



ประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ  
เรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ  
พ.ศ. ๒๕๕๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อ ๗ แห่งประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจจึงออกประกาศเรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

(นายกุลิศ สมบัติศิริ)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ  
การลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ



## ๑. เหตุผลและความจำเป็นในการคำนวณมูลค่าของโครงการ

มาตรา ๒๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ (พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖) ได้กำหนดให้คณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (คณะกรรมการ) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ (โครงการ)

โดยคณะกรรมการได้มีประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคำนวณมูลค่าของโครงการและมอบอำนาจให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สำนักงาน) กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ

เพื่อให้เกิดความชัดเจน ความคล่องตัว และเป็นมาตรฐานในการคำนวณมูลค่าของโครงการ สำนักงานจึงได้ออกประกาศกำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘

## ๒. แนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการ

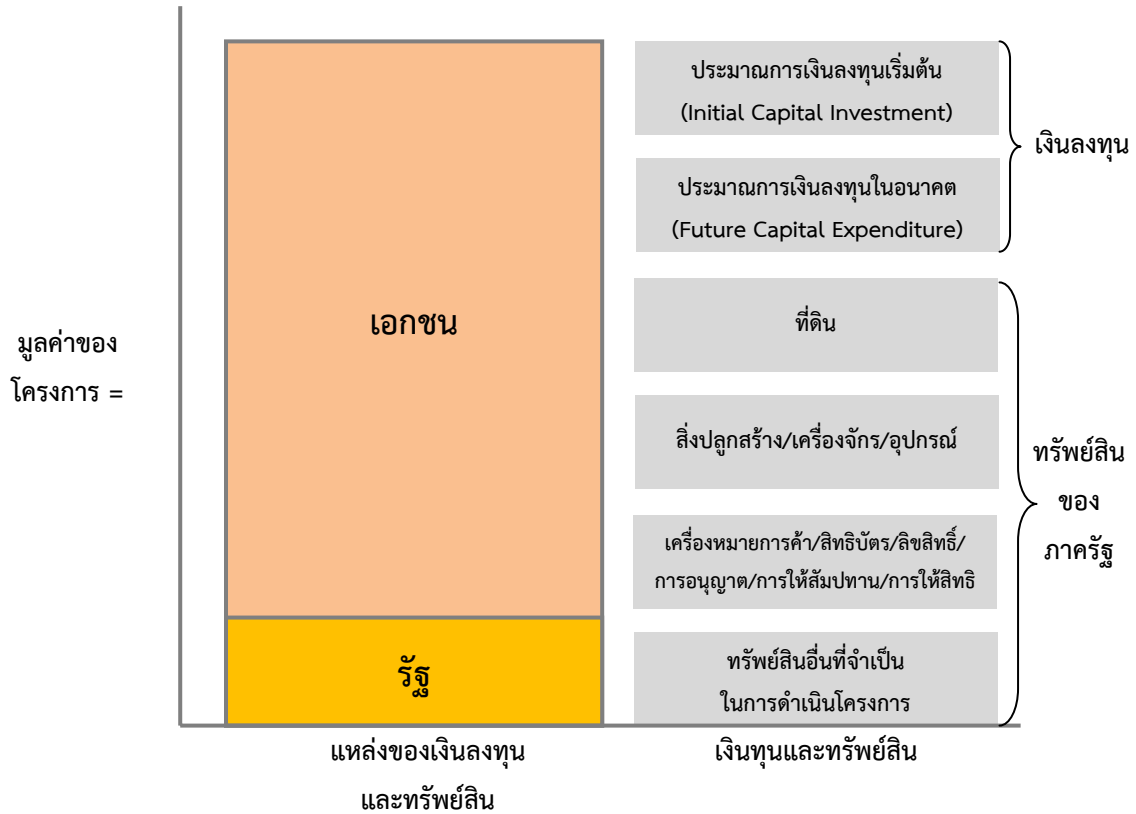
๒.๑ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการการลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการ สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของโครงการ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินของภาครัฐและของเอกชนตลอดอายุของโครงการ ณ วันที่มีการคำนวณมูลค่าของโครงการ

วิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินของภาครัฐและของเอกชนทั้งทรัพย์สินที่มีรูปร่าง (Tangible Asset) และไม่มีรูปร่าง (Intangible Asset) ที่ทำให้มีการดำเนินงานตามโครงการในระดับเต็มกำลังการผลิตที่คาดการณ์ไว้ (Utilization Capacity at Projected Level) และสามารถรักษากำลังการผลิตและ/หรือเพิ่มกำลังการผลิตในอนาคตที่หน่วยงานเจ้าของโครงการประสงค์ที่จะดำเนินการ โดยให้คำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานตามโครงการและตามระยะเวลาที่ใช้งาน

ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงเงินลงทุนและทรัพย์สินสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการ



๒.๒ ในการคำนวณมูลค่าของโครงการหากหน่วยงานเจ้าของโครงการพิจารณาเลือกคำนวณเงินลงทุนและ/หรือทรัพย์สินบางส่วนซึ่งสามารถคำนวณมูลค่าได้อย่างแน่นอนและชัดเจนแล้วปรากฏว่า มูลค่าของเงินลงทุนและ/หรือทรัพย์สินดังกล่าวเกินกว่ามูลค่าโครงการที่กำหนดตามมาตรา ๒๓ แห่ง พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖ หรือมูลค่าที่กำหนดเพิ่มขึ้นโดยกฎกระทรวงตามมาตรา ๒๓ แห่ง พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการสามารถดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดใน พ.ร.บ. ร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๕๖ ได้โดยไม่จำเป็นต้องคำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินทั้งหมดของโครงการ เพื่อความสะดวก ความคล่องตัว และประโยชน์สำหรับการใช้ทรัพยากรของหน่วยงานเจ้าของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๓. แนวทางในการคำนวณเงินลงทุนและมูลค่าของทรัพย์สิน

๓.๑ ที่ดิน (Land)

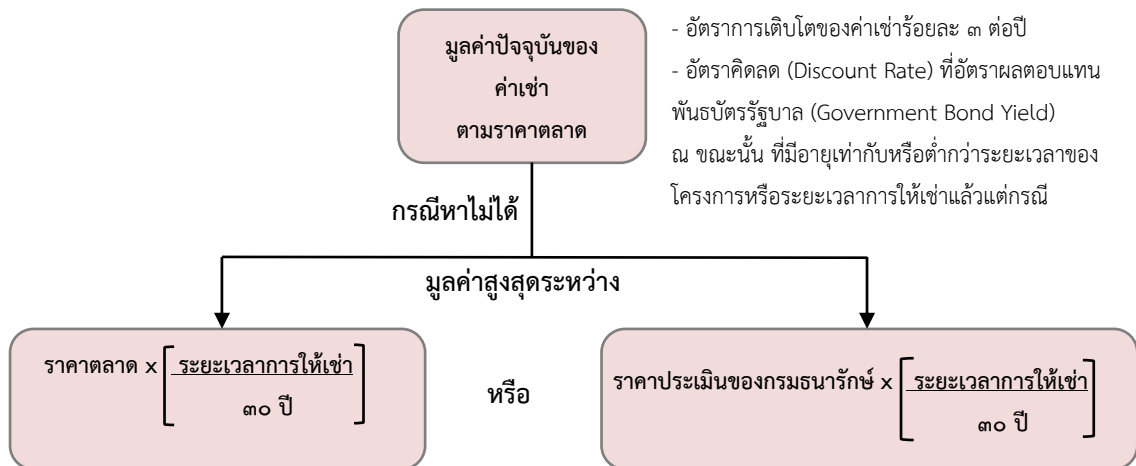
ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าที่ดินตามแนวทางดังนี้

๓.๑.๑ กรณีรัฐให้เอกชนเช่าที่ดิน

(๑) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาดตลอดระยะเวลาการให้เช่า ด้วยอัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ ๓ ต่อปี และคิดลดค่าเช่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุเท่ากับหรือต่ำกว่าระยะเวลาของโครงการหรือระยะเวลาการให้เช่าแล้วแต่กรณี

(๒) ในกรณีที่ไม่สามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาดตามข้อ ๓.๑.๑ (๑) ได้ ให้ใช้มูลค่าสูงสุดระหว่าง (ก) ราคาตลาด หรือ (ข) ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และให้นำมูลค่าสูงสุดดังกล่าวมาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาการให้เช่ากับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของที่ดินซึ่งกำหนดให้มีอายุการใช้งาน ๓๐ ปี ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

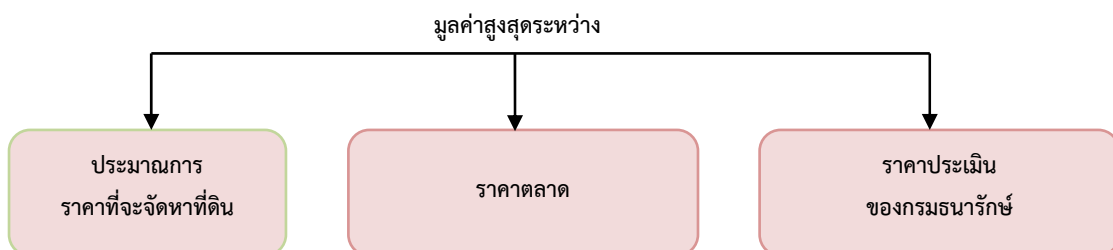
แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน(กรณีรัฐให้เอกชนเช่าที่ดิน)



๓.๑.๒ กรณีรัฐหรือเอกชนจัดหาที่ดินใหม่

ให้ใช้มูลค่าสูงสุดระหว่าง (ก) ประมาณการราคาที่จะจัดหาที่ดิน หรือ (ข) ราคาตลาด หรือ (ค) ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน (กรณีรัฐหรือเอกชนจัดหาที่ดินใหม่)



๓.๒ สิ่งปลูกสร้าง (Building and Structure) เครื่องจักร (Machinery) หรืออุปกรณ์ (Equipment)

ในการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้

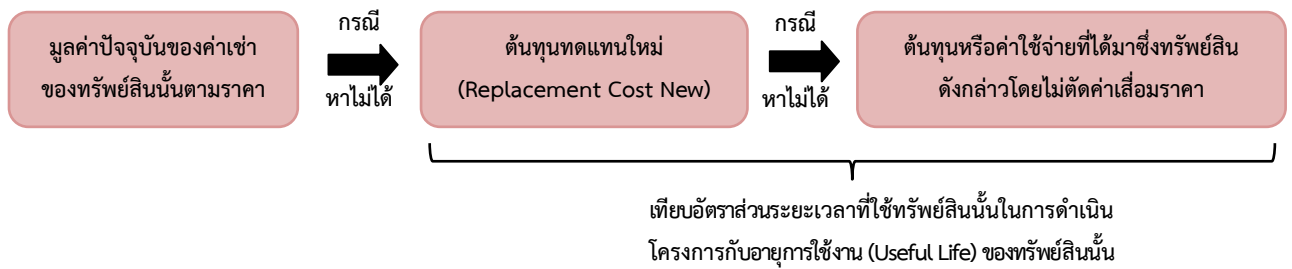
๓.๒.๑ กรณีรัฐให้เอกชนเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์

(๑) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาดตลอดระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าร้อยละ ๓ ต่อปี และคิดลดค่าเช่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุเท่ากับหรือต่ำกว่าระยะเวลาการให้เช่าหรือระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการแล้วแต่กรณี

(๒) ในกรณีที่ไม่สามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าทรัพย์สินนั้นตามราคาตลาดตามข้อ ๓.๒.๑ (๑) ได้ ให้ใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของทรัพย์สินดังกล่าว และให้นำมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ดังกล่าว มาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการกับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของทรัพย์สินนั้น

(๓) ในกรณีที่ไม่สามารถหาต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ตามข้อ ๓.๒.๑ (๒) ได้ ให้ใช้ราคาต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยไม่ต้องตัดค่าเสื่อมราคา (Depreciation) และให้นำมูลค่าราคาต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการกับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของทรัพย์สินนั้น ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรหรืออุปกรณ์



๓.๒.๒ กรณีรัฐหรือเอกชนจัดหาสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ใหม่

ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการประมาณการต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

สำหรับกรณีมีการจัดหาทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต (Future Capital Expenditure) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบันของประมาณการต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุเท่ากับหรือต่ำกว่าระยะเวลาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

### ๓.๓ ทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง (Intangible Asset)

ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งรวมถึงเครื่องหมายการค้า (Trademark) สิทธิบัตร (Patent) และลิขสิทธิ์ (Copyright) ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

๓.๓.๑ ให้ใช้ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างนั้น

๓.๓.๒ ในกรณีที่ไม่สามารถหาค่าใช้จ่ายตามข้อ ๓.๓.๑ ได้ ให้ใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

#### แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง



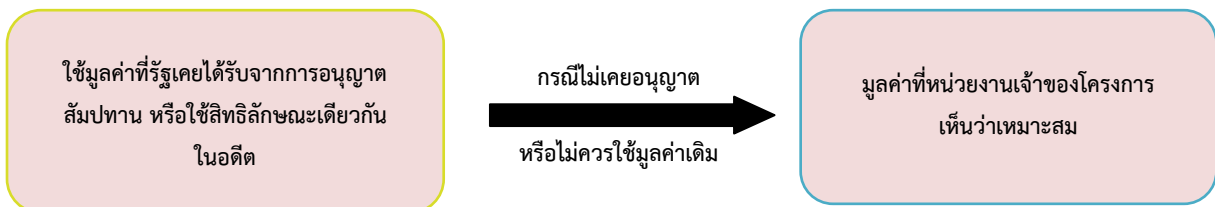
### ๓.๔ การอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อดำเนินกิจการของรัฐ

ในการคำนวณมูลค่าของการอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อดำเนินกิจการของรัฐ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้ตามลำดับ

๓.๔.๑ ให้ใช้มูลค่าที่ภาครัฐเคยได้รับจากการอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันที่ดำเนินการมาแล้วในอดีต ทั้งของหน่วยงานเจ้าของโครงการหรือหน่วยงานอื่นที่เคยดำเนินการ

๓.๔.๒ ในกรณีที่ไม่เคยมีโครงการให้อุญาต ให้สัมปทาน หรือให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันมาก่อน หรือหน่วยงานเจ้าของโครงการสามารถแสดงผลให้เห็นได้ว่าไม่สมควรใช้มูลค่าตามข้อ ๓.๔.๑ ให้ใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

#### แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของการอนุญาต/การให้สัมปทาน/การให้สิทธิแก่เอกชน



### ๓.๕ ทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการ

ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการโดยการใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม

#### ๔. คำจำกัดความของคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าของโครงการ

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการกำหนดให้ราคาตลาด ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาจัดหาใหม่ มีความหมายดังต่อไปนี้

##### ๔.๑ ราคาตลาด (Market Price)

ราคาตลาดของที่ดิน หมายถึง ราคาซื้อขายกันในท้องตลาดหรือราคาจำนองหรือราคาขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินหรือที่ดินข้างเคียง โดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในท้องตลาดของที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการหรือของที่ดินข้างเคียงโดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในท้องตลาดของทรัพย์สินนั้นหรือทรัพย์สินที่มีสภาพทรัพย์สินที่คล้ายกัน โดยคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่า ทั้งสภาพแวดล้อมคุณลักษณะทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตด้วย

##### ๔.๒ ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์หมายถึง ราคาประเมินของที่ดินที่กำหนดโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

##### ๔.๓ ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)\*

ต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง ประมาณการต้นทุนในปัจจุบันในการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินใหม่เพื่อนำมาทดแทนทรัพย์สินเดิม โดยอย่างน้อยต้องมีความใกล้เคียงหรือทัดเทียมในด้านเทคโนโลยี วัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ ประสิทธิภาพ และกำลังการผลิต

\* ที่มา มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าโรงงาน เครื่องจักร และอุปกรณ์ โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย