



ประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ
เรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ และข้อ ๗ แห่งประกาศคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจออกประกาศ เรื่อง แนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๓ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

(นายประภาศ คงเอียด)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ



แนวทางปฏิบัติ
สำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๓

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน

มาตรา ๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. การร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๖๒) ได้กำหนดให้คณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (คณะกรรมการ) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน

โดยคณะกรรมการได้มีประกาศคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุนและมอบอำนาจให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สำนักงาน) กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน

เพื่อให้เกิดความชัดเจน ความคล่องตัว และเป็นมาตรฐานในการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน สำนักงานได้ออกประกาศกำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๓

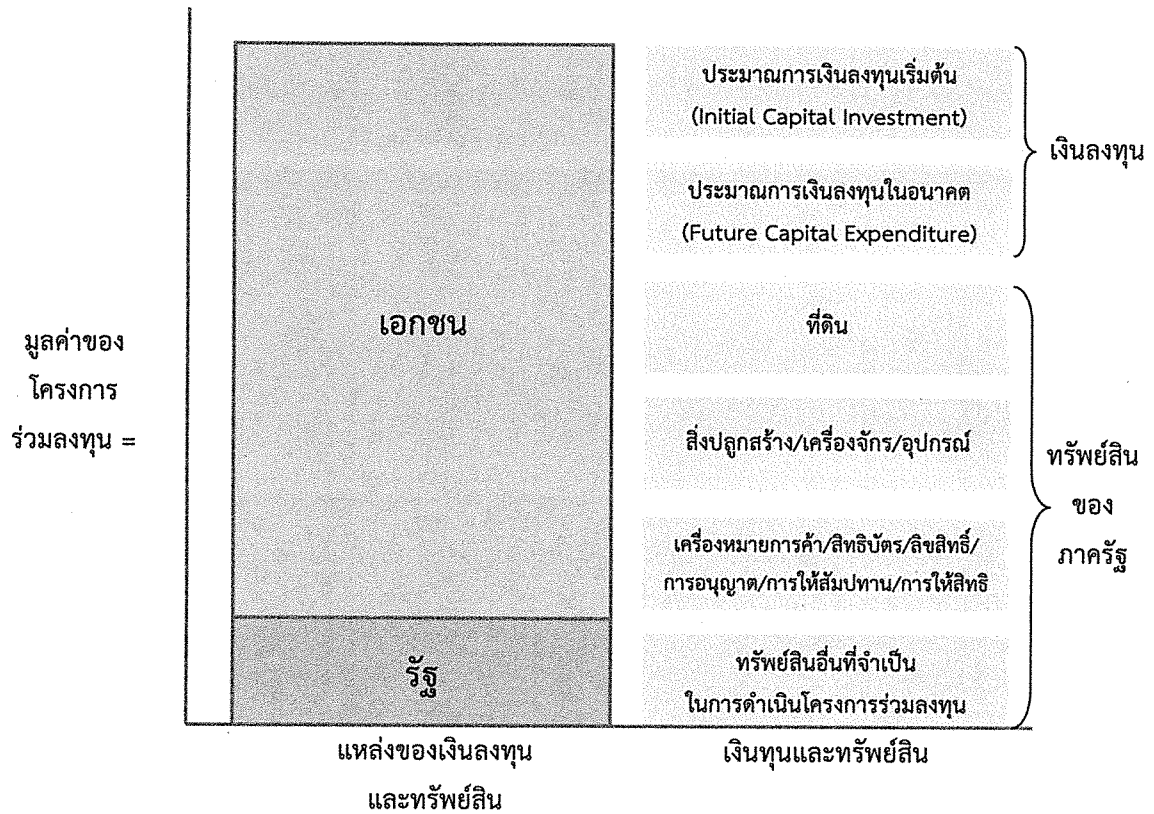
๒. แนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน

๒.๑ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๒ คณะกรรมการได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณเงินลงทุน และทรัพย์สินของภาครัฐและของเอกชนตลอดอายุของโครงการร่วมลงทุน ทั้งนี้ ให้ถือมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน ณ วันที่ผู้มีอำนาจในการพิจารณาการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชนให้ความเห็นชอบหลักการของโครงการร่วมลงทุน

วิธีการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณเงินลงทุน และทรัพย์สินของภาครัฐและของเอกชนทั้งทรัพย์สินที่มีรูปร่าง (Tangible Asset) และไม่มีรูปร่าง (Intangible Asset) ที่ทำให้มีการดำเนินงานตามโครงการร่วมลงทุนในระดับเต็มกำลังการผลิตที่คาดการณ์ไว้ (Utilization Capacity at Projected Level) และสามารถรักษากำลังการผลิตและ/หรือเพิ่มกำลังการผลิตในอนาคตที่หน่วยงานเจ้าของโครงการประสงค์ที่จะดำเนินการ โดยให้คำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานตามโครงการร่วมลงทุนและตามระยะเวลาที่ใช้งาน ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงเงินลงทุนและทรัพย์สินสำหรับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน



๒.๒ ในการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน หากหน่วยงานเจ้าของโครงการพิจารณาเลือกคำนวณเงินลงทุนและ/หรือทรัพย์สินบางส่วนซึ่งสามารถคำนวณมูลค่าได้อย่างแน่นอนและชัดเจนแล้วปรากฏว่า มูลค่าของเงินลงทุนและ/หรือทรัพย์สินดังกล่าวเกินกว่ามูลค่าโครงการร่วมลงทุนที่กำหนดตามมาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. การร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๖๒ หรือมูลค่าที่กำหนดเพิ่มขึ้นโดยกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. การร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๖๒ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการสามารถดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดใน พ.ร.บ. การร่วมลงทุนฯ ปี ๒๕๖๒ ได้โดยไม่ต้องคำนวณเงินลงทุนและทรัพย์สินทั้งหมดของโครงการร่วมลงทุน เพื่อความสะดวก ความคล่องตัวและประโยชน์สำหรับการใช้ทรัพยากรของหน่วยงานเจ้าของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๓. แนวทางในการคำนวณเงินลงทุนและมูลค่าของทรัพย์สิน

๓.๑ ที่ดิน (Land)

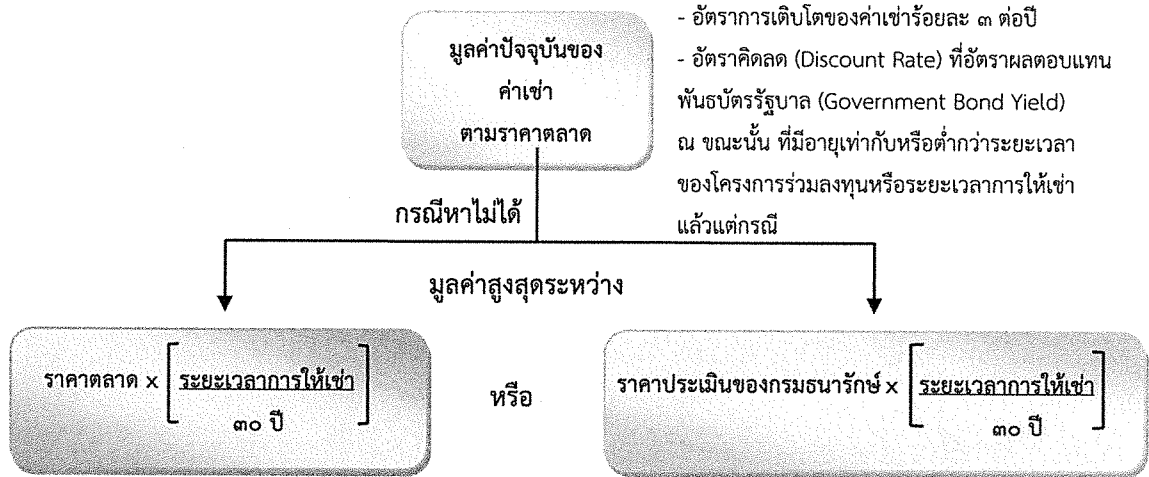
ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าที่ดินตามแนวทางดังนี้

๓.๑.๑ กรณีรัฐให้เอกชนเช่าที่ดิน

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

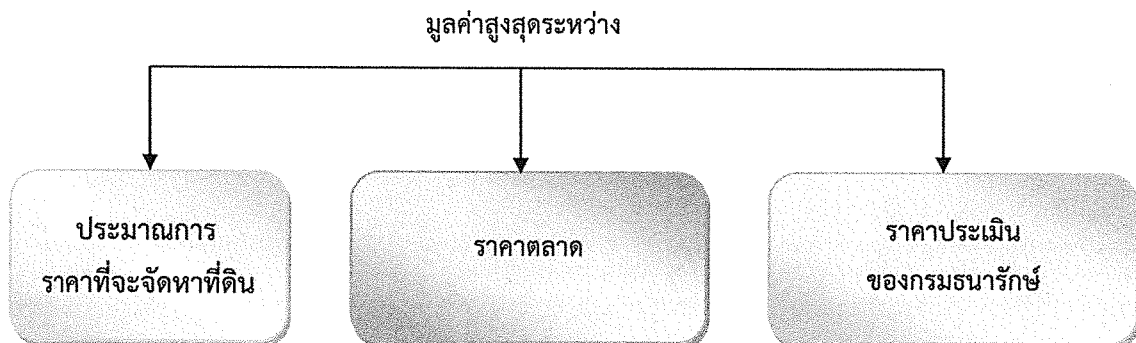
(๒) ในกรณีที่ไม่สามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่ราคาตลาดตามข้อ ๓.๑.๑ (๑) ได้ ให้ใช้มูลค่าสูงสุดระหว่าง (ก) ราคาตลาด หรือ (ข) ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และให้นำมูลค่าสูงสุดดังกล่าว มาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาการให้เช่ากับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของที่ดินซึ่งกำหนดให้มีอายุการใช้งาน ๓๐ ปี ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

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 ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการ
คำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้

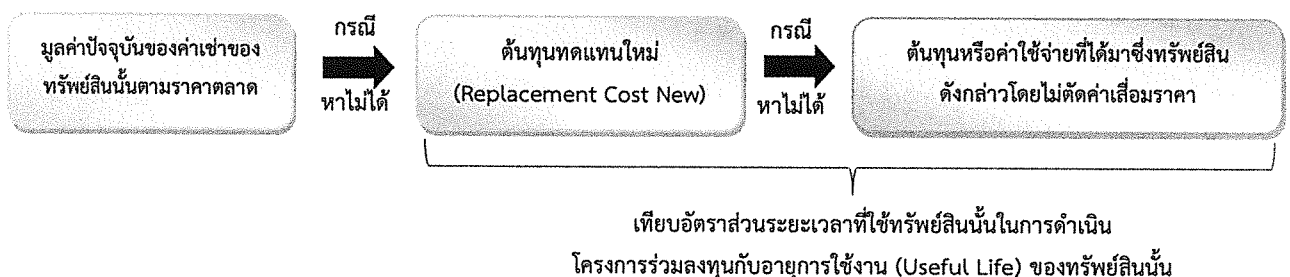
๓.๒.๑ กรณีรัฐให้ออกเงินเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์

(๑) ให้ใช้มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร
หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาดตลอดระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการร่วมลงทุนด้วยอัตรา
การเติบโตของค่าเช่าร้อยละ ๓ ต่อปี และคิดลดค่าเช่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด
(Discount Rate) ที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Government Bond Yield) ณ ขณะนั้น ที่มีอายุ
เท่ากับหรือต่ำกว่าระยะเวลาการให้เช่าหรือระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้นในการดำเนินโครงการร่วมลงทุนแล้วแต่กรณี

(๒) ในกรณีที่ไม่สามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าทรัพย์สินนั้นตามราคาตลาด
ตามข้อ ๓.๒.๑ (๑) ได้ ให้ใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของทรัพย์สินดังกล่าว และให้นำ
มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ดังกล่าว มาเทียบอัตราส่วนระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินนั้น
ในการดำเนินโครงการร่วมลงทุนกับอายุการใช้งาน (Useful Life) ของทรัพย์สินนั้น

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

แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์



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



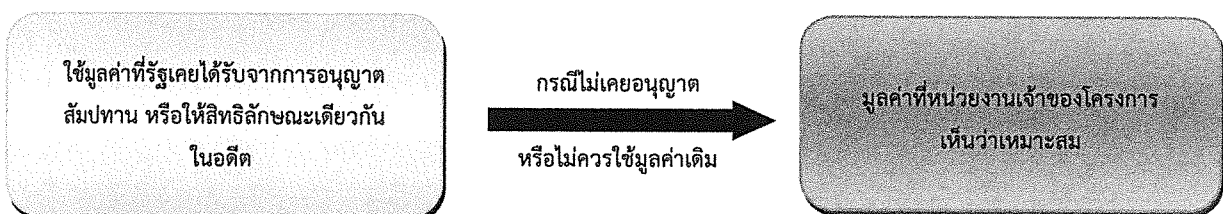
๓.๔ การอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อร่วมลงทุน

ในการคำนวณมูลค่าของการอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อร่วมลงทุน ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

๓.๔.๑ ให้ใช้มูลค่าที่ภาครัฐเคยได้รับจากการอนุญาต การให้สัมปทาน หรือการให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันที่ดำเนินการมาแล้วในอดีต ทั้งของหน่วยงานเจ้าของโครงการหรือหน่วยงานอื่นที่เคยดำเนินการ

๓.๔.๒ ในกรณีที่ไม่เคยมีโครงการให้อุญาต ให้สัมปทาน หรือให้สิทธิแก่เอกชนในลักษณะเดียวกันมาก่อน หรือหน่วยงานเจ้าของโครงการสามารถแสดงผลให้เห็นได้ว่าไม่สมควรใช้มูลค่าตามข้อ ๓.๔.๑ ให้ใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม
ซึ่งปรากฏตามแผนภาพดังนี้

แผนภาพแสดงวิธีการคำนวณมูลค่าของการอนุญาต/การให้สัมปทาน/การให้สิทธิแก่เอกชน



๓.๕ ทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการร่วมลงทุน

ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการร่วมลงทุน ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นในการดำเนินโครงการร่วมลงทุนโดยการใช้มูลค่าที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่าเหมาะสม

๔. คำจำกัดความของคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติในการคำนวณมูลค่าของโครงการร่วมลงทุน กำหนดให้ราคาตลาด ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ และราคาจัดหาใหม่ มีความหมายดังต่อไปนี้

๔.๑ ราคาตลาด (Market Price)

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

ค่าเช่าที่ดินตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในห้องตลาดของที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการร่วมลงทุน หรือของที่ดินข้างเคียง โดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไรด้วย

ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร หรืออุปกรณ์ ตามราคาตลาด หมายถึง ค่าเช่าในห้องตลาดของทรัพย์สินนั้นหรือทรัพย์สินที่มีสภาพทรัพย์สินที่คล้ายกัน โดยคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่า ทั้งสภาพแวดล้อม คุณลักษณะทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตด้วย

๔.๒ ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ หมายถึง ราคาประเมินของที่ดินที่กำหนดโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

๔.๓ ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)*

ต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง ประมาณการต้นทุนในปัจจุบันในการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินใหม่ เพื่อนำมาทดแทนทรัพย์สินเดิม โดยอย่างน้อยต้องมีความใกล้เคียงหรือทัดเทียมในด้านเทคโนโลยี วัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ ประสิทธิภาพ และกำลังการผลิต

* ที่มา มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าโรงงาน เครื่องจักร และอุปกรณ์ โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์