកន្លែង។ ទោះជាយ៉ាងណាក្តី ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធមានកំណត់ ថ្មីត្បិតតែកំពង់ផែ និងអាកាសយានដ្ឋានកំពុងដំណើរការល្អក៏ដោយ។ អាស្រ័យហេតុនេះ គំរោងអភិវឌ្ឍន៍មរកតដោយធ្វើការសាងសង់ស្ពានភ្ជាប់ពីដីគោកទៅនឹងកោះពស់ ការអភិវឌ្ឍលើកោះពស់ និងកសាងរចនាសម្ព័ន្ធនៅលើឆ្នេរហាវ៉ៃ គឺមានសារសំខាន់ណាស់ដើម្បីគាំទ្រក្នុងការអភិវឌ្ឍផ្នែកទេសចរណ៍នៅក្នុងតំបន់។

នៅក្នុងជំពូកនេះ ត្រូវបានផ្តល់ឱ្យនូវទស្សនៈនៃការវិភាគសេដ្ឋកិច្ចដោយធ្វើការប្រៀបធៀបផលប្រយោជន៍ចំពោះការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងផលប៉ះពាល់ទៅលើធនធានសង្គម និងធនធានធម្មជាតិនៅក្នុងតំបន់គំរោង។

៨.២ ទ្រព្យធនវិស្វកម្មរបស់គំរោង

ក/ អចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន

តំបន់	កាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើមធ្វើ	ប្រភេទនៃទ្រព្យធន	ចំនួនឯកតា	ផ្ទៃដី(ម^{២})	ផ្ទៃអាគារ(ម^{២})
២	ឆ្នាំទី៥	បឹងហ្គាឡូនៅលើទឹក	២៤	២៥៥	៣៣៣
៣	ឆ្នាំទី៦	បឹងហ្គាឡូកំពស់២ជាន់(នៅជិតឆ្នេរខ្សាច់)	៣០	៤៦៥	៦០០-៦៥០
៥	ឆ្នាំទី៨	ផ្ទះអាប៉ាតឺម៉ង់	១៤០	-	២៣២
៩	ឆ្នាំទី៣	ផ្ទះល្វែងបែបទីក្រុង	៥២០	-	៩៣-១៨៦
១០	ឆ្នាំទី៣	ភូមិគ្រឹះលក្ខណៈឯកជន	៥៥	៥១១	៩០០
១៣	ឆ្នាំទី២	ភូមិគ្រឹះលក្ខណៈឯកជន និងបឹងហ្គាឡូ	១៤២	៤៦៥	៤៨០
១៣	ឆ្នាំទី២	ភូមិគ្រឹះ	១៣០	៤៦៥	៦៥០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី២	ភូមិគ្រឹះដោយមានអាងបោលទឹកឯកជន	៩	៥១១	៥៥០

ប្រភព: ការសិក្សាសមទ្ធិលទ្ធភាពទីផ្សារ នៃតំបន់កោះពស់, ក្រុងព្រះសីហនុ, ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ខ/ ការអភិវឌ្ឍផ្សេងៗទៀត

តំបន់	កាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើមធ្វើ	សំណើសុំអភិវឌ្ឍន៍	ផ្ទៃដី, ម^{2}
៣	ឆ្នាំទី ៥	សណ្ឋាគារខ្សែទី១ (ហាងលក់ទំនិញដ៏ប្រណិតមានកន្លែងកំសាន្ត)	៤២.០៥០
៣	ឆ្នាំទី ៧	ភោជនីយដ្ឋាន និងបាខ្ទាតតូច ដែលមានអាហារច្រើនជាតិសាសន៍	៦០០
៤	ឆ្នាំទី ១	សណ្ឋាគារខ្សែទី២ (កន្លែងកំសាន្តផ្ការយ៥)	៥៣.០០០
៥	ឆ្នាំទី ៩	សណ្ឋាគារ (ថ្នាក់ធុរៈកិច្ច)	១២.១០០
៥	ឆ្នាំទី ៨	មណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម	១៥.៧០០
៥	ឆ្នាំទី ៦	អាគារការិយាល័យ	២០.០០០
៧	ឆ្នាំទី ១	កាស៊ីណូ និងសណ្ឋាគារថ្នាក់ VIP	៣៨.៩០០
៨	ឆ្នាំទី ៧	ហាងលក់ទំនិញរាយ	២៧.០០០
៨	ឆ្នាំទី ៦	ហាងលក់ទំនិញរួចពន្ធ	១៦.៣០០
៨	ឆ្នាំទី ៧	ផ្សារទំនើប ជាមួយនិងហាងកាហ្វេ	២០.០០០
៨	ឆ្នាំទី ៦	ផ្សារត្រី និងផលិតផលក្នុងស្រុក	១៥.០០០
៨	ឆ្នាំទី ៥	ហាងជួលម៉ូតូ	៦០០
៩	ឆ្នាំទី ២	ការិយាល័យគ្រប់គ្រងក្រុមហ៊ុន	៥.០០០
១០	ឆ្នាំទី ២	ក្លឹបវាយកូនគោល និងសួនកំសាន្ត	៨២.៧០០
១០	ឆ្នាំទី ២	កន្លែង SPA	១០.០០០
១១	ឆ្នាំទី ២	កន្លែងហាត់ប្រាណ និងម៉ាស្សា Fitness center	១៣.០០០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ១	សណ្ឋាគារច្រើនជាន់ និងលំនៅដ្ឋានច្រើនជាន់	៣.០៨៨
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ១	អាគារពាណិជ្ជកម្ម រួមមានចំណតរថយន្តក្រោមដី២ជាន់	២.០០០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ១	អាគារពាណិជ្ជកម្ម ដែលមានចំណត និងយានដ្ឋាន	៤.០០០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ២	អាគារការិយាល័យធុនមធ្យម	៣.០០០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ២	ភោជនីយដ្ឋានអាហារសមុទ្រ	៥០០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ២	ទីតាំងមើលថ្ងៃលិច	៧០០
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី ២	កន្លែង SPA	៥០០

ប្រភព: ការសិក្សាសមទិ្ធលទ្ធភាពទីផ្សារ នៃតំបន់កោះពស់, ក្រុងព្រះសីហនុ, ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

Draft

ค/ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសំខាន់ៗផ្សេងទៀតមានរាយនាមដូចខាងក្រោម:

- ស្ពានកោះពស់ត្រូវបានតភ្ជាប់ពីកោះមកដីគោក
- ការតភ្ជាប់បណ្តាញទឹកស្អាតទៅកោះ
- ផ្លូវសំខាន់នៅលើកោះ
- សួនរមណីយដ្ឋាន
- ការងារទេសភាពលំអដទៃទៀត

រាល់សំណើសមាសភាពអភិវឌ្ឍន៍ទាំងអស់សំរាប់គំរោងអភិវឌ្ឍន៍ទាំងមូលត្រូវបានគេរំពឹងថា នឹងបង្កើតប្រាក់ចំណូលនៅពេលដែលសំណង់ត្រូវបានសាងសង់បញ្ចប់ជាស្ថាពរ និងដាក់ឱ្យប្រតិបត្តិការ ។

៨.៣ តំលៃក្នុងការអភិវឌ្ឍទូទៅ

ជាទូទៅ ការប៉ាន់ស្មានតំលៃក្នុងការអភិវឌ្ឍទូទៅសំរាប់ការអភិវឌ្ឍគំរោងនេះ ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការសាងសង់អចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន ការរៀបចំការដ្ឋាន សំរាប់ការដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍ផ្សេងៗ តំលៃដី (ការជួលប្រចាំឆ្នាំ ឬជួលរយៈពេលយូរ) តំលៃសាងសង់ស្ពាន សេវាកម្មផ្សេងៗ តំលៃហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធខាងក្រៅ និងតំលៃផ្សេងៗទៀត ។

ព័ត៌មានលំអិតនៃតំលៃអភិវឌ្ឍន៍មានដូចខាងក្រោម:

៨.៣.១ តំលៃដី/ជួលប្រចាំឆ្នាំ

ก. កោះពស់

ដោយផ្អែកទៅតាមកិច្ចព្រមព្រៀងជួលកោះពស់នៅក្រុងព្រះសីហនុ រវាងរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា និងក្រុមហ៊ុនកោះពស់ (ខេមបូឌា) អ៊ិនវេសមេនត្រុប ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៦ នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣នៃប្រការ៦ បានបង្ហាញថា បន្ទាប់ពីការផុតកំណត់នៃ រយៈពេលដ៏សមរម្យ (ប្រហែល១០ឆ្នាំ) ភាគី "ខ" (ក្រុមហ៊ុនកោះពស់) ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន៣%(បីភាគរយ) នៃចំណូលដុលដែលបានមកពីការធ្វើអាជីវកម្មប្រចាំឆ្នាំនីមួយៗ ជូនទៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុនៃរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីការគណនាតាមអត្រានៃចំណូលដុលខាងលើនេះ តិចជាងការគណនានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមា នោះក្រុមហ៊ុនកោះពស់ ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមាចំនួន ៨0.000ដុល្លា (ប្រាំបីម៉ឺនដុល្លាអាមេរិក)ក្នុង១ឆ្នាំ ។ ថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមានេះនឹងកើនឡើង ១0.000ដុល្លា (មួយម៉ឺនដុល្លាអាមេរិក) រៀងរាល់៥ឆ្នាំម្តង រហូតដល់ចប់កិច្ចសន្យា ។

២. ឆ្នេរកោះពស់ (ឆ្នេរហាវ៉ៃ)

យោងទៅតាមកិច្ចសន្យាស្តីពីការជួលឆ្នេរកោះពស់ (ឆ្នេរហាវ៉ៃ) ក្រុងព្រះសីហនុរវាងរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា និងក្រុមហ៊ុនកោះពស់ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៦ នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣នៃប្រការ៦ បានបង្ហាញថា ភាគី "ខ" (ក្រុមហ៊ុនកោះពស់) ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលជូនទៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុនៃរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា មានដូចខាងក្រោម :

- សំរាប់ឆ្នាំទី១ ត្រូវបានអនុគ្រោះឱ្យរួចពីការបង់ថ្លៃឈ្នួល
- សំរាប់ឆ្នាំទី២ និងឆ្នាំទី៣ ក្រុមហ៊ុនកោះពស់ ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន១.៤០០ដុល្លា (មួយពាន់បួនរយដុល្លាអាមេរិក) ក្នុង១ឆ្នាំ។
- ចាប់ពីឆ្នាំទី៤ នៃដំណាក់កាលធ្វើអាជីវកម្ម ក្រុមហ៊ុនកោះពស់ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន ៥.៥០០ ដុល្លា (ប្រាំពាន់ ប្រាំរយដុល្លាអាមេរិក)ក្នុង១ឆ្នាំ នឹងត្រូវបង្កើនចំនួន ១០% (ដប់ភាគរយ) រៀងរាល់១០ឆ្នាំម្តង។

គ. ស្ពានកោះពស់

តំលៃសរុបនៃការជួលដីសំរាប់រយៈពេល៩៩ឆ្នាំ (កៅសិបប្រាំបួនឆ្នាំ) គឺ ៨៥០.០០០ដុល្លា (ប្រាំបីសែនប្រាំមឺនដុល្លាអាមេរិក)។ ចំនួនប្រាក់ខាងលើត្រូវបានបង់ផ្តាច់អស់រួចស្រេចហើយ។

៨.៣.២ ថ្លៃប្រើប្រាស់ដី/ការបង់ពិភាគទាន

ថ្លៃប្រើប្រាស់ដីគឺ ១.៥០ដុល្លា/^{២} លើទីតាំងអភិវឌ្ឍន៍ទាំងអស់ នឹងត្រូវបង់នៅពេលអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ស្នើសុំសំរាប់ការអភិវឌ្ឍ។

៨.៣.៣ តំលៃសាងសង់

ក្រុមហ៊ុនកោះពស់ ទទួលរ៉ាប់រងតំលៃសាងសង់សំរាប់សមាសភាពអភិវឌ្ឍន៍ ដែលក្រុមហ៊ុនចូលរួមអនុវត្ត ដោយផ្ទាល់ នៅក្នុងនោះរួមទាំងលំនៅដ្ឋានបែបទីក្រុង ភូមិគ្រឹះ បឹងហ្គាឡូ និងផ្ទះអាប៉ាតឺមង់។ តំលៃក្នុងការសាងសង់ដោយផ្អែកទៅលើចំនួននៃទ្រព្យសម្បត្តិសំណង់។

ការប៉ាន់ស្មានតំលៃសាងសង់មានពិព័ណ៌នានៅក្នុងតារាងខាងក្រោម :

តារាង ៨.៣.៣-១: ការប៉ាន់ស្មានតំលៃមធ្យមសំរាប់ប្រភេទលំនៅដ្ឋាន

តំបន់	កាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើមធ្វើ	ប្រភេទនៃទ្រព្យធន	ចំនួនឯកតា	ផ្ទៃអាគារ (ម^{២})	អត្រាតំលៃ (ដុល្លា/ម^{២})	តំលៃមធ្យមក្នុងមួយឯកតា (ដុល្លា)
២	ឆ្នាំទី៥	បឹងហ្គាឡូនៅលើទឹក	២៤	៣៣៣	១.១០២	៣៦៦.៩៦៦.00
៣	ឆ្នាំទី៦	បឹងហ្គាឡូកំពស់២ជាន់ (នៅជិតឆ្នេរខ្សាច់)	៣0	៦00-៦៥0	១.0៣២	៦៣៥.២៥៦.00
៥	ឆ្នាំទី៨	ផ្ទះអាប៉ាតឺម៉ង់	១៤0	២៣២	៧៤១	១៧១.៩១២.00
៩	ឆ្នាំទី៣	ផ្ទះល្វែងបែបទីក្រុង	៥២0	៩៣-១៨៦	៦៧៦	៩៤.៦៤0.00
១0	ឆ្នាំទី៣	ភូមិគ្រឹះលក្ខណៈឯកជន	៥៥	៩00	៩២៩	៨៣៥.៩២0.00
១៣	ឆ្នាំទី២	ភូមិគ្រឹះលក្ខណៈឯកជន និងបឹងហ្គាឡូ	១៤២	៤៨0	៨៩៤	៤២៩.៣១២.00
១៣	ឆ្នាំទី២	ភូមិគ្រឹះ	១៣0	៦៥0	៨៩៤	៥៨១.៣៦0.00
ឆ្នេរហាវ៉ៃ	ឆ្នាំទី២	ភូមិគ្រឹះដោយមានអាងហែលទឹកឯកជន	៩	៥៥0	៨៩៤	៤៩១.៩២0.00

ប្រភព: របាយការណ៍វិភាគហិរញ្ញវត្ថុ ដោយ Knight Frank ២0១0

តារាង ៨.៣.៣-២: តំលៃប៉ាន់ស្មានជមធ្យមនៃរចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងៗសំរាប់ប្រើប្រាស់សាធារណៈ និងអ្នកទេសចរណ៍

តំបន់	បញ្ជីសមាសភាព	តំលៃសរុប. (ដុល្លា)
២	ប៉ូស្តីរថយន្តសង្គ្រោះបន្ទាន់	៧.១២៨.00
២	ប៉ូស្តីជួយសង្គ្រោះ	១.៦២0.00
២	កន្លែងទុកដាក់កៅអីវែងទំរេតខ្លួន និងឧបករណ៍សំអាតឆ្នេរ	២៧.000.00
២	ឆ័ត្រ និងតុ . បន្ទប់ផ្ទាស់ខោអាវ៩ . បង្គន់អនាម័យ២	១0.៨00.00
២	បន្ទប់ងូតទឹក៩	៣២.៤00.00
២	កៅអីដេកហាលថ្ងៃ . រង្គសាលភ្ជឹ	៨៦.៤00.00
៣	ទីលានបាល់ទះលើខ្សាច់. កន្លែងក្មេងលេង. កន្លែងហាត់កាយសម្ព័ន្ធ. ។ល។	៦៤.៨00.00
៤	រង្គសាល និងភោជនីយដ្ឋានមានកញ្ចក់ថ្លាមើលឃើញ វិហារព្រះពុទ្ធសាសនា ។ល។	៨៣៦.១៦0.00
៦	រូបបដិមាព្រះពុទ្ធ	៦.000.000.00
៦	វិហារតូចៗ	៣៤.៥00.00
៦	ចារ/កន្លែងស៊ីផឹកនិងរាំលេង	៣0.000.00
៦	ហាងលក់វត្ថុអនុស្សាវរីយ៍	៣0.000.00

Draft

៧	កន្លែងបាញ់ទឹក	៧៨.000.00
៧	ចំណុចអសញ្ញានីយភាពស្ថានីយ៍ប៉ូលីស	២៧.000.00
៩	មន្ទីរពហុព្យាបាល និងមន្ទីរពេទ្យតូច	៧៤៣.៦00.00
៩	សាលារៀន	១.0៤0.000.00
៩	ស្ថានីយ៍ប៉ូលីស	១៥៦.000.00
១១	លានវាយតេនីស, កន្លែងបោះបូលីង, ធ្លាដាំស្មៅ	១.១៤៤.000.00
១១	ទីលានបាល់ទាត់ និងបាល់អ្រាប ជាមួយកន្លែងទស្សនា និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងអស់	១.៤៦៦.៤00.00
-	ប្រាសាទ២ នៅលើផ្ទាំងថ្ម និងបំពាក់ភ្លើងបំភ្លឺ	២៥.៥00.00

ប្រភព: របាយការណ៍វិភាគហិរញ្ញវត្ថុ ដោយ Knight Frank ២០១0

៨.៣.៤ ការរៀបចំទីតាំង

ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគកោះពស់ នឹងទទួលខុសត្រូវក្នុងការរៀបចំបែងចែកការដ្ឋានតាមតំបន់ (zone) ផ្សេងៗ សំរាប់ការអភិវឌ្ឍនៃទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់ ដូចជា សណ្ឋាគារ កន្លែងវប្ប្ធម៌ចំរុះសាសន៍ និងដោយឡែក សាលាអន្តរជាតិ មណ្ឌលសុខភាព និងកន្លែងផ្សេងៗទៀត។ សកម្មភាពទាំងអស់នេះជាប់ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការងារលួសឆាយមុនដំបូង និងកំរិតកំពស់នៃទីតាំង។ សំរាប់ការងារខាងលើនេះ គឺបានសន្ទ្ធ១ យកតំលៃ ៧.៥0ដុល្លា/ម^{2} ។

៨.៣.៥ សោភ័ណភាព និងទេសភាពសំរាប់ក្លោងទ្វា និងឧទ្យានរមណីយដ្ឋាន

ដើម្បីធ្វើឱ្យមានភាពស្រស់ស្អាត ការរៀបចំក្លោងទ្វា និងឧទ្យានរមណីយដ្ឋាននៅក្នុងទ្រព្យសម្បត្តិគំរោង គឺបានសន្ទ្ធ១ យកតំលៃ ១៥ដុល្លា/ម^{2} ។ តំលៃនេះរាប់បញ្ចូលទាំងការរៀបចំផ្លូវថ្មើរជើង កៅអីវែង/បង់ និងមួយចំនួនឈើនៅក្នុងឧទ្យាន ព្រមទាំងសាងសង់ក្លោងទ្វាធំនៅច្រកចូលចំបងមកកាន់កោះ។ មានការងារដីតិចតួចដែលនឹងត្រូវធ្វើ ពីព្រោះរាល់ទីតាំងលើដីធម្មជាតិត្រូវរៀបចំកំរិតកំពស់ដី។

៨.៣.៦ ការសាងសង់ស្ពាន

ការសាងសង់ស្ពានតភ្ជាប់កោះពស់ និងដីគោកក្រុងព្រះសីហនុ គឺមានតំលៃប្រហែល ៥0លានដុល្លាអាមេរិក។ ការសាងសង់ស្ពានកោះពស់នេះត្រូវការពេលវេលាប្រហែល៣៦ខែ ហើយត្រូវបានគេរំពឹងថានឹងបញ្ចប់នៅចុងឆ្នាំ ២0១0 យោងតាមពេលវេលាដែលបានគ្រោងក្នុងប្លង់មេរបស់គំរោង។

៨.៣.៧ ការងារហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធខាងក្រៅ

ប្រាក់ចំនួនជិត ១៨លានដុល្លា ដែលមានតំលៃប្រហែលស្មើនឹង ១៥ដុល្លា/ម^{2} លើតំបន់អភិវឌ្ឍន៍ទាំងមូល ត្រូវបានគេផ្តល់ប្រាក់សំរាប់ការរៀបចំការងារហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធខាងក្រៅ (នៅខាងក្រៅទីតាំងអភិវឌ្ឍន៍)។ តំលៃ

ទាំងនេះ រួមមានការតំឡើងខ្សែបណ្តាញអគ្គិសនី និងបណ្តាញផ្តត់ផ្គង់ទឹកស្អាតទៅកាន់កោះទាំងមូល ប្រព័ន្ធលូទឹកស្អុយ ដែលមានបច្ចេកទេសខ្ពស់ ការសាងសង់ផ្លូវសំខាន់នៅលើកោះ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធខាងក្រៅផ្សេងទៀត ។

៨.៣.៨ តំលៃផ្សេងៗ

តំលៃផ្សេងៗនៅក្នុងរបាយការណ៍វិភាគហិរញ្ញវត្ថុមានដូចខាងក្រោម:-

ចំណាយបឋម	: ៣% នៃតំលៃសាងសង់
ថ្លៃឈ្នួលជំនាញឯកទេស	: ៥% នៃចំណាយបឋម ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធខាងក្នុង និងតំលៃសាងសង់
ចំណាយផ្សេងៗ	: ៥% នៃចំណាយបឋម ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធខាងក្នុង តំលៃសាងសង់ និងថ្លៃឈ្នួលជំនាញឯកទេស
ថ្លៃឈ្នួលការងាររដ្ឋបាល និងច្បាប់ (រាប់ទាំង ភ្នាក់ងារ លក់ និងទិញ)	: ៣% នៃតំលៃអភិវឌ្ឍន៍សរុប (GDV)

៨.៤ តំលៃធនធានធម្មជាតិ

៨.៤.១ តំលៃនៃហេតុប៉ះពាល់

ក/ ហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមាន

ការកាប់ព្រៃឈើដែលមានទំហំផ្ទៃប្រហែល៤៦ហ.ត ឬក៏ប្រហែល៤៧%នៃផ្ទៃព្រៃឈើសរុបនៅលើកោះពស់ សំរាប់ការសាងសង់ផ្លូវ អាគារ និងសំណង់ផ្សេងៗទៀត នឹងធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ទៅដល់ធនធានព្រៃឈើនៅលើកោះពស់ ។ តំលៃប៉ាន់ស្មាននៃការបាត់បង់ព្រៃឈើ គឺមានប្រហែល ១៨៥.៨០០.00ដុល្លាអាមេរិកសំរាប់ឈើឈរ (stand wood) និង ១.៨00ដុល្លាអាមេរិកទៀតសំរាប់កំណើនមាឌឈើក្នុង១ឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែតំលៃប៉ាន់ស្មានឈើឈរខាងលើនេះ នឹងជាចំណូលថវិកាជាតិតាមរយៈការដេញថ្លៃលក់ជាសាធារណៈដោយរដ្ឋបាលព្រៃឈើនៃក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ។

តារាង ៨.៣.១-១: ផលប៉ះពាល់ទៅលើព្រៃឈើនៅលើកោះពស់

ល.រ	ធនធានព្រៃឈើ	ផ្ទៃព្រៃឈើសរុប	ប៉ះពាល់	រក្សាទុក
	តំលៃដើមនៃព្រៃឈើបច្ចុប្បន្ន			
១	ផ្ទៃព្រៃឈើលើកោះពស់ (ហ.ត)	**៩៧.0៧**	**៤6.00**	**៥១.00**
២	មាឌឈើឈរ (ម^{3})	៨.60៣.៧0	៤.0៨0.១១	៤.៥២៣.៥៩

៣	តំលៃឈើឈរ (ដុល្លាអាមេរិក)	៣៩១.៩៦២.៩២	១៨៥.៨៧៩.៣២	២០៦.០៨៣.៦០
៤	ចំនួនដើមឈើ (ដើម)	៤៧.៥៩២.00	២២.៥៦៩.៤0	២៥.0២២.៦0
៥	ជីវម៉ាសសរុប (តោន)	១៣.៨៧១.00	៦.៥៧៨.00	៧.២៩៣.00
៦	ការផ្ទុកជាតិកាបូនឌីអ៊ុកស៊ីត (តោន)	៥0.៨៦0.00	២៤.១១៩.១៨	២៦.៧៤0.៨២
៧	តំលៃកាបូនឌីអ៊ុកស៊ីត (ដុល្លាអាមេរិក)	២៥៤.៣0២.00	១២0.៥៩៦.៨២	១៣៣.៧0៥.១៨
កំណើនឈើមានតំលៃប្រចាំឆ្នាំ				
៨	កំណើនមាឌឈើមានតំលៃប្រចាំឆ្នាំ (m^3/ឆ្នាំ)	៨៤.៣៩	៤0.0២	៤៤.៣៧
៩	តំលៃនៃកំណើនឈើមានតំលៃប្រចាំឆ្នាំ (ដុល្លាអាមេរិក/ឆ្នាំ)	៣.៨៤៧.៩៨	១.៨២៤.៨២	២.0២៣.១៦
១0	កំណើនជីវម៉ាសនៃឈើមានតំលៃប្រចាំឆ្នាំ (តោន/ឆ្នាំ)	១៣៥.0២	៦៤.0៣	៧0.៩៩
១១	ការស្រូបកាបូនឌីអ៊ុកស៊ីតពីកំណើនឈើប្រចាំឆ្នាំ (តោន/ឆ្នាំ)	៣៥.១0	១៦.៦៥	១៨.៤៥
១២	តំលៃពីការស្រូបកាបូនឌីអ៊ុកស៊ីតពីកំណើនឈើប្រចាំឆ្នាំ (ដុល្លាអាមេរិក/ឆ្នាំ)	៦៤៣.៦១	៣0៥.២២	៣៣៨.៣៩

Draft

តារាង ៨.៣.១-២: ផលប៉ះពាល់ព្រៃឈើនៅលើកោះពស់ក្នុងរយៈពេលប្រតិបត្តិការគំរោងទាំងមូល

បរិយាយ	**តំលៃប្រចាំឆ្នាំ (ដុល្លាអាមេរិក)**	**រយៈពេលប្រតិបត្តិការ (ឆ្នាំ)**	**តំលៃសរុប (ដុល្លាអាមេរិក)**
បាត់បង់ការស្រូបកាបូនឌីអ៊ុកស៊ីតពីព្រៃឈើ ចំនួន ៤៦ ហ.ត	១២0.៥៩៦.៨២	៩0	១0.៨៥៣.៧១៣.៨0
បាត់បង់កំណើនឈើមានតំលៃប្រចាំឆ្នាំ	១.៨២៤.៨២	៩0	១៦៤.២៣៣.៨0
បាត់បង់ការស្រូបកាបូនឌីអ៊ុកស៊ីតពីកំណើនឈើប្រចាំឆ្នាំ	៣0៥.២២	៩0	២៧.៤៦៩.៨0
សរុប			***១១.0៤៥.៤១៧.៤0***

២/ ផលប៉ះពាល់វិជ្ជមាន

- គំរោងនេះនឹងបន្ថែមហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធចំរុះផ្សេងទៀតនៅក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ ក៏ដូចជាក្នុងខេត្តព្រះសីហនុផងដែរ ដែលបានផ្តល់បន្ថែមនូវមធ្យោបាយសំរួលដល់ វិស័យដឹកជញ្ជូន វិស័យពាណិជ្ជកម្ម និងវិស័យទេសចរណ៍នៅក្នុងតំបន់ ដើម្បីសំរេចគោលដៅយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ច នៃរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។
- តំបន់កោះពស់នឹងក្លាយទៅជាជំរកមួយដ៏ល្អសំរាប់ការបង្កាត់ពូជ និងការលូតលាស់របស់ពពួកសត្វដែលរស់នៅក្នុងទឹក/ត្រី ជំនាន់ក្រោយៗទៀត។
- គំរោងនេះនឹងផ្តល់ការងារយ៉ាងច្រើនដល់ប្រជាជននៅក្នុងខេត្តព្រះសីហនុរហូតទៅដល់ទៅ ៩៩០នាក់ អំឡុងពេលសាងសង់ និង ១.៤៧០នាក់ អំឡុងពេលប្រតិបត្តិការ ជាកម្មករ និងបុគ្គលិកបំរើការ ព្រមទាំងបង្កើតឱ្យមានការងារដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងគំរោងអភិវឌ្ឍន៍នេះរាប់ពាន់បន្ថែមទៀត។
- គំរោងនេះ នឹងផ្តល់ភាពសំបូរបែបនៃសំណង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៅក្នុងតំបន់ឆ្នេរដែលអាចបំរើទៅដល់សក្តានុពលនៃការអភិវឌ្ឍវិស័យទេសចរណ៍នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។
- គំរោង នឹងបង្កើតប្រាក់ចំណូលសំរាប់ប្រជាជនមូលដ្ឋានដោយសារការផ្តល់ការងារគំរោងមរកតផ្ទាល់នៅក្នុងដំណាក់ការសាងសង់ និងដំណាក់ការប្រតិបត្តិការគំរោង និងតាមរយៈវិស័យពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសកម្មភាពអភិវឌ្ឍន៍គំរោង។

តារាង ៨.៣.១-៣: ការប៉ាន់ស្មានប្រាក់ចំណូលរបស់ប្រជាជនពីគំរោងអភិវឌ្ឍន៍

ការពិពណ៌នា	ចំនួនបុគ្គលិក (នាក់)	ប្រាក់កំរៃ ប្រចាំខែ(ដុល្លា)	អំឡុងពេល (ខែ)	ចំនួនប្រាក់ (ដុល្លា)
ក/គំរោងមរកតផ្ទាល់				
ដំណាក់ការសាងសង់(៥ឆ្នាំ)	៩០០	១០០	៦០	៥.៤០០.០០០.០០
ដំណាក់ការប្រតិបត្តិការ(៩០ឆ្នាំ)	១.៤០០	១២០	១.០៨០	១៨១.៤៤០.០០០.០០
ចំនួនសរុប				*១៨៦.៨៤០.០០០.០០*
ខ/ផ្នែកផ្សេងៗទៀត				
ដំណាក់ការសាងសង់(៥ឆ្នាំ)	១០០	៨០	៦០	៤៨០.០០០.០០
ដំណាក់ការប្រតិបត្តិការ(៩០ឆ្នាំ)	២០០	១២០	១.០៨០	២៥.៩២០.០០០.០០
ចំនួនសរុប				*២៦.៤០០.០០០.០០*
សរុបរួម:				**២១៣.២៤០.០០០.០០**

- ជាងនេះទៅទៀត ជាមួយនឹងទុនវិនិយោគគំរោងសរុបមានចំនួន ៤៤០ លានដុល្លាអាមេរិក (ថវិការវិនិយោគបរទេស) និងប្រាក់ចំណូលពន្ធអាករប្រចាំឆ្នាំនៃការប្រតិបត្តិគំរោងនឹងជាកត្តាមួយដើម្បីគាំទ្រដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ។
- គំរោងអភិវឌ្ឍន៍មរកត គឺវាមិនគ្រាន់តែបំរើឱ្យវិស័យទេសចរណ៍ប៉ុណ្ណោះទេ គឺថែមទាំងបំរើឱ្យការអភិវឌ្ឍលើវិស័យផ្សេងៗទៀត ដូចជាឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ទូរគមនាគមន៍ និងវិស័យផ្សេងៗទៀត ។

៨.៥ ការវិភាគហិរញ្ញវត្ថុ

៨.៥.១ លទ្ធផល

ផ្អែកទៅលើតំលៃនៃការអភិវឌ្ឍសរុប (GDV) និងថ្លៃដើមនៃការអភិវឌ្ឍសរុប (GDC) ដែលបានបញ្ជាក់ជូនខាងលើ បានបង្ហាញលទ្ធផលសំរាប់ការវាយតំលៃហិរញ្ញវត្ថុដូចខាងក្រោម:

សូចនាករ	លទ្ធផល
តំលៃនៃការអភិវឌ្ឍសរុបក្រោយពេលចុះបញ្ជីពន្ធ (GDV)	៥៩១.៤៩២.៣២៦.00ដុល្លាអាមេរិក
ថ្លៃដើមនៃការអភិវឌ្ឍសរុប (GDC)	៤៤0.0៦៤.២0៩.00 ដុល្លាអាមេរិក
លំហូរសាច់ប្រាក់សុទ្ធ (Net cash flow)	១៥១.៤២៨.១១៨.00 ដុល្លាអាមេរិក
អត្រាចនលាភភាព (IRR)	៤0.២៥%
តំលៃពិតបច្ចុប្បន្ន (NPV) 18%	៤៥.0២៤.៧២១.00 ដុល្លាអាមេរិក
ហានិយភ័យហិរញ្ញវត្ថុកំរិតខ្ពស់ (Peak exposure)	-៣៤.៨៥0.000.00 ដុល្លាអាមេរិក
តំលៃស្មើដើម/ចំណុចរួចខ្លួន (Break-even)	២ឆ្នាំ

៨.៥.២ របកគំហើញ

ផ្អែកទៅតាមការវិភាគហិរញ្ញវត្ថុខាងលើគំរោងស្នើសុំអភិវឌ្ឍន៍ គឺត្រូវបានគេរំពឹងថា នឹងបង្កើតអត្រាចនលាភភាព (IRR) ៤0.២៥% ។

តំលៃនៃការអភិវឌ្ឍសរុប (GDV) គឺត្រូវបានគេធ្វើការប៉ាន់ប្រមាណប្រហែល ៥៩១លានដុល្លាអាមេរិក នៅខណៈពេលដែលថ្លៃដើមនៃការអភិវឌ្ឍ(GDC)ត្រូវបានគេប៉ាន់ប្រមាណប្រហែល ៤៤0លានដុល្លាអាមេរិក ។ គំរោងនេះត្រូវបានគេរំពឹងថា នឹងបង្កើតការលំហូរសាច់ប្រាក់សុទ្ធជាវិជ្ជមានប្រហែល ១៥១លានដុល្លាអាមេរិក នៅពេលដែលគំរោងត្រូវបានបញ្ចប់ ។

នៅក្នុងព្រឹត្តិការណ៍ដែលទីផ្សារធ្លាក់ចុះ នោះតំលៃនៃសមាសភាពគំរោងស្មើសុំទាំងអស់ត្រូវបានថយចុះ៥% ហើយអត្រាចនលាភភាពនៃគំរោងត្រូវបានគេប៉ាន់ស្មានថា មានប្រហែល ៣៣.៥៦%។ តែផ្ទុយមកវិញនៅក្នុងព្រឹត្តិការណ៍នៃទីផ្សារប្រសើរឡើង តំលៃនៃទ្រព្យសម្បត្តិទាំងនោះ នឹងត្រូវបានគេរំពឹងថាអាចកើនឡើង៥% ហើយជាលទ្ធផលនៅក្នុងការកើនឡើងតំលៃនៃអត្រាចនលាភភាពមានរហូតទៅដល់ ៤៦.១៥%។

៨.៦ ការវិភាគសេដ្ឋកិច្ច នៃផលប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងផលចំណេញ

៨.៦.១ ការអំពីចន្ទុកពីផលចំណេញ

ក/ ផលចំណេញសង្គម

គំរោងនឹងផ្តល់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្តជាច្រើនសំរាប់បំរើឱ្យវិស័យ ដឹកជញ្ជូន ទេសចរណ៍ ពាណិជ្ជកម្ម និងសុខាភិបាល ដែលអាចប្រើប្រាស់ជាប្រយោជន៍ដល់ខេត្តព្រះសីហនុ ដែលជាប៉ូលអភិវឌ្ឍន៍សំខាន់មួយបន្ទាប់ពីរាជធានីភ្នំពេញ និងខេត្តសៀមរាប។

គំរោងនេះនឹងផ្តល់ឱកាសការងារជាច្រើនដល់ប្រជាជនកម្ពុជាពី ៩០០ នាក់ ទៅ ១.៤០០ នាក់ ជាបុគ្គលិកកម្មករគំរោងនៅក្នុងរយៈពេលសាងសង់ (៥ឆ្នាំ) និងរយៈពេលប្រតិបត្តិការ (៩០ឆ្នាំ)។ ជាងនេះទៅទៀត ប្រជាជនកម្ពុជារាប់ពាន់នាក់អាចមានការងារធ្វើនៅក្នុងវិស័យផ្សេងៗ ជាពិសេសលើវិស័យទេសចរណ៍ ការកើនឡើងភ្នាក់ងារធ្វើដំណើរ សណ្ឋាគារ/ផ្ទះសំណាក់ ហាងលក់ដូរ ភោជនីយដ្ឋាន និងសេវាកម្មដឹកជញ្ជូន។ ការបង្កើតការងារធ្វើសំរាប់ប្រជាជនមូលដ្ឋានដោយសកម្មភាពគំរោងនេះផ្ទាល់ និងវិស័យដទៃទៀតដែលជាប់ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការអភិវឌ្ឍគំរោងនឹងកើនឡើងកំរិតជីវភាពប្រជាជនមូលដ្ឋាន និងអាចកាត់បន្ថយអត្រានៃភាពក្រីក្ររបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ ព្រមទាំងនៅក្នុងទូទាំងប្រទេស។

ខ/ ផលចំណេញសេដ្ឋកិច្ច

គំរោងមរកតគឺមិនគ្រាន់តែបំរើឱ្យវិស័យទេសចរណ៍ប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងបំរើឱ្យវិស័យអភិវឌ្ឍន៍ដទៃទៀត ដូចជាវិស័យ ឧស្សាហកម្ម កសិកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ទូរគមនាគមន៍ និងវិស័យផ្សេងៗទៀត។ អាស្រ័យហេតុនេះ ប្រាក់ចំណូលជាច្រើន និងផលប្រយោជន៍ដែលបានមកពីវិស័យអភិវឌ្ឍន៍ខាងលើ នឹងបង្កើនកំរិតជីវភាពរបស់ប្រជាជន និងការរីកចំរើនសេដ្ឋកិច្ចនៃខេត្តព្រះសីហនុ ព្រមទាំងសេដ្ឋកិច្ចជាតិទៀតផង។

ជាមួយនឹងការសាងសង់គំរោង វាមានន័យថា ផលប៉ះពាល់បរិស្ថានទៅដល់ធនធានតិចតួចនៅក្នុងតំបន់កោះពស់អាចត្រូវបានកើតមានឡើង ប៉ុន្តែការទទួលបាននូវការរីកចំរើននៃសេដ្ឋកិច្ចពីគំរោងនេះគឺមានកំរិតខ្ពស់។

ជាមួយគំរោងមរកត នោះតំបន់កោះពស់ ព្រមទាំងក្រុងព្រះសីហនុនឹងមានការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាច្រើនបន្ថែមទៀត ជាពិសេសនៅលើកោះពស់ និងឆ្នេរហាវ៉ៃ ដែលអាចពង្រីក/បង្កើនកន្លែងទេសចរណ៍នានានៅក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ។

៨.៧ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ជាមួយនឹងគំរោងអភិវឌ្ឍន៍មរកត ត្រូវបានផ្តល់លទ្ធភាពខ្ពស់លើហិរញ្ញវត្ថុ សេដ្ឋកិច្ច បរិស្ថានល្អ ដែលបានឆ្លើយតបដោយផ្ទាល់ទៅនឹង (យុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណ) របស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា និងចូលរួមចំណែកក្នុងការធ្វើឱ្យលូតលាស់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រនៅទូទាំងប្រទេសកម្ពុជា។

Draft