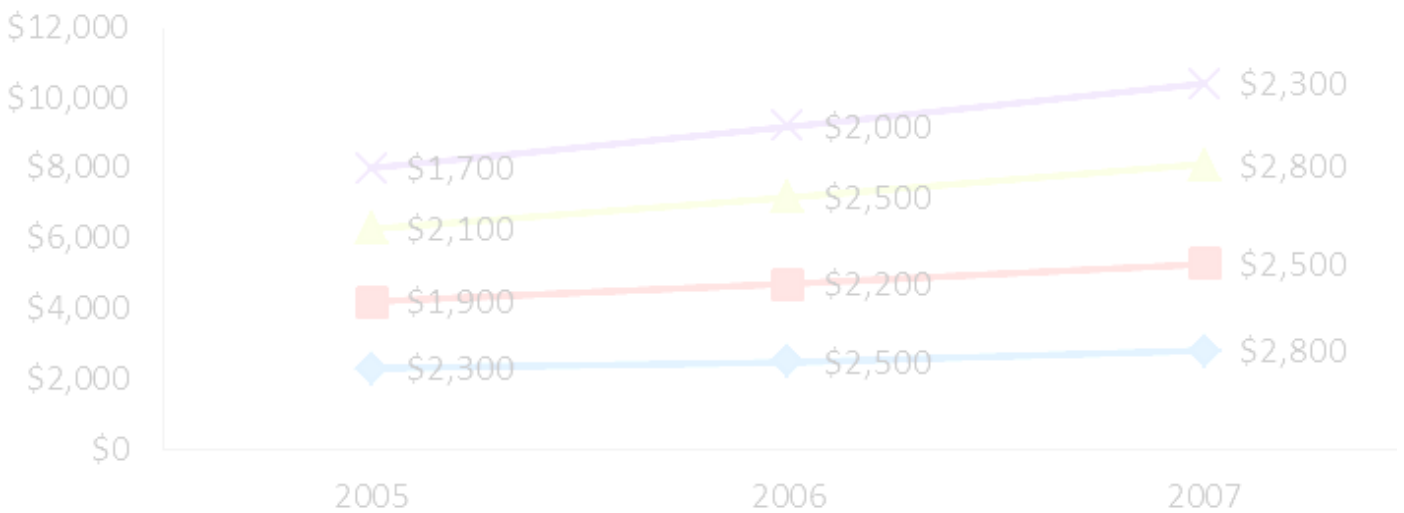
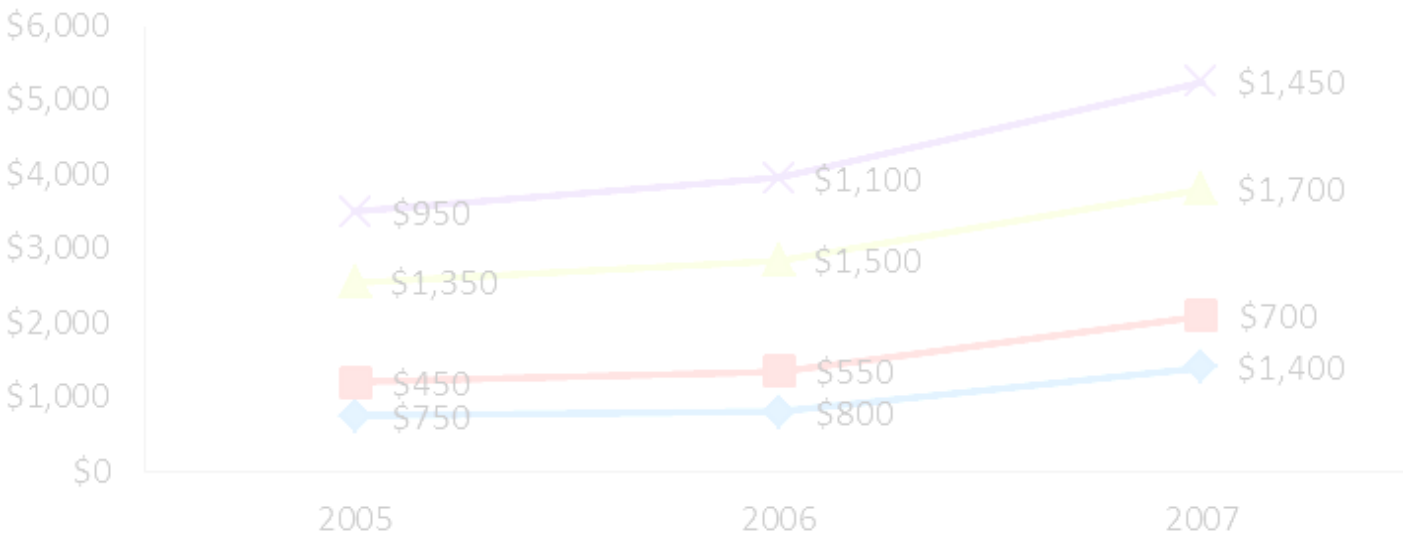


តម្លៃដី ២០១៤

របាយការណ៍ចុងក្រោយនៃការស្ទង់
 មតិតម្លៃដីឆ្នាំ១៩៩៧-២០១៣ ក្នុងតំបន់ភ្នំពេញ



ច្បាប់កម្ពុជា



ក្រុមប្រឹក្សាស្រាវជ្រាវ និងនិពន្ធ

ថ្នាក់ដឹកនាំ

លោក គុយ វ៉ាត អគ្គនាយកនៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស គ្រុប

អ្នកនិពន្ធ

លោក ហ៊ឹម សីហា ទីប្រឹក្សានៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស គ្រុប

ថ្នាក់ដឹកនាំក្រុមប្រឹក្សាស្រាវជ្រាវ

លោក ឈឹត អ៊ុយស្ទីវីស្កូ អគ្គនាយកនៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស អាព្រឹសល ខុអិលធីឌី

លោក គុយ ម៉ៅ អគ្គនាយកនៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស រៀលធី ខុអិលធីឌី

លោក អ៊ុន ស៊ីថា ប្រធានគ្រប់គ្រប់នៃក្រុមហ៊ុនវីត្រាស រៀលធី ខុអិលធីឌី

លោក ប្រឹក សុខនិម អគ្គនាយករងនៃក្រុមហ៊ុនវីត្រាស ប្រធីធី ខុអិលធីឌី

ក្រុមផលិត និងនិពន្ធ

លោក ហ៊ឹម សីហា និពន្ធនាយក និងរចនា

ក្រុមប្រែសម្រួល

លោក សំ សុបញ្ញារិទ្ធ ជំនួយការនិពន្ធ

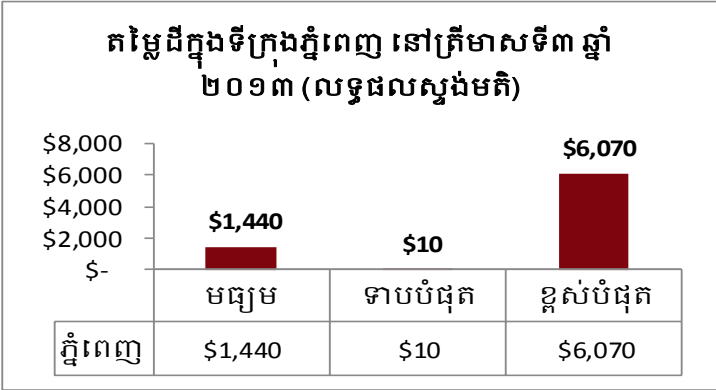
អំពីការបោះពុម្ពផ្សាយ

បោះពុម្ពនៅទីក្រុងភ្នំពេញ។ ការបោះពុម្ពផ្សាយនេះ ជាកម្មវត្ថុមួយដើម្បី a subject to Creative Commons — Attribution 3.0 (CC BY 3.0), ដែលមានន័យថារាល់ការចម្លង ការផលិតសាជាថ្មី និងការប្រើប្រាស់នៃផ្នែកណាមួយនៃការចេញផ្សាយនេះ នៅក្នុងមធ្យោបាយ ឬក្នុងទម្រង់ណាមួយនោះ ត្រូវតែមានការទទួលស្គាល់ពីការចេញផ្សាយនេះយ៉ាងសមរម្យ។ ការចេញផ្សាយនេះ ជាការចេញផ្សាយរួមគ្នាដោយក្រុមហ៊ុនក្នុងសម្ព័ន្ធ វីត្រាស គ្រុប មានដូចជា ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស ប្រធីធី ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស រៀលធី និងក្រុមហ៊ុន វីត្រាស អាព្រេសល ដែលសុទ្ធតែជាក្រុមហ៊ុនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យ។

របៀបដាក់ឯកសារយោង

សេចក្តីសង្ខេប

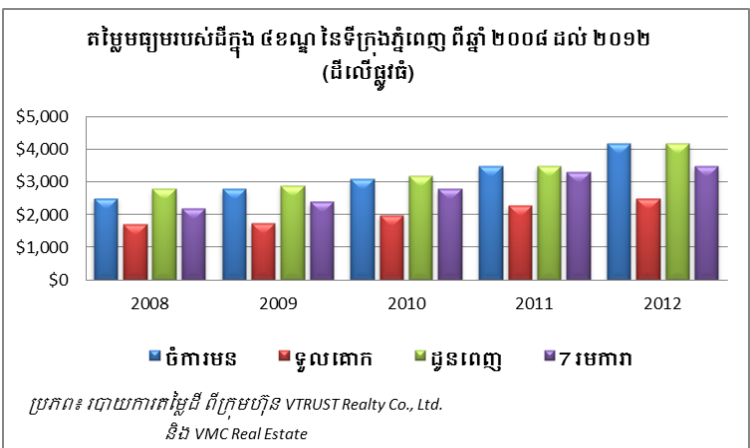
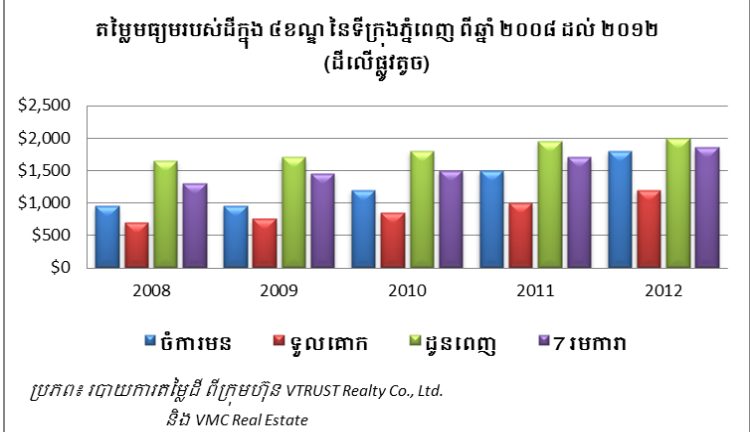
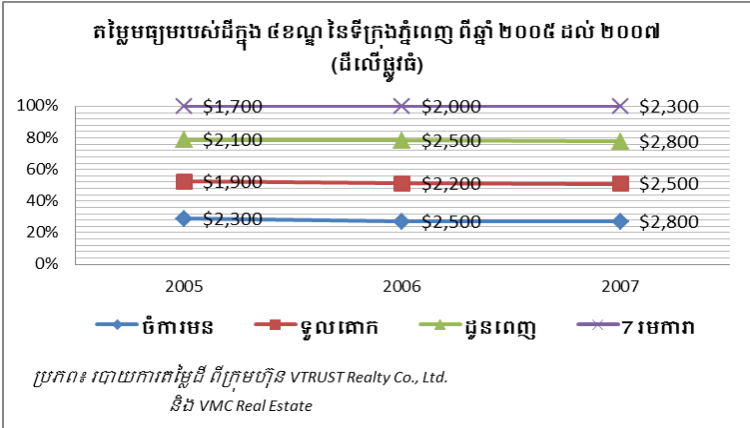
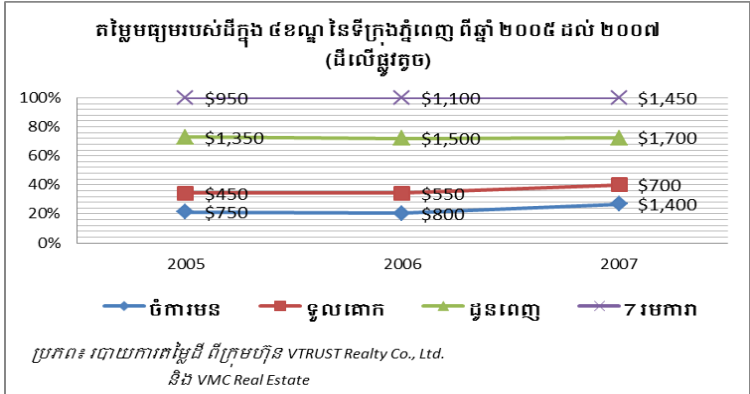
លទ្ធផលនៃការស្ទង់មតិផ្ទៃដីនៅទីក្រុងភ្នំពេញ គិតត្រឹមត្រីមាសទី ៤ នៃឆ្នាំ២០១៣ បានបង្ហាញថា តម្លៃដីដែលបានដាក់លក់ជាមធ្យមនៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ គឺ ១.១៤០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ហើយតម្លៃដែលទាបបំផុត ប្រហែលជា ១០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ។ រីឯ តម្លៃដែលខ្ពស់បំផុត គឺ ៥.៩០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ។



តម្លៃដីដែលដាក់លក់ខ្ពស់បំផុតដែលបានមកពីការស្ទង់មតិគឺទាក់ទងនឹងទីតាំង និងលក្ខណៈពិសេសនៃដី។ ដីដែលមានតម្លៃដាក់លក់ខ្ពស់ គឺមានទីតាំងនៅក្នុងសង្កាត់បឹងកេងកង១ ខណ្ឌចំការមន ដែលមានតម្លៃដាក់លក់ដល់ទៅ ៥.៩០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ។ រីឯតម្លៃដីដាក់លក់ដែលទាបបំផុត គឺពាក់ព័ន្ធនឹងលក្ខណៈដី ផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច និងទីតាំងផងដែរ។ ទីតាំងមួយចំនួនដែលមានតម្លៃដីលក់ទាបបំផុតនោះ គឺស្ថិតនៅសង្កាត់ពញាធីន ខណ្ឌសែនសុខ ដែលមានលក់ត្រឹមតម្លៃ ១០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ដោយសារតំបន់នោះជាតំបន់មិនអំណោយផលដល់ការប្រកបអាជីវកម្ម និងមានការអភិវឌ្ឍតិចតួច។

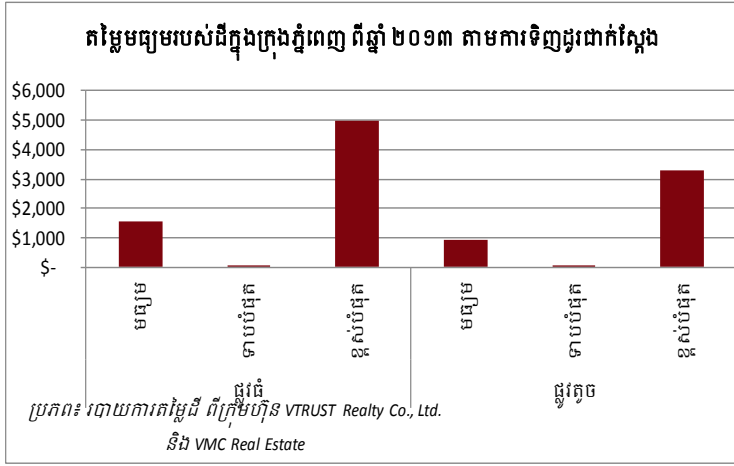
ការសិក្សាពីតម្លៃដី

បន្ទាប់ពីការរីកចម្រើននៃវិស័យអចលនទ្រព្យនៅឆ្នាំ២០០៨ ដែលធ្វើឱ្យតម្លៃអចលនទ្រព្យមានការកើនឡើងយ៉ាងគំហុកនៅក្នុងទីផ្សារក្នុងស្រុក ដោយផ្អែកលើសារសំខាន់ និងសក្តានុពលនៃអចលនទ្រព្យស្រាប់តែ តម្លៃអចលនទ្រព្យបានទ្រឹងនៅឆ្នាំ២០០៩ រហូតដល់ឆ្នាំ២០១០។ នៅអំឡុងពេលនៃការរីកចម្រើននេះ តម្លៃអចលនទ្រព្យដែលកើនឡើងគឺពុំមានទំនាក់ទំនងនឹងតម្លៃសេដ្ឋកិច្ចណាមួយឡើយ។ ដោយហេតុនេះហើយដែលនាំឱ្យមានវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុ សេដ្ឋកិច្ច និងលំហូរសាច់ប្រាក់ចំពោះអ្នកលក់ និងអ្នកទិញអចលនទ្រព្យជាច្រើន ដែលមិនអាចលក់អចលនទ្រព្យដែលពួកគេបានទិញ សម្រាប់ការគ្រប់គ្រងលំហូរសាច់ប្រាក់របស់ពួកគេ។ និយាយឱ្យងាយយល់ នោះគឺថា មានការផ្គត់ផ្គង់ តែគ្មានតម្រូវការ។

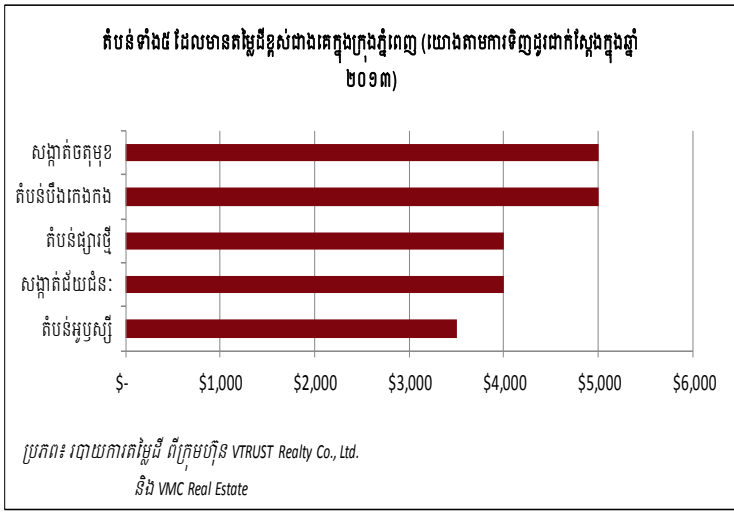


ការរីកចម្រើននៃវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ បានបញ្ចប់ទៅវិញនៅឆ្នាំ ២០១០ ហើយបន្ទាប់មកតម្លៃទីផ្សារធម្មតានៃអចលនទ្រព្យបានចាប់ផ្តើមមានការកើនឡើងយឺតៗ និងប្រែប្រួលតិចតួច។

នៅដើមឆ្នាំ២០១៤ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស រៀលធី ដែលជាក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យក្នុងស្រុកមួយ បានចាប់ផ្តើមចេញផ្សាយនូវរបាយការណ៍ស្តីពីតម្លៃដី ដោយផ្អែកលើការលក់ដីដែលបានធ្វើឡើងនៅឆ្នាំ២០១៣



កន្លងមក នៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ។ របាយការណ៍នេះ បានបង្ហាញថា តម្លៃដីជាមធ្យមនៅតំបន់តាមដងផ្លូវសំខាន់ៗ ក្នុងរាជធានី មានតម្លៃប្រហែលជា ១.៥៦០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ហើយតម្លៃដីដែលទាបបំផុត គឺ ៤០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ ខណៈដែលតម្លៃដីខ្ពស់បំផុត គឺ ៥.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ ប៉ុន្តែនៅតំបន់តាមផ្លូវលំក្នុងរាជធានីវិញ តម្លៃដីជាមធ្យម គឺ ៩៤០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ហើយតម្លៃដីទាបបំផុត គឺ ២០ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ ខណៈ



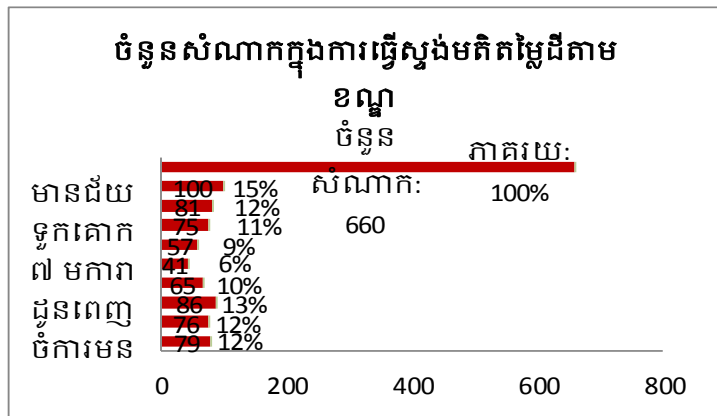
ដែលតម្លៃដីខ្ពស់បំផុត គឺដល់ទៅ ៣.៣០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ។

តម្លៃដែលខ្ពស់បំផុតនេះ គឺបានប្រទះឃើញនៅតំបន់ដែលគេចាត់ទុកថា ជាតំបន់ពាណិជ្ជកម្ម និងមានសារសំខាន់ដល់វិស័យសេដ្ឋកិច្ច និងនៅតាមដងផ្លូវធំៗ ដូចជា នៅតំបន់បឹងកេងកង ដែលមានតម្លៃដីខ្ពស់ដល់ទៅ ៥.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ហើយនៅសង្កាត់ចតុមុខ ដែលមានតម្លៃដីខ្ពស់បំផុតដល់ទៅ ៥.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ និងនៅតំបន់សង្កាត់ជ័យជំនះ និងផ្សារថ្មី ដែលមានតម្លៃដីខ្ពស់បំផុតប្រមាណជា ៤.០០០ ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ។

វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ

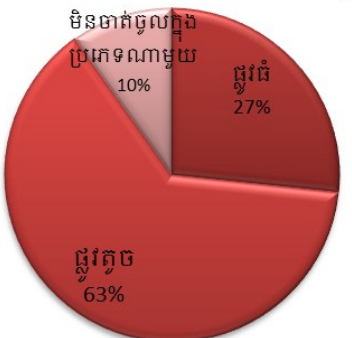
ការជ្រើសរើសសំណាក

ការស្ទង់មតិអំពីផ្ទះនេះ បានធ្វើឡើងដោយយកគំរូអ្នកផ្តល់ព័ត៌មានចំនួន ៦៦០ នាក់ ដែលកំពុងលក់អចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេនៅទូទាំងខណ្ឌទាំង ៩ និងសង្កាត់ទាំង ៩៦ នៃរាជធានីភ្នំពេញ។ សង្កាត់នីមួយៗត្រូវបានជ្រើសរើសចំនួនអ្នកលក់អចលនទ្រព្យជាមធ្យម ប្រមាណជា ៨ នាក់ ដើម្បីយកមកធ្វើការស្ទង់មតិ។ ប៉ុន្តែតំបន់គោលដៅខ្លះ មានទំហំគំរូតាមកំណត់ ខណៈដែលតំបន់ផ្សេងទៀត អាចនឹងមានចំនួនលើសពីគំរូដែលបានកំណត់។

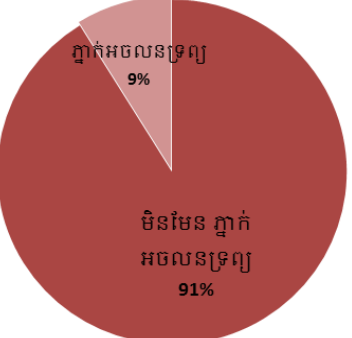


គំរូទាំងនេះ បានជ្រើសរើសដោយអាស្រ័យលើបច្ចេកទេសធ្វើគំរូជាប្រចាំ ព្រាវ និងតាមទីតាំង ដើម្បីបង្កើតជាទិន្នន័យដែលគួរឱ្យជឿជាក់មួយចំពោះតម្លៃដី។ គំរូ ៩ ភាគរយ គឺជាភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ ខណៈដែល ៩១ ភាគរយទៀត មិនមែនជាភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ។

ទីតាំងសំណាកដី (គិតតាមប្រភេទផ្ទះ)



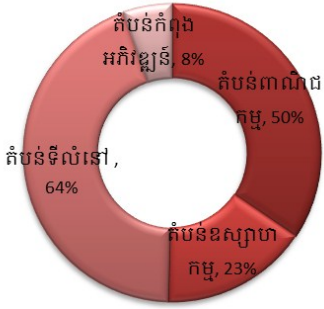
មុខរបររបស់សំណាក



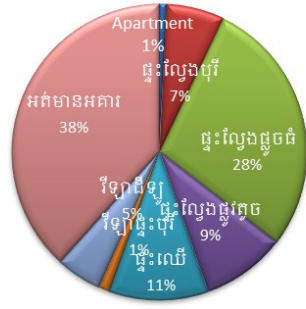
តំបន់សិក្សាពីដីដែលគេយកមកធ្វើការស្ទង់មតិ គឺមានទីតាំងនៅក្នុងលក្ខណៈដីប្រភេទផ្សេងៗគ្នា។ ប៉ុន្តែតំបន់សិក្សាពីដីភាគច្រើន គឺស្ថិតនៅតាមផ្លូវលំ ដែលមានតំបន់សិក្សាសរុប ៦៣ ភាគរយ។ ប៉ុន្តែនៅលើផ្លូវធំ តំបន់សិក្សាពីដី ដែលយកមកធ្វើការស្ទង់មតិ មានតែ ២៧ ភាគរយ ខណៈដែលប្រភេទតំបន់សិក្សាពីដី ១០ ភាគរយទៀត មិនត្រូវបានគេចាត់ថ្នាក់ឡើយ។

ចំពោះតំបន់សិក្សាពីដីសរុបដែលបានយកមកធ្វើការស្ទង់មតិ ឃើញ

លក្ខណៈសំណាកដី ក្នុងការធ្វើស្ទង់មតិកម្ពុជា



លក្ខណៈសំណាកដី ដែលមានអគារជាប់ជាមួយ



ថា ៦៤ ភាគរយ គឺស្ថិតនៅតំបន់លំនៅស្ថាន រីឯ ៥០ ភាគរយ នៅតំបន់ពាណិជ្ជកម្ម និងសល់ពីនេះ គឺស្ថិតនៅ តំបន់ខេត្តស្វាយរៀង និងកំពុងអភិវឌ្ឍ។

លើសពីនេះទៅទៀត តំបន់សិក្សាពីដីភាគច្រើន គឺមានអគារ។ ហើយមានតែតំបន់សិក្សាចំនួន ៣៨ ភាគរយប៉ុណ្ណោះ ដែលគ្មានអគារ។ ដីដែលមានផ្ទះល្វែងនៅតាមផ្លូវធំ មាន ២៨ភាគរយ ហើយដីដែលមានផ្ទះល្វែងនៅតាមផ្លូវលំ មាន ៩ភាគរយ។

ការប្រមូលព័ត៌មាន

ការប្រមូលគំរូ បានធ្វើឡើងដោយការចុះទៅតាមទីតាំងដែលមានដីលក់ នៅគ្រប់ខណ្ឌ និងសង្កាត់ទាំងអស់ នៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ។ ក្រុមចុះស្ទង់មតិ ចំនួន ១០នាក់ បានរកឃើញសញ្ញានៃការលក់ដី និងបានកត់លេខទូរស័ព្ទទុក ហើយបន្ទាប់មកបានហៅទូរស័ព្ទទៅលេខទាំងនោះ ដើម្បីណាត់ជួបសម្ភាសន៍។ ពេលអ្នកផ្តល់ព័ត៌មាន មិនអាចធ្វើការណាត់ជួបបាន ក្រុមចុះស្ទង់មតិ បានសុំការអនុញ្ញាតក្នុងការនិយាយតាមទូរស័ព្ទ។

ព័ត៌មានបានប្រមូលពីការសម្ភាសន៍ដោយជួបផ្ទាល់ និងតាមទូរស័ព្ទជាមួយនឹងគំរូនេះ។ ដោយសារមានការលំបាកក្នុងការទាក់ទងសម្ភាសន៍ដោយផ្ទាល់ ការសម្ភាសន៍តាមទូរស័ព្ទបានធ្វើឡើងយ៉ាងចាំបាច់ ដើម្បីប្រមូលទិន្នន័យ ពីអ្នកលក់អចលនទ្រព្យ។ ដោយការសម្ភាសន៍ត្រូវបានធ្វើឡើងតាមទូរស័ព្ទ ក្រុមចុះស្ទង់មតិ បានជួបនូវឧបសគ្គជាច្រើន ក្នុងការទទួលបាននូវព័ត៌មានត្រឹមត្រូវ។ ពីព្រោះការនិយាយតាមទូរស័ព្ទ បានបង្កការរំខានខ្លះៗ រួមមាន សម្លេងខ្សោយ សារមិនច្បាស់លាស់ និងការសន្ទនាពុំមានភាពស្មើស្មាល។

ការវិភាគទិន្នន័យ

កម្មវិធីវិភាគស្ថិតិ Epi Info 7 ត្រូវបានយកមកប្រើ ដើម្បីបញ្ចូលនិងវិភាគទិន្នន័យដែលបានប្រមូលហើយ។ បន្ថែមលើសពីនេះ កម្មវិធី Microsoft Excel 7 ក៏ត្រូវបានយកមកប្រើ ដើម្បីបង្កើតជា ក្រាហ្វ និងតារាងផ្សេងៗ។ កាលពីមុន ទោះបីជា Epi Info ត្រូវបានគេយកមកប្រើក្នុងផ្នែកការពារជំងឺឆ្លងក្នុងវិទ្យាសាស្ត្រសុខាភិបាល ក៏កម្មវិធីនេះ មាន

ភាពល្អវិសេស និងភាពជឿនលឿនជាងនោះទៅទៀត សម្រាប់ការវិភាគស្ថិតិដែលស្មុគស្មាញបំផុតបាន ជាមួយសមត្ថភាពបន្ថែមដើម្បីធ្វើការរៀបចំផែនការណ៍ បង្កើតកម្រងសំណួរ ធ្វើការស្ទង់មតិតាមអ៊ិនធឺណេត និងប្រើប្រាស់ក្នុងមុខងារផ្សេងៗ ជាច្រើនទៀត។

ភាពខ្វះចន្លោះ

ការស្ទង់មតិនេះ មានដែនកំណត់ជាច្រើន ដោយសារតែលក្ខខណ្ឌក្នុងការចុះទៅស្ទង់មតិនៅតាមទីតាំង និងការប្រមូលទិន្នន័យ ហើយការស្ទង់មតិនេះបានយកគំរូដ៏ធំមួយនៅទូទាំងទីក្រុងភ្នំពេញ។ ទោះបីជាស្ទើរតែគ្រប់គំរូដែលបានជ្រើសរើសសម្រាប់ធ្វើការស្ទង់មតិ ជាលក្ខណៈរួមគ្នាក្នុងការឆ្លើយតបនឹងកម្រងសំណួរ អ្នកផ្តល់ព័ត៌មានភាគច្រើន មិនអាចជ្រើសរើសការជួបផ្ទាល់ជាមួយនឹងក្រុមចុះស្ទង់មតិទេ ហើយបែរជាជ្រើសរើសការនិយាយតាមទូរស័ព្ទជាមួយក្រុមចុះស្ទង់មតិជំនួសទៅវិញ។ តាមការនិយាយតាមទូរស័ព្ទ វាមិនអាចឃើញជាក់ស្តែងពីដី និងអគារនោះទេ ហើយថែមទាំងពិបាកក្នុងការទទួលព័ត៌មាន និងរំខានជានឹងបរិស្ថានជុំវិញនៅពេលនិយាយទូរស័ព្ទទៀត ផង។

ចំពោះការវិភាគទិន្នន័យ និងការវាយតម្លៃតម្លៃអគារ មានកម្រិតមួយចំនួនដែលអាចធ្វើឱ្យមានភាពលម្អៀងតិចតួចណាមួយចំពោះលទ្ធផលនៃតម្លៃដីជាមធ្យម។ នៅក្នុងបច្ចេកទេសវាយតម្លៃលើតម្លៃដីសុទ្ធនោះ តម្លៃអគារ គឺមិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូល ដើម្បីវាយតម្លៃលើតម្លៃដីជាក់ស្តែងនោះទេ។ តាមរយៈបច្ចេកទេសនេះ វាជាបំណងស្វែងរកភាពជិតគ្នានៃតម្លៃដីពិត ដោយការគណនាដែលមិនគិតពីតម្លៃអគារ។ ដែនកំណត់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការវាយតម្លៃលើតម្លៃអគារ គឺថាអ្នកដែលធ្វើការស្ទង់មតិ ពិបាកធ្វើវាយតម្លៃពីចម្ងាយលើអគារ ដោយមិនបានឃើញផ្ទាល់ណាស់ ទោះបីជាអគារទាំងនោះ ត្រូវបានបែងចែកសម្រាប់ការកំណត់តម្លៃផ្សេងៗ គ្នាក៏ដោយ។ ហើយនេះអាចនាំមកនូវភាពលម្អៀងតិចតួចណាមួយចំពោះទំហំ ទីតាំង ឬលក្ខខណ្ឌជាក់ស្តែងរបស់វា។ ម្យ៉ាងវិញទៀត បច្ចេកទេសនៃការ រំលោះអគារ មិនត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ក្នុងការវាយតម្លៃតម្លៃអគារនោះទេ។

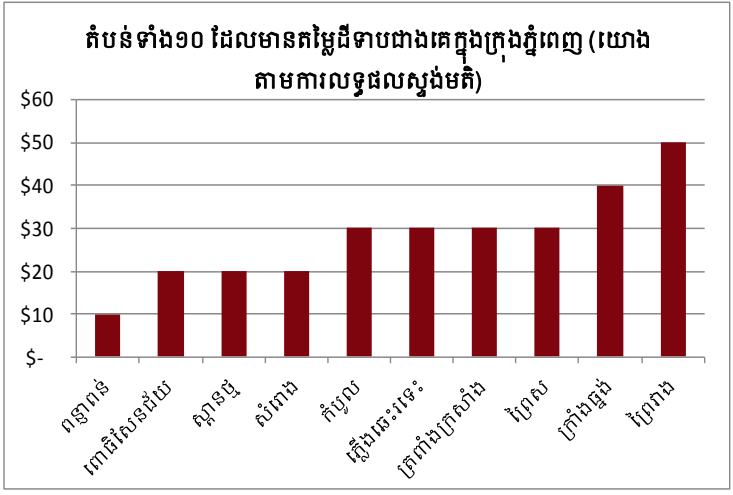
លទ្ធផលនៃការស្ទង់មតិកម្ពុជា

លទ្ធផលនៃការស្ទង់មតិកម្ពុជាដែលគិតត្រឹមត្រឹមសទី៤នៃឆ្នាំ ២០១៣ បានបង្ហាញថា តម្លៃដីជាមធ្យមនៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ គឺមានប្រមាណជា ១.៤៤០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ហើយតម្លៃដីជាក់លក់ដែលទាបបំផុត គឺ ១០ ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ខណៈដែលតម្លៃដីជាក់លក់ដែលខ្ពស់បំផុត គឺដល់ទៅ ៥.៩០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ។

ដីដែលមានតម្លៃដីខ្ពស់បំផុត ត្រូវបានប្រទះឃើញនៅតំបន់ដែលចាត់ទុកថា មានសារសំខាន់ដល់វិស័យសេដ្ឋកិច្ច ជាតំបន់លំនៅស្ថានដែល

លទ្ធផលនៃការស្នូលមតិកម្មវិធីនៃក្រុមហ៊ុន ឆ្នាំ២០១៣ ដោយក្រុមហ៊ុន វិគ្រាស ក្រុម				របាយការណ៍តម្លៃទី២០១៤ ដោយក្រុមហ៊ុន វិគ្រាស រៀលធី (ការលក់ដូរជាក់ស្តែង)					
ការបែកចែកទីតាំង	តម្លៃជាក់លាក់			នៅតាមផ្លូវធំ			នៅតាមផ្លូវលំ		
	មធ្យម	អប្បបរមា	អតិបរមា	មធ្យម	អប្បបរមា	អតិបរមា	មធ្យម	អប្បបរមា	អតិបរមា
ខណ្ឌចំការមន	\$ 2,360	\$ 1,010	\$ 5,900	\$ 3,250	\$ 1,500	\$ 5,000	\$ 1,650	\$ 750	\$ 1,800
តំបន់បឹងកេងកង	\$ 2,500	\$ 1,000	\$ 5,900	\$ 3,500	\$ 2,000	\$ 5,000	\$ 2,850	\$ 1,200	\$ 3,300
បឹងកេងកង ៣	\$ 2,000	\$ 1,100	\$ 2,600	\$ 2,750	\$ 2,000	\$ 3,500	\$ 1,500	\$ 1,200	\$ 1,800
បឹងកេងកង ១	\$ 3,300	\$ 1,200	\$ 5,900	\$ 3,900	\$ 2,800	\$ 5,000	\$ 2,800	\$ 2,300	\$ 3,300
បឹងកេងកង ២	\$ 2,100	\$ 1,000	\$ 3,800	\$ 3,250	\$ 2,000	\$ 4,500	\$ 1,500	\$ 1,200	\$ 1,800
បឹងត្របែក	\$ 1,810	\$ 1,200	\$ 2,970	\$ 2,050	\$ 1,800	\$ 2,300	\$ 1,400	\$ 1,100	\$ 1,700
អូឡាំពិច	\$ 2,680	\$ 1,440	\$ 4,520	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,400	\$ 1,100	\$ 1,700
ផ្សារដើមថ្កូវ	\$ 1,750	\$ 770	\$ 2,710	\$ 1,950	\$ 1,500	\$ 2,400	\$ 1,125	\$ 750	\$ 1,500
ទំនប់ទឹក	\$ 2,620	\$ 1,530	\$ 4,810	\$ 2,250	\$ 2,000	\$ 2,500	\$ 1,250	\$ 900	\$ 1,600
តំបន់ទួលស្វាយព្រៃ	\$ 2,790	\$ 2,020	\$ 4,030	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,450	\$ 1,200	\$ 1,700
ទួលស្វាយព្រៃ ១	\$ 2,780	\$ 2,120	\$ 3,460	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,450	\$ 1,200	\$ 1,700
ទួលស្វាយព្រៃ ២	\$ 2,800	\$ 2,020	\$ 4,030	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,450	\$ 1,200	\$ 1,700
ទួលទំពូង ១	\$ 1,850	\$ 1,150	\$ 2,610	\$ 2,200	\$ 1,600	\$ 2,800	\$ 1,350	\$ 1,000	\$ 1,700
ទួលទំពូង ២	\$ 2,100	\$ 1,580	\$ 3,470	\$ 2,200	\$ 1,600	\$ 2,800	\$ 1,350	\$ 1,000	\$ 1,700
ខណ្ឌជួនពេញ	\$ 3,628	\$ 1,042	\$ 5,830	\$ 3,750	\$ 2,500	\$ 5,000	\$ 2,200	\$ 1,600	\$ 2,800
ចតុមុខ	\$ 3,390	\$ 1,250	\$ 5,310	\$ 4,000	\$ 3,000	\$ 5,000	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 2,800
ជ័យជំនះ	\$ 4,200	\$ 2,500	\$ 5,160	\$ 3,500	\$ 3,000	\$ 4,000	\$ 2,250	\$ 1,700	\$ 2,800
តំបន់ផ្សារថ្មី	\$ 3,450	\$ 1,040	\$ 5,830	\$ 3,250	\$ 2,500	\$ 4,000	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500
ខណ្ឌមានជ័យ	\$ 830	\$ 100	\$ 2,990	\$ 1,175	\$ 350	\$ 2,000	\$ 925	\$ 250	\$ 1,600
បឹងទំពុន	\$ 1,680	\$ 880	\$ 2,990	\$ 1,800	\$ 1,600	\$ 2,000	\$ 1,150	\$ 700	\$ 1,600
តំបន់ចាក់អង្រែ	\$ 930	\$ 420	\$ 1,620	\$ 1,200	\$ 900	\$ 1,500	\$ 600	\$ 400	\$ 800
តំបន់ច្បារអំពៅ	\$ 910	\$ 220	\$ 2,030	\$ 1,350	\$ 900	\$ 1,800	\$ 800	\$ 500	\$ 1,100
និរោធ	\$ 760	\$ 230	\$ 1,800	\$ 750	\$ 600	\$ 900	\$ 400	\$ 300	\$ 500
ព្រែកឯង	\$ 330	\$ 100	\$ 670	\$ 375	\$ 300	\$ 450	\$ 275	\$ 250	\$ 300
ព្រែកប្រា	\$ 330	\$ 110	\$ 500	\$ 350	\$ 300	\$ 400	\$ 225	\$ 200	\$ 250
ស្ទឹងមានជ័យ	\$ 810	\$ 260	\$ 1,710	\$ 1,200	\$ 900	\$ 1,500	\$ 625	\$ 450	\$ 800
វាលស្បូវ	\$ 450	\$ 220	\$ 730	\$ 400	\$ 350	\$ 450	\$ 275	\$ 250	\$ 300
ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ	\$ 270	\$ 20	\$ 1,810	\$ 920	\$ 40	\$ 1,800	\$ 135	\$ 20	\$ 250
ចោមចៅ	\$ 720	\$ 360	\$ 1,340	\$ 1,150	\$ 500	\$ 1,800	\$ 200	\$ 150	\$ 250
កំបូល	\$ 40	\$ 30	\$ 60	\$ 50	\$ 40	\$ 60	\$ 30	\$ 25	\$ 35
ក្រាំងថ្នង់	\$ 50	\$ 40	\$ 70	\$ 90	\$ 100	\$ 120	\$ 33	\$ 25	\$ 40
ភ្លើងបាក់រទេះ	\$ 60	\$ 30	\$ 80	\$ 50	\$ 40	\$ 60	\$ 28	\$ 20	\$ 35
ត្រពាំងក្រសាំង	\$ 90	\$ 30	\$ 180	\$ 45	\$ 40	\$ 50	\$ 28	\$ 20	\$ 35
ខណ្ឌព្រៃព័រមករា	\$ 2,700	\$ 1,010	\$ 5,150	\$ 2,250	\$ 1,500	\$ 3,000	\$ 1,750	\$ 1,500	\$ 2,000
មនោរម្យ	\$ 3,200	\$ 1,790	\$ 4,170	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 2,800	\$ 1,800	\$ 1,600	\$ 2,000
តំបន់អូរឫស្សី	\$ 1,920	\$ 1,010	\$ 4,570	\$ 3,000	\$ 2,500	\$ 3,500	\$ 1,800	\$ 1,600	\$ 2,000
ខណ្ឌទួលគោក	\$ 2,260	\$ 1,000	\$ 5,340	\$ 2,400	\$ 1,800	\$ 3,000	\$ 1,350	\$ 900	\$ 1,800
បឹងសាឡាង	\$ 2,210	\$ 1,040	\$ 3,430	\$ 2,400	\$ 1,800	\$ 3,000	\$ 1,600	\$ 1,400	\$ 1,800
ផ្សារដើមគរ	\$ 2,760	\$ 1,040	\$ 5,340	\$ 2,400	\$ 1,800	\$ 3,000	\$ 1,750	\$ 1,500	\$ 2,000
ផ្សារដេប៉ូ ៣	\$ 2,560	\$ 1,610	\$ 2,890	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,550	\$ 1,400	\$ 1,700
ផ្សារដេប៉ូ ១	\$ 2,420	\$ 1,850	\$ 3,130	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,550	\$ 1,400	\$ 1,700
ផ្សារដេប៉ូ ២	\$ 2,810	\$ 2,220	\$ 3,890	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,550	\$ 1,400	\$ 1,700
តំបន់ទឹកល្អក់	\$ 1,900	\$ 1,000	\$ 3,470	\$ 2,150	\$ 1,800	\$ 2,500	\$ 1,400	\$ 1,200	\$ 1,600
តំបន់បឹងកក់	\$ 1,260	\$ 650	\$ 2,410	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 2,800	\$ 1,100	\$ 700	\$ 1,500
បឹងកក់ ១	\$ 1,210	\$ 650	\$ 1,800	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 2,800	\$ 1,100	\$ 700	\$ 1,500
បឹងកក់ ២	\$ 1,310	\$ 710	\$ 2,410	\$ 2,400	\$ 1,800	\$ 3,000	\$ 1,100	\$ 700	\$ 1,500
ខណ្ឌដង្កោ	\$ 160	\$ 20	\$ 920	\$ 450	\$ 100	\$ 800	\$ 85	\$ 20	\$ 150
ជើងឯក	\$ 200	\$ 90	\$ 430	\$ 250	\$ 150	\$ 350	\$ 115	\$ 100	\$ 130
ដង្កោ	\$ 450	\$ 130	\$ 920	\$ 475	\$ 150	\$ 800	\$ 125	\$ 100	\$ 150
ព្រៃសរ	\$ 60	\$ 30	\$ 100	\$ 175	\$ 150	\$ 200	\$ 80	\$ 60	\$ 100
ព្រៃរៀង	\$ 120	\$ 50	\$ 310	\$ 125	\$ 100	\$ 150	\$ 65	\$ 50	\$ 80
ស្ពានថ្មី	\$ 50	\$ 20	\$ 180	\$ 140	\$ 100	\$ 180	\$ 35	\$ 20	\$ 50

លទ្ធផលនៃការស្ទង់មតិកម្ពុជាស្តីពីវិនិយោគិនក្រុងភ្នំពេញ ដោយក្រុមហ៊ុន វីត្រាស ក្រុម				របាយការណ៍តម្លៃដីឆ្នាំ២០១៤ ដោយក្រុមហ៊ុន វីត្រាស រៀលធី (ការលក់ដីស្តង់ដារ)					
ការបែកចែកទីតាំង	តម្លៃដាក់លក់			នៅតាមផ្លូវធំ			នៅតាមផ្លូវលំ		
	មធ្យម	អប្បបរមា	អតិបរមា	មធ្យម	អប្បបរមា	អតិបរមា	មធ្យម	អប្បបរមា	អតិបរមា
ខណ្ឌបូស្សីកែវ	\$ 680	\$ 30	\$ 4,470	\$ 875	\$ 250	\$ 1,500	\$ 445	\$ 90	\$ 800
បូស្សីកែវ	\$ 960	\$ 300	\$ 1,580	\$ 1,100	\$ 700	\$ 1,500	\$ 500	\$ 300	\$ 700
តំបន់ប្រាំងចម្រុះ	\$ 510	\$ 100	\$ 1,230	\$ 450	\$ 350	\$ 550	\$ 225	\$ 150	\$ 300
ប្រាំងចម្រុះ ១	\$ 360	\$ 100	\$ 1,300	\$ 475	\$ 400	\$ 550	\$ 225	\$ 200	\$ 250
ប្រាំងចម្រុះ ២	\$ 710	\$ 370	\$ 1,230	\$ 425	\$ 350	\$ 500	\$ 205	\$ 180	\$ 230
ប្រោយចង្វារ	\$ 670	\$ 120	\$ 1,530	\$ 1,000	\$ 800	\$ 1,200	\$ 700	\$ 600	\$ 800
ព្រែកលាភ	\$ 360	\$ 160	\$ 830	\$ 325	\$ 300	\$ 350	\$ 110	\$ 100	\$ 120
ទួលសង្កែ	\$ 1,080	\$ 360	\$ 1,610	\$ 950	\$ 800	\$ 1,100	\$ 500	\$ 300	\$ 700
គីឡូលេខ ៦	\$ 200	\$ 80	\$ 330	\$ 275	\$ 250	\$ 300	\$ 105	\$ 90	\$ 120
ខណ្ឌសែន សុខ	\$ 770	\$ 10	\$ 2,680	\$ 780	\$ 60	\$ 1,500	\$ 363	\$ 25	\$ 700
ភ្នំពេញថ្មី	\$ 1,350	\$ 290	\$ 2,680	\$ 1,250	\$ 1,000	\$ 1,500	\$ 525	\$ 350	\$ 700
សំរោង	\$ 40	\$ 20	\$ 100	\$ 125	\$ 100	\$ 150	\$ 45	\$ 30	\$ 60
ពញាឆ័ន	\$ 30	\$ 10	\$ 50	\$ 70	\$ 60	\$ 80	\$ 43	\$ 25	\$ 60



សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ពុំមានដែលធ្លាប់ការស្ទង់មតិកម្ពុជាស្តីពីមុនមកទេ។ ដូច្នេះការស្ទង់មតិនេះអាចជាទ្រព្យសម្បត្តិដ៏ធំមួយសម្រាប់វិស័យអចលនទ្រព្យ។ តម្លៃដី និងតម្លៃទីផ្សារនៃដីធ្លី កម្រត្រូវបានធ្វើការវាយតម្លៃដោយបច្ចេកទេសនៃការប្រៀបធៀប និងគណនាដោយក្រុមហ៊ុនវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ ដើម្បីស្វែងរកតម្លៃលក់ និងគុណតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យ។

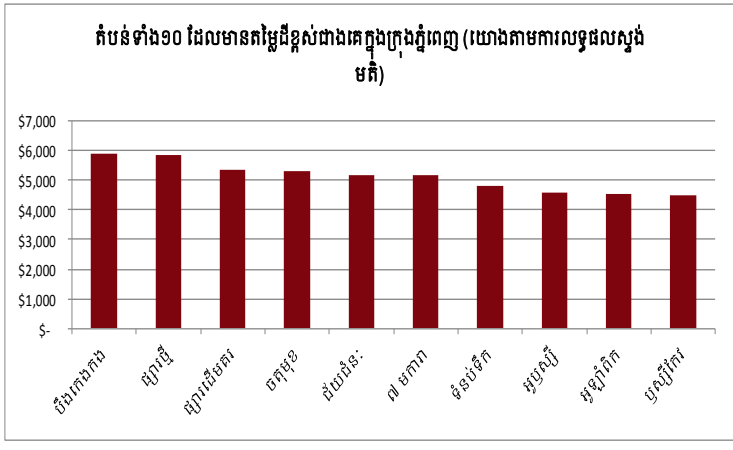
តម្លៃទីផ្សារដែលបានបង្ហាញនៅក្នុងរបាយការណ៍នេះ អាចជាទិន្នន័យចង្អុលបង្ហាញសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ទូទៅក្នុងការវាយតម្លៃលើអចលនទ្រព្យ ជាពិសេស ដីធ្លី។

តាមរយៈការប្រៀបធៀបរវាងរបាយការណ៍ដែលមានស្រាប់ស្តីពីតម្លៃដីធ្លី និងការសិក្សាដទៃទៀតនោះ លទ្ធផលចុងក្រោយនៃការស្ទង់មតិនេះបង្ហាញថា តម្លៃដីដាក់លក់នៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ និងតំបន់ផ្សេងៗ ជាច្រើនគ្រប់ខណ្ឌ គ្រប់សង្កាត់ទូទាំងទីក្រុងភ្នំពេញ គឺស្របគ្នាជាមួយនឹងតម្លៃដីផ្សេងទៀតដែលបានផ្សាយដោយក្រុមហ៊ុន វីត្រាស រៀលធី និងប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយក្នុងស្រុក។

ការស្ទង់មតិតម្លៃដីធ្លីរបស់ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស គឺជាផ្នែកមួយនៃព័ត៌មានពីអចលនទ្រព្យ ដែលគេជឿថា អាចជឿជាក់បានចំពោះវិសាលភាពមួយចំនួន និងត្រឹមត្រូវពេញលេញ។ លទ្ធផលនេះដែលបានចេញផ្សាយនៅក្នុងរបាយការណ៍នេះ ត្រូវបានធ្វើការប្រៀបធៀបជាមួយរបស់របាយការណ៍ដែលមានស្រាប់ស្តីពីតម្លៃដីធ្លី ដើម្បីបង្កើតនូវប្រភពព័ត៌មានដែលកាន់តែគួរឱ្យជឿជាក់បាន។ ទោះបីជា លទ្ធផលនៃការស្ទង់មតិតម្លៃដីធ្លីនេះ អាចជាវិភាគទានដ៏ធំមួយចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យក៏ដោយ ក៏ការស្ទង់មតិ ការស្រាវជ្រាវ និងការវិភាគឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅបន្ថែមទៀត ត្រូវបានលើកទឹកចិត្តយ៉ាងខ្លាំងសម្រាប់ព័ត៌មានដែលកាន់តែជឿជាក់ និងត្រឹមត្រូវ ចំពោះតម្លៃដីធ្លីនៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ។

មានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធយ៉ាងល្អខ្លះខ្លះ ហើយនៅចំកណ្តាល ទីផ្សារធំៗ និងនៅលើផ្លូវដែលមានចរាចរណ៍មមាញឹក។

ដោយឡែក ដីដែលមានតម្លៃដាក់លក់ទាបវិញ គឺស្ថិតនៅតំបន់ដែលឆ្ងាយពីទីក្រុងភ្នំពេញដែលមានចរាចរណ៍មមាញឹក ហើយត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាតំបន់ដែលពុំសូវមានសារសំខាន់ដល់វិស័យសេដ្ឋកិច្ច មានការអភិវឌ្ឍតិចតួចឬក៏គ្មានការអភិវឌ្ឍ គ្មានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងគ្មានឱកាសប្រសើរសម្រាប់រកចំណូល។



ក្រុមប្រឹក្សាស្រាវជ្រាវ និងនិពន្ធ



សេចក្តីប្រកាសទុកជាមូល

ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស សូមជម្រាបថា ព័ត៌មាន រួម គួរលេខ ស្ថិតិ និងមតិយោបល់ ជាការបញ្ចេញយោបល់ ដោយអ្នកនិពន្ធនៃការចេញផ្សាយនេះ ហើយពុំមានការឆ្លុះបញ្ចាំងពីទស្សនៈរបស់ក្រុមហ៊ុន វីត្រាសទេ។ ដោយហេតុនេះហើយ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស មិនបានធានារ៉ាប់រង ឬទទួលខុសត្រូវចំពោះរាល់កំហុសឆ្គង និង ការខាតបង់ណាមួយ ដែលបណ្តាលមកពីព័ត៌មានដែលមាននៅក្នុងរបាយការនេះទេ។