

บทที่

8 การประมาณค่าใช้จ่าย และผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ การเงิน

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งสาธารณะประกอบด้วย มูลค่าที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ โดยมูลค่าที่ดินและมูลค่าก่อสร้างจะแปรผันตามขนาดที่ดินและลักษณะของโครงการ เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย เป็นต้น โดยอ้างอิงราคาประเมินก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2561 ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์) รายละเอียด ดังนี้

พื้นที่ 1 : การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งสาธารณะบริเวณยูดีทาวน์ รถไฟอุดรธานี และเซ็นทรัลพลาซ่าอุดรธานี (Activity Centre)

ตารางที่ 8-1 แสดงประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง พื้นที่ 1

ประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง พื้นที่ 1			
รายการ	รวมพื้นที่ GFA (ตร.ม.)	ราคา ต่อ ตร.ม. (บาท)	มูลค่า ก่อสร้าง (บาท)
1. อาคารพักอาศัย พื้นที่ 20,000 ตร.ม. จำนวน 3 อาคาร	60,000	12,800	768,000,000
2. อาคารสำนักงาน พื้นที่ 16,000 ตร.ม. จำนวน 2 อาคาร	32,000	8,600	275,200,000
3. อาคารพาณิชย์รวม พื้นที่ 16,000 ตร.ม. จำนวน 2 อาคาร	32,000	16,600	531,200,000
รวมค่าก่อสร้าง			1,574,400,000
4. พื้นที่สาธารณประโยชน์ ร้อยละ 10 ของค่าก่อสร้าง	2,100	-	157,440,000
รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด			1,731,840,000
รวมค่าก่อสร้างและมูลค่าที่ดิน			2,356,000,000

ที่มา: ที่ปรึกษา (อ้างอิงราคาประเมินก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2561 ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

พื้นที่ที่เสนอให้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่เอกชน จึงต้องมีการพิจารณามูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาเป็นย่านตามแนวนอน ซึ่งบริเวณที่ตั้งการพัฒนา อยู่ใกล้กับพื้นที่ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ และถนนวัฒนาวงศ์ ซึ่งมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตั้งแต่ 50,000-180,000 บาท (กรมธนารักษ์) พื้นที่พัฒนามีจำนวน 13 ไร่ คิดเป็น 5,200 ตารางวา คิดที่ดินตารางวาละ 120,000 บาท ดังนั้นพื้นที่จะมีต้นทุนเท่ากับ 624,000,000 บาท รวมค่าที่ดินและก่อสร้าง จะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 2,356 ล้านบาท

พื้นที่ 2 : การพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟอุดรธานี (Special Activity Centre)

ตารางที่ 8-2 แสดงประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง พื้นที่ 2

ประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง พื้นที่ 2			
รายการ	รวมพื้นที่ GFA (ตร.ม.)	ราคา ต่อ ตร.ม. (บาท)	มูลค่า ก่อสร้าง (บาท)
1. อาคารพักอาศัย พื้นที่ 47,000 ตร.ม. จำนวน 1 อาคาร	47,000	10,600	498,200,000
2. อาคารสำนักงาน พื้นที่ 37,000 ตร.ม. จำนวน 1 อาคาร	12,500	8,600	107,500,000
3. อาคารพาณิชยกรรม พื้นที่ 12,500 ตร.ม. จำนวน 1 อาคาร	37,000	6,700	247,900,000
4. อาคารจอดรถ สำหรับ Park and Ride	10,500	9,900	103,950,000
รวมค่าก่อสร้าง			957,550,000
5. พื้นที่สาธารณประโยชน์ ร้อยละ 10 ของค่าก่อสร้าง	1,650	-	95,755,000
รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด			1,053,305,000

ที่มา: ที่ปรึกษา (อ้างอิงราคาประเมินก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2561 ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

พื้นที่ 3 : การพัฒนาพื้นที่ย่านกลางเมือง (City Centre)

ตารางที่ 8-3 แสดงประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง พื้นที่ 3

ประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง พื้นที่ 3			
รายการ	รวมพื้นที่ GFA (ตร.ม.)	ราคา ต่อ ตร.ม. (บาท)	มูลค่า ก่อสร้าง (บาท)
1. อาคารพักอาศัย พื้นที่ 21,750 ตร.ม. จำนวน 4 อาคาร	87,000	12,800	1,113,600,000
2. อาคารสำนักงาน พื้นที่ 29,000 ตร.ม. จำนวน 2 อาคาร	58,000	8,600	498,800,000
3. อาคารพาณิชยกรรม พื้นที่ 43,000 ตร.ม. จำนวน 2 อาคาร	86,000	16,600	1,427,600,000
รวมค่าก่อสร้าง			3,040,000,000
4. พื้นที่สาธารณประโยชน์ ร้อยละ 10 ของค่าก่อสร้าง	3,800	-	304,000,000
รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด			3,344,000,000

ที่มา: ที่ปรึกษา (อ้างอิงราคาประเมินก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2561 ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

การวิเคราะห์ผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน

ผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและการเงินที่เกิดจากการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งสาธารณะนั้น ผลดีทางด้านเศรษฐกิจคือ เกิดการกระตุ้นตัวทางเศรษฐกิจ เนื่องจากมีการเพิ่มโครงสร้างพื้นฐาน การจ้างแรงงาน เพิ่มตำแหน่งงานภายในพื้นที่ มีกิจกรรมที่สนับสนุนการจับจ่ายใช้สอย เพื่อเกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ การค้าพาณิชยกรรมในท้องถิ่น ดีขึ้น จากปริมาณความต้องการอุปโภคบริโภคที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นการลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลที่จะเกิดปัญหาการจราจรและมลพิษต่อชุมชน เนื่องจากแนวทางการพัฒนานั้นการทำกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ เน้นการเดินเท้าและจักรยาน ที่สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้

ในส่วนของผลดีทางการเงิน ซึ่งการพัฒนาโครงการได้กำหนดรูปแบบการพัฒนาไม่ว่าจะเป็นด้านพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน ซึ่งแต่ละประเภทสามารถสร้างรายได้กลับคืนได้ ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าร้านในพื้นที่ ค่าเช่าป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้น