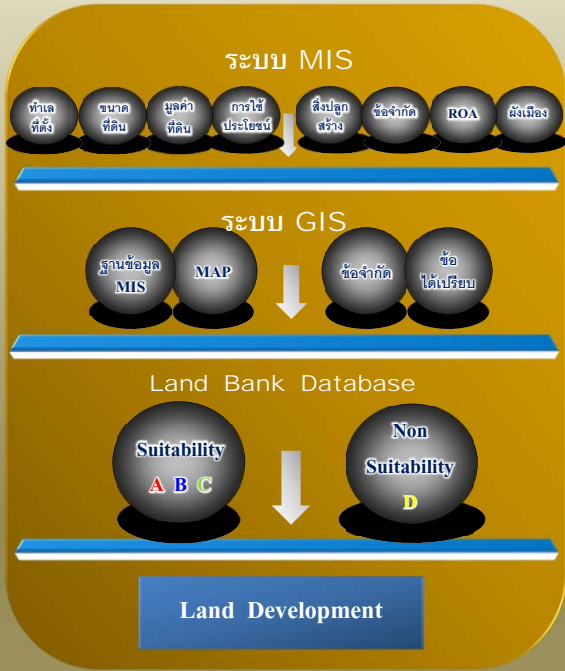


LAND BANK

ฐานข้อมูลเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารที่ราชพัสดุ

Land Bank Database
For Effective Management



วัตถุประสงค์

เพื่อจัดทำฐานข้อมูลศักยภาพที่ราชพัสดุ วิเคราะห์และจำแนกความเหมาะสมและศักยภาพที่ราชพัสดุ และเตรียมพื้นที่ในการพัฒนาที่ราชพัสดุในการเพิ่มมูลค่าที่ดิน และโครงการพัฒนาตามนโยบายรัฐบาล



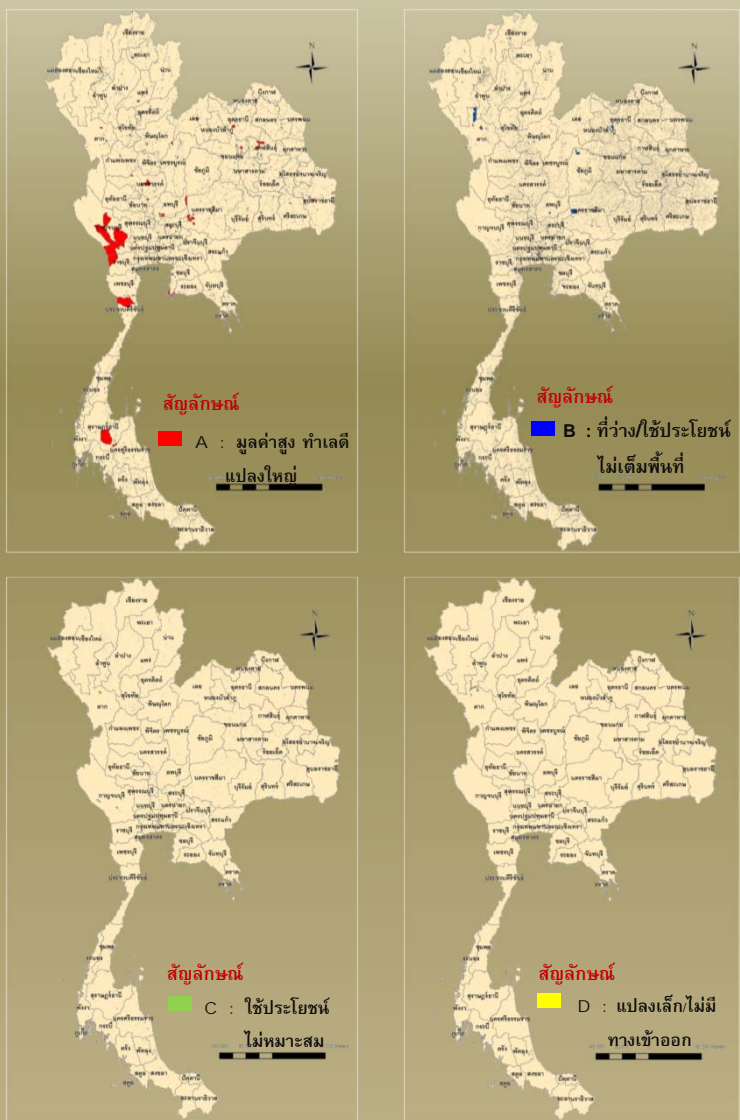


การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนา

กรมธนารักษ์ มีภารกิจหลักในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ โดยการบริหารจัดการด้วยเทคโนโลยีและระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ ให้มีฐานข้อมูล **Smart Data** ด้านที่ราชพัสดุ พร้อมทั้งจะนำไปพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารที่ราชพัสดุ เป็นแนวทางในการบริหารที่ราชพัสดุโดยประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสม พร้อมทั้งวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ จากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง เป็นต้น ประกอบกับการพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ข้อจำกัดและข้อได้เปรียบของแปลงที่ดิน โดยจัดทำเป็นชั้นข้อมูลและแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่บนระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จำนวน 70,183 ทะเบียน

แผนที่ แสดงที่ราชพัสดุตามระดับความเหมาะสมของพื้นที่



ปัจจัย	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	แผนที่และข้อมูลที่ใช้
ขนาดแปลงที่ดิน	เนื้อที่แปลงที่ราชพัสดุ	ค่าคะแนนจากขนาดที่ดิน	แผนที่ที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ปี พ.ศ. 2559
มูลค่าที่ดิน	ราคาที่ดิน	ค่าคะแนนจากข้อมูลมูลค่าที่ดิน	แผนที่ที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ปี พ.ศ. 2559 และข้อมูลจากระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ปี พ.ศ. 2559
การเข้าถึง (ถนน สายหลัก สายรอง)	ระยะห่างจากเส้นทางคมนาคม (ถนนสายหลัก และสายรอง)	รัศมีจากเส้นทางคมนาคม (ถนนสายหลัก และสายรอง)	แผนที่เส้นทางคมนาคม มาตราส่วน 1:4,000 สทอ. ปี พ.ศ. 2552

ระดับความเหมาะสม	คำอธิบาย	จำนวนแปลงที่ดิน	แนวทางการพัฒนา
A	ที่ดินเหมาะสมมาก (VS : Very Suitability)	494	พัฒนาศักยภาพ (มูลค่าสูง + ทำเลดี + แปลงใหญ่) มิติต่างเศรษฐกิจ มิติต่างสังคม มิติต่างสิ่งแวดล้อม
B	เหมาะสมปานกลาง (MS : Moderate Suitability)	16,927	เพิ่มศักยภาพ (ที่ว่าง + ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่)
C	เหมาะสมน้อย (LS : Less Suitability)	49,285	ปลดข้อจำกัด (ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม + แปลงเล็ก + ไม่มีทางเข้า-ออก)
D	ไม่มีความเหมาะสม (N : Non Suitability)	2,423	• จัดรูปที่ดิน • ให้สิทธิเอกชนในการพัฒนา





การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนา

แผนที่
แสดงที่ราชพัสดุ ระดับความเหมาะสมของพื้นที่ : A (มูลค่าสูง ทำเลดี แปลงใหญ่)





การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนา

แผนที่ แสดงที่ราชพัสดุ TOP TEN



สัญลักษณ์

- ขอบเขตจังหวัด
- A : เหมาะสมมาก (มูลค่าสูง ทำเลดี แปลงใหญ่)

160,000 80,000 0 160,000 Meters





การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนา

แผนที่ แสดงที่ราชพัสดุ ระดับความเหมาะสมของพื้นที่ : A ที่ดินเหมาะสมมาก



การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ เพื่อสนับสนุนนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๑. ที่มาและความสำคัญ

สืบเนื่องจากกรมธนารักษ์ได้มีนโยบายการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มที่ราชพัสดุในเชิงเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งการสร้างมูลค่าเพิ่มในสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ นั้นหมายถึงการนำทรัพยากรที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของรัฐไปใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างมูลค่าได้สูงสุด ซึ่งรัฐหากไม่มีนโยบายในการสร้างมูลค่าเพิ่มแล้ว การใช้ที่ดินของรัฐอาจไม่คุ้มค่ากับมูลค่าการลงทุนของสินทรัพย์ และสังคมโดยรวมอาจสูญเสียโอกาสในการสร้างคุณค่าจากการใช้ทรัพยากรที่ดิน ดังนั้น การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ หรือ Economic Value Added หรือ EVA จึงเป็นหนึ่งในเครื่องมือเพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินขององค์กร โดยมีแนวคิดที่ว่าทุกกิจกรรมที่ดำเนินไปควรมีผลประโยชน์สูงกว่าต้นทุนรวมค่าเสียโอกาส โดยการเพิ่มมูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์สามารถทำได้หลายแนวทาง เช่น การเพิ่มกำไรหลังหักภาษีโดยไม่เพิ่มเงินลงทุน การลดความเสี่ยงขององค์กรที่ส่งผลกระทบต่ออัตราต้นทุนของเงินทุนที่เพิ่มขึ้น และการเพิ่มเงินลงทุนกรณีที่เงินลงทุนนั้นสามารถสร้างกำไรได้สูงกว่าอัตราต้นทุนของเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มมูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน สามารถคำนวณได้จากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการถือครองสินทรัพย์ (ที่ราชพัสดุ) หรือ Capital Charge ซึ่งเป็นเครื่องมือในการบริหารการเงินชนิดหนึ่งที่สามารถนำมาใช้กับหน่วยงานภาครัฐ เพื่อให้การบริหารสินทรัพย์ (ที่ราชพัสดุ) มีประสิทธิภาพมากขึ้น และใช้เป็นข้อมูลในการคำนวณหาค่า EVA ของที่ราชพัสดุ โดยกำหนดเป็นสมการในการคำนวณหามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ที่ได้จากการนำรายได้จากค่าเช่าที่ราชพัสดุ ทั้งที่เป็นค่าเช่าที่ราชพัสดุที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าที่ราชพัสดุที่คาดหวัง หักจากค่าธรรมเนียมในการถือครองสินทรัพย์ของกรมธนารักษ์ จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุเพื่อการบริหารที่ราชพัสดุ (Land Bank) ของกรมธนารักษ์ ดังนั้น การลงทุนของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในสินทรัพย์ จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เนื่องจากเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูงและอาจทำให้เสียโอกาสในการลงทุนตามนโยบายอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลตอบแทนทางสังคมที่สูงกว่า

๒. การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA) จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อใช้ในการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุ โดยวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากสมมติฐาน การพยากรณ์หรือการคาดการณ์มูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ (Forecasting EVA of Land Bank) จากแปลงที่ดินที่ใช้ในราชการ และแปลงที่ดินที่เตรียมการพัฒนาในมิติต่างๆ ได้แก่ มิติทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นข้อมูลในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาที่ราชพัสดุ ในการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน และการพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน โดยการวิเคราะห์ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ ๑ การคาดการณ์ที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุที่นำมา Forecast อยู่บนสมมติฐานว่า เป็นที่ราชพัสดุที่ปราศจากอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ไม่นำค่าเสื่อมราคามาใช้ในการวิเคราะห์ หากต้องการข้อมูลเชิงลึกจึงจะนำข้อมูลด้านสภาพของที่ราชพัสดุทั้งหมดมาใช้ในการวิเคราะห์ Feasibility Study เฉพาะเป็นรายแปลง

ขั้นตอนที่ ๒ การคำนวณค่า Capital Charge ของที่ราชพัสดุ

Capital Charge ของที่ราชพัสดุ อยู่บนสมมติฐานว่า หากนำที่ราชพัสดุไปขายตามราคาประเมินที่ดิน แล้วนำเงินที่ได้จากการขายไปใช้ในการลงทุนพันธบัตรรัฐบาลในอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงของธนาคารแห่งประเทศไทย จะได้ผลตอบแทนขั้นต่ำที่ควรจะได้ เปรียบเสมือนเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดรายได้ควรจะได้รับจากการลงทุนในที่ราชพัสดุ ภายในระยะเวลา ๑ ปี

ขั้นตอนที่ ๓ การคำนวณค่าเช่าที่ราชพัสดุ

ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ของที่ราชพัสดุ (ค่าเช่าจริงและ/หรือค่าเช่าคาดหวัง) อยู่บนสมมติฐานที่ว่า หากนำที่ราชพัสดุไปดำเนินการจัดให้เช่าเต็มพื้นที่ ในอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ตามคำสั่งกรมราชักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ (ผนวก ๔) เปรียบเสมือนรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ควรจะได้จากการจัดให้เช่า ที่อาจก่อให้เกิดรายได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี

ขั้นตอนที่ ๔ การคำนวณมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์

การคำนวณมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ โดยใช้สูตรการคำนวณ ดังนี้

$\text{Forecasting EVA of Land Bank} = \text{ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ของที่ราชพัสดุ} - \text{Capital Charge}$
--

ในการคำนวณหาค่า EVA ของที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นการคำนวณหามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ที่ได้จากการนำรายได้จากค่าเช่าที่ราชพัสดุ ทั้งที่เป็นค่าเช่าที่ราชพัสดุที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าที่ราชพัสดุที่คาดหวัง หักจากค่าธรรมเนียม ในการถือครองสินทรัพย์ของหน่วยงานภาครัฐ หรือ Capital Charge โดยกำหนดเป็นสมการได้ดังนี้

$$\text{EVA ที่ราชพัสดุ} = \left(\text{ค่าเช่าที่ราชพัสดุดำเนินการ} \right) - \left(\text{ราคาประเมินที่ราชพัสดุ} \times \text{เนื้อที่ที่ราชพัสดุ} \times \text{อัตราผลตอบแทนการลงทุน G-Bond ที่ปราศจากความเสี่ยงของ BOT} \right)$$

จากสมการที่กำหนด เพื่อกำหนดเพื่อคำนวณหามูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ หรือ EVA ที่ราชพัสดุ จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank สามารถวิเคราะห์และสรุปผลได้ดังตารางที่ ๓-๑

ตารางที่ ๑ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่ (ล้าน ตร.ว.)	มูลค่าสินทรัพย์ (ล้านบาท)	Expected	Capital Charge (ล้านบาท)	Expected	Expected
				Rent (ล้านบาท)		EVA (ล้านบาท)	ROA (%)
๑	กาญจนบุรี	๒๕.๔๒	๗,๐๓๒.๘๔	๒๕๖.๙๒	๑๐๐.๑๗	๑๕๖.๗๖	๒.๒๓
๒	กรุงเทพมหานคร	๑๔.๐๖	๑,๐๗๙,๒๗๔.๐๙	๓๑,๙๖๒.๒๙	๑๕,๓๗๑.๕๖	๑๖,๕๙๐.๗๓	๑.๕๔
๓	กระบี่	๔.๘๒	๗,๖๕๗.๔๖	๒๔๑.๐๘	๑๐๙.๐๖	๑๓๒.๐๑	๑.๗๒
๔	กำแพงเพชร	๓.๓๓	๑,๖๙๔.๓๕	๕๓.๘๗	๒๔.๑๓	๒๙.๗๔	๑.๗๖
๕	กาฬสินธุ์	๘๒.๘๑	๑๙,๕๔๙.๖๑	๕๙๒.๖๖	๒๗๙.๔๔	๓๑๔.๒๓	๑.๖๑
๖	ขอนแก่น	๓๕.๓๕	๑๔๕,๔๕๔.๕๔	๔,๓๗๒.๔๓	๒,๐๗๑.๖๔	๒,๓๐๐.๘๐	๑.๕๘
๗	จันทบุรี	๑๐.๗๐	๑๒,๓๓๔.๘๔	๓๗๒.๖๒	๑๗๕.๖๘	๑๙๖.๙๔	๑.๖๐
๘	ฉะเชิงเทรา	๘.๒๗	๑๐,๗๘๕.๔๒	๓๒๓.๖๖	๑๕๓.๖๑	๑๗๐.๐๔	๑.๕๘
๙	ชัยนาท	๔.๑๕	๔,๔๗๐.๒๐	๑๓๕.๙๔	๖๓.๖๗	๗๒.๒๗	๑.๖๒
๑๐	ชลบุรี	๔๓.๖๔	๒๙๔,๒๗๐.๐๐	๑๔,๘๒๙.๖๒	๔,๑๙๑.๑๔	๑๐,๖๓๘.๔๘	๓.๖๒
๑๑	ชุมพร	๗.๑๖	๔,๑๒๙.๖๓	๑๒๗.๑๒	๕๙.๘๒	๖๘.๓๑	๑.๖๕
๑๒	เชียงใหม่	๓๙.๙๖	๑๓๖,๙๘๘.๔๖	๔,๑๑๑.๘๔	๑,๙๕๑.๐๐	๒,๑๖๐.๘๔	๑.๕๘
๑๓	ชัยภูมิ	๒๙.๑๑	๙,๑๘๖.๗๒	๒๘๑.๓๔	๑๓๐.๘๔	๑๕๐.๕๐	๑.๖๔
๑๔	เขียงราย	๑๘.๔๑	๒๗,๕๑๑.๖๘	๘๒๘.๐๓	๓๙๑.๘๔	๔๓๖.๑๙	๑.๕๙
๑๕	ตาม	๖๐.๖๘	๒๐,๗๙๖.๒๖	๘๖๖.๖๒	๒๙๖.๑๙	๕๕๐.๔๓	๒.๖๕
๑๖	ตรัง	๗.๑๑	๑๐,๕๒๖.๒๕	๓๒๐.๒๖	๑๔๙.๙๒	๑๗๐.๓๔	๑.๖๒
๑๗	ตราด	๑๑.๗๑	๖๙,๔๕๓.๐๑	๒,๑๓๙.๒๕	๙๘๙.๑๘	๑,๑๕๐.๐๗	๑.๖๖
๑๘	หนองคาย	๓.๕๙	๘,๐๑๙.๖๗	๒๔๓.๑๖	๑๑๔.๒๒	๑๒๘.๙๔	๑.๖๑
๑๙	นครปฐม	๙.๕๑	๔๗,๖๕๒.๘๐	๑,๔๒๙.๕๕	๖๗๙.๗๐	๗๕๐.๘๕	๑.๕๘
๒๐	นราธิวาส	๕.๔๔	๗,๓๒๙.๙๓	๒๒๔.๒๒	๑๐๔.๔๐	๑๑๙.๘๒	๑.๖๓
๒๑	น่าน	๑๗.๙๑	๑๖,๕๙๔.๐๐	๕๒๐.๘๕	๒๓๖.๓๔	๒๘๔.๕๑	๑.๗๑
๒๒	นนทบุรี	๒.๓๐	๖๐,๗๙๕.๓๓	๑,๖๗๗.๖๖	๘๖๕.๘๘	๘๑๑.๗๘	๑.๓๔
๒๓	นครพนม	๑๑.๑๗	๕,๒๕๓.๔๑	๑๖๒.๗๐	๗๔.๘๒	๘๗.๘๘	๑.๖๗
๒๔	หนองบัวลำภู	๗.๕๘	๒,๘๙๐.๒๘	๘๙.๗๐	๔๑.๑๖	๔๘.๕๓	๑.๖๘
๒๕	นครราชสีมา	๑๕๓.๔๘	๑๑๙,๕๙๘.๓๓	๓,๕๙๐.๖๑	๑,๗๐๓.๓๘	๑,๘๘๗.๒๓	๑.๕๘
๒๖	นครนายก	๒๔.๖๔	๑๔,๖๘๓.๖๗	๔๔๒.๔๗	๒๐๙.๑๓	๒๓๓.๓๔	๑.๕๙
๒๗	นครสวรรค์	๘๒.๙๘	๒๘,๒๘๑.๖๘	๘๕๓.๘๒	๔๐๒.๘๐	๔๕๑.๐๒	๑.๕๙
๒๘	นครศรีธรรมราช	๕๗.๘๑	๑๗,๔๖๗.๑๔	๕๔๗.๔๑	๒๔๘.๗๘	๒๙๘.๖๔	๑.๗๑
๒๙	บึงกาฬ	๓.๖๑	๑,๖๗๓.๖๔	๕๒.๒๗	๒๓.๘๔	๒๘.๔๔	๑.๗๐
๓๐	บุรีรัมย์	๑๘.๓๖	๑๐,๕๙๒.๔๕	๓๒๓.๔๔	๑๕๐.๘๖	๑๗๒.๕๗	๑.๖๓

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected	Capital Charge	Expected	Expected
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	Rent		EVA	ROA
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)		(%)
๓๑	ประจวบคีรีขันธ์	๒๔๔.๕๐	๒๒๔,๙๑๙.๒๔	๖,๗๖๑.๓๐	๓,๒๐๓.๔๑	๓,๕๕๗.๘๘	๑.๕๘
๓๒	ปราจีนบุรี	๙.๖๔	๖,๗๐๙.๓๕	๒๐๕.๙๘	๙๕.๕๖	๑๑๐.๔๒	๑.๖๕
๓๓	ปทุมธานี	๑๐.๓๓	๖๗,๙๑๗.๔๘	๒,๐๐๒.๑๐	๙๖๗.๓๑	๑,๐๓๕.๗๘	๑.๕๒
๓๔	ปัตตานี	๓.๙๐	๕,๙๙๓.๔๑	๑๘๓.๑๐	๘๕.๓๖	๙๗.๗๔	๑.๖๓
๓๕	พังงา	๕.๘๗	๑๒,๘๐๘.๗๙	๔๓๘.๓๙	๑๘๒.๔๓	๒๕๕.๙๖	๒.๐๐
๓๖	พิจิตร	๑๐.๐๐	๓,๕๖๐.๓๑	๑๑๐.๗๖	๕๐.๗๑	๖๐.๐๖	๑.๖๙
๓๗	เพชรบูรณ์	๒๐.๙๒	๒๖,๐๔๖.๔๔	๗๘๖.๘๖	๓๗๐.๙๗	๔๑๕.๙๐	๑.๖๐
๓๘	พัทลุง	๗.๐๒	๑๑,๔๘๔.๔๘	๓๔๗.๒๐	๑๖๓.๕๗	๑๘๓.๖๓	๑.๖๐
๓๙	เพชรบุรี	๘.๑๒	๑๑,๘๖๑.๕๙	๓๕๖.๑๑	๑๖๘.๙๔	๑๘๗.๑๘	๑.๕๘
๔๐	พะเยา	๑๐.๓๕	๘,๐๑๑.๑๖	๒๔๓.๐๑	๑๑๔.๑๐	๑๒๘.๙๑	๑.๖๑
๔๑	แพร่	๖.๘๓	๑๐,๘๘๑.๕๓	๓๓๑.๐๖	๑๕๔.๙๘	๑๗๖.๐๘	๑.๖๒
๔๒	พิษณุโลก	๑๓.๕๗	๑๘,๖๓๕.๐๒	๕๖๓.๕๓	๒๖๕.๔๑	๒๙๘.๑๒	๑.๖๐
๔๓	ภูเก็ต	๔.๔๐	๓๔,๕๔๕.๗๑	๑,๒๒๓.๔๖	๔๙๒.๐๒	๗๓๑.๔๔	๒.๑๒
๔๔	มหาสารคาม	๗.๕๒	๑๕,๑๑๗.๓๕	๔๕๙.๒๒	๒๑๕.๗๔	๒๔๓.๔๘	๑.๖๑
๔๕	แม่ฮ่องสอน	๒.๒๖	๔,๕๙๕.๕๙	๑๓๖.๐๖	๖๕.๔๕	๗๐.๖๑	๑.๕๔
๔๖	มุกดาหาร	๔.๒๘	๒,๐๕๘.๑๘	๖๔.๔๐	๒๙.๓๑	๓๕.๐๙	๑.๗๐
๔๗	ยะลา	๕.๘๗	๑๔,๔๓๐.๖๐	๔๓๕.๓๔	๒๐๕.๕๓	๒๒๙.๘๑	๑.๕๙
๔๘	ยโสธร	๗.๔๗	๒,๙๔๕.๓๒	๙๓.๐๘	๔๒.๙๕	๕๑.๑๓	๑.๗๔
๔๙	ระนอง	๓.๔๖	๒,๙๗๓.๐๓	๑๔๔.๖๕	๔๒.๓๔	๑๐๒.๓๑	๓.๔๔
๕๐	ราชบุรี	๒๐๘.๗๐	๑๐๔,๕๔๙.๖๐	๓,๑๒๗.๑๑	๑,๔๘๙.๐๕	๑,๖๓๘.๐๗	๑.๕๗
๕๑	ระยอง	๒๐.๕๗	๖๕,๘๑๑.๕๙	๒,๐๓๗.๔๙	๙๓๗.๓๒	๑,๑๐๐.๑๖	๑.๖๗
๕๒	ร้อยเอ็ด	๑๒.๙๕	๑๑,๐๐๕.๙๓	๓๕๗.๔๖	๑๕๖.๗๕	๒๐๐.๗๐	๑.๘๒
๕๓	ลพบุรี	๔๙.๓๒	๑๐๕,๕๒๑.๔๓	๓,๑๘๓.๓๓	๑,๕๐๒.๘๙	๑,๖๘๐.๔๔	๑.๕๙
๕๔	ลำปาง	๔๗.๑๕	๓๔,๒๔๔.๕๑	๑,๐๓๒.๖๐	๔๘๗.๗๓	๕๔๔.๘๗	๑.๕๙
๕๕	ลำพูน	๘.๖๑	๔,๔๙๗.๑๗	๑๗๗.๓๒	๖๔.๐๕	๑๑๓.๒๖	๒.๕๒
๕๖	เลย	๙.๘๙	๑๑,๐๙๙.๒๙	๓๓๗.๓๕	๑๕๘.๐๘	๑๗๙.๒๗	๑.๖๒
๕๗	ศรีสะเกษ	๙.๙๘	๑๓,๙๗๗.๓๐	๔๒๗.๓๐	๑๙๙.๐๗	๒๒๘.๒๓	๑.๖๓
๕๘	สระแก้ว	๑๔.๑๔	๗,๐๒๖.๗๑	๒๑๔.๐๒	๑๐๐.๐๘	๑๑๓.๙๕	๑.๖๒
๕๙	สงขลา	๑๑.๖๐	๓๒,๖๖๗.๗๗	๙๘๑.๑๗	๔๖๕.๒๗	๕๑๕.๙๐	๑.๕๘
๖๐	สมุทรสาคร	๑.๐๐	๙,๗๖๔.๖๖	๒๙๐.๐๐	๑๓๙.๐๗	๑๕๐.๙๓	๑.๕๕
๖๑	สุราษฎร์ธานี	๔๐๐.๑๕	๒๑๙,๕๓๙.๒๔	๑๑,๘๗๘.๑๔	๓,๑๒๖.๗๙	๘,๗๕๑.๓๕	๓.๙๙
๖๒	สตูล	๒.๘๗	๕,๙๖๐.๐๐	๑๗๗.๔๔	๘๔.๘๙	๙๒.๕๖	๑.๕๕
๖๓	สุโขทัย	๒๓.๙๙	๘,๐๙๗.๑๑	๒๕๓.๗๘	๑๑๕.๓๒	๑๓๘.๔๖	๑.๗๑
๖๔	สกลนคร	๑๕.๗๑	๘,๖๔๖.๕๖	๒๖๕.๑๔	๑๒๓.๑๕	๑๔๑.๙๙	๑.๖๔

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected	Capital	Expected	Expected
				Rent	Charge	EVA	ROA
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
๖๕	สระบุรี	๑๘.๘๑	๑๘,๙๒๘.๑๙	๕๖๗.๙๑	๒๖๙.๕๘	๒๙๘.๓๓	๑.๕๘
๖๖	สมุทรปราการ	๑๕.๗๑	๒๙๒,๖๒๐.๓๙	๗,๐๘๕.๔๔	๔,๑๖๗.๖๕	๒,๙๑๗.๗๙	๑.๐๐
๖๗	สุพรรณบุรี	๕.๖๖	๑๑,๐๖๒.๓๕	๓๓๔.๘๓	๑๕๗.๕๖	๑๗๗.๒๘	๑.๖๐
๖๘	สุรินทร์	๑๗.๗๖	๔๗,๐๖๖.๘๘	๑,๔๑๙.๗๐	๖๗๐.๓๕	๗๔๙.๓๕	๑.๕๙
๖๙	สมุทรสงคราม	๐.๖๘	๔,๒๑๙.๑๓	๑๒๖.๘๓	๖๐.๐๙	๖๖.๗๔	๑.๕๘
๗๐	สิงห์บุรี	๑.๒๐	๑,๕๘๐.๑๒	๔๘.๒๓	๒๒.๕๐	๒๕.๗๒	๑.๖๓
๗๑	อำนาจเจริญ	๖.๙๘	๔,๖๑๑.๑๙	๑๔๑.๕๑	๖๕.๖๗	๗๕.๘๔	๑.๖๔
๗๒	อุดรธานี	๕๐.๖๘	๘๒,๐๖๖.๗๐	๒,๔๖๓.๓๕	๑,๑๖๘.๘๓	๑,๒๙๔.๕๒	๑.๕๘
๗๓	อุดรดิตถ์	๑๐.๘๑	๔,๙๑๙.๔๒	๑๕๐.๐๑	๗๐.๐๖	๗๙.๙๕	๑.๖๓
๗๔	อ่างทอง	๐.๗๗	๑,๑๗๘.๘๐	๓๖.๒๑	๑๖.๗๙	๑๙.๔๒	๑.๖๕
๗๕	อุทัยธานี	๒.๑๔	๑,๕๙๖.๖๑	๔๙.๙๗	๒๒.๗๔	๒๗.๒๓	๑.๗๑
๗๖	อุบลราชธานี	๑๖.๗๒	๔๑,๑๗๒.๐๕	๑,๒๔๒.๘๗	๕๘๖.๓๙	๖๕๖.๔๗	๑.๕๙
๗๗	พระนครศรีอยุธยา	๔.๙๑	๓๐,๔๘๒.๙๑	๘๘๘.๒๗	๔๓๔.๑๕	๔๕๔.๑๑	๑.๔๙
		๒,๑๘๐.๘๓	๓,๘๗๑,๓๘๑.๘๕	๓,๘๗๑,๓๘๑.๘๕	๕๕,๑๓๘.๑๖	๗๐,๙๙๕.๖๗	๑.๘๓

ที่มา: จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ (๒๕๖๑)

จากตารางที่ ๑ การวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ใน ๒ ประเด็นหลัก ได้แก่ ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง และต้นทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนของที่ราชพัสดุ ได้ดังนี้

๑. ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง (Expected Rent)

เนื่องจากข้อมูลด้านทำเลที่ตั้ง (Location) ในฐานะข้อมูล Land Bank ได้ถูกกำหนดเกรดเป็น A B C และ D แล้ว และจากสถิติการจัดให้เช่าในระบบฐานข้อมูลด้านที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ ได้มีการจัดให้เช่า มีสัญญาเช่าสูงสุด ๓ สัญญาเช่า ได้แก่ เพื่อยู้อาศัย เพื่อการพาณิชย์ และเพื่อการเกษตร การดำเนินการให้ได้มาซึ่งค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง จึงต้องกำหนดให้แต่ละทะเบียนดำเนินการจัดให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ถูกกำหนดจากเกรดของทำเลที่ตั้งของฐานข้อมูล Land Bank โดยกำหนดให้ เกรด A และ B เป็นสัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ เกรด C เป็นสัญญาเช่าเพื่อยู้อาศัย และเกรด D เป็นสัญญาเช่าเพื่อการเกษตร โดยการคำนวณอัตราค่าเช่าคาดหวังในแต่ละทะเบียน จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณอัตราค่าเช่าตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร (ผนวก ๔)

๒. ต้นทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนของที่ราชพัสดุ (Capital Charge)

การคำนวณหาต้นทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนของที่ราชพัสดุ โดยการนำอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ๑ ปี ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (๒๕๖๑) มาใช้ในการคำนวณร่วมกับมูลค่าที่ราชพัสดุ จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน

๓. มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐกิจ (Economic Value Added : EVA) หรือ (Expected EVA)

การคำนวณหามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐกิจ (Expected EVA) เป็นการคำนวณจากผลต่างระหว่าง ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง (Expected Rent) กับ ต้นทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนของที่ราชพัสดุ (Capital Charge) จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน

๔. ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (Return On Asset : ROA) หรือ (Expected ROA)

การคำนวณผลตอบแทนของสินทรัพย์ จากอัตราส่วนระหว่างมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐกิจ (Economic Value Added : EVA) หรือ (Expected EVA) กับ มูลค่าของที่ราชพัสดุ จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน

จากผลการวิเคราะห์ดังขั้นตอนข้างต้น สามารถแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วยโปรแกรมภูมิสารสนเทศ ArcGIS เพื่อแสดงศักยภาพ และการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ ดังภาพที่ ๓-๑ แสดงให้เห็นว่า ในแต่ละจังหวัดมีมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สินในทางเศรษฐศาสตร์

โดยสรุป การนำแนวคิดเรื่องมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ (Economic Value Added : EVA) มาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายแปลง ของที่ราชพัสดุ แต่ละจังหวัด พบว่า ค่า EVA สามารถแบ่งออกเป็น ๓ กรณี ดังนี้

- $EVA = 0$ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้เท่ากับต้นทุนของทรัพย์สิน
- $EVA < 0$ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้น้อยกว่าต้นทุนของทรัพย์สิน
- $EVA > 0$ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุรายแปลง พบว่า ในทุกจังหวัดมีบางแปลงที่มีค่า EVA น้อยกว่า 0 แต่มีจำนวนน้อยกว่าแปลงที่ราชพัสดุที่มีค่า EVA มากกว่า 0 จึงทำให้ค่า EVA ในภาพรวมของทั้งประเทศ มีค่ามากกว่า 0 ซึ่งสามารถบ่งชี้ว่า ในระดับจังหวัด ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สินในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากต้นทุนของสินทรัพย์มีมูลค่า น้อยกว่าค่าเช่าคาคาดหวัง ดังนั้น ผลการวิเคราะห์จะสามารถใช้เป็นแนวทางช่วยในการตัดสินใจ สำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุทั้งการใช้ในราชการ หรือเพื่อเตรียมการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ตามรูปแบบการพัฒนาที่ราชพัสดุ ที่เหมาะสมกับศักยภาพ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน และการพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน ได้อย่างคุ้มค่าต่อการลงทุนของรัฐ

๓. ความยุ่งยากในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ มีความยุ่งยากในการดำเนินการ ดังนี้

(๑) การวิเคราะห์ข้อมูลแปลงที่ราชพัสดุที่ต้องนำมาใช้ในการวิเคราะห์ทุกแปลง จำนวน ๖๙,๑๓๔ แปลง ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีจำนวนมาก ทั้งในเชิงปริมาณและมีความหลากหลาย

(๒) การตรวจสอบและคัดกรองข้อมูลแปลงที่ราชพัสดุให้มีความสอดคล้องกันระหว่างข้อมูล MIS และข้อมูล GIS เพื่อให้สามารถแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูล EVA ร่วมกับฐานข้อมูล Land Bank ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ได้

(๓) การเชื่อมโยงฐานข้อมูลการวิเคราะห์ EVA ให้ Matching กับฐานข้อมูล Land Bank ที่มีอยู่เดิม

(๔) การกำหนดเงื่อนไขการวิเคราะห์ข้อมูลในแต่ละทำเลที่ตั้งของแปลงที่ราชพัสดุให้สอดคล้องตามสมมติฐานการคิดอัตราค่าเช่าคาดหวังในแต่ละสัญญาเช่าให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร

๔. ปัจจัยแห่งความสำเร็จในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ

(๑) การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ จำเป็นต้องมีข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง ดังนี้

(๑.๑) ฐานข้อมูลของที่ราชพัสดุ Land Bank จากกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากระบบสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุ และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์

(๑.๒) ข้อมูลอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

(๑.๓) ข้อมูลราคาประเมินที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

(๑.๔) ข้อมูลเนื้อที่ที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

(๑.๕) ข้อมูลอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง จากการดาวน์โหลดข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

(๑.๖) กฎหมายผังเมือง เพื่อกำหนดร้อยละของพื้นที่ที่จะนำมาใช้เป็นข้อมูลวิเคราะห์ในการจัดให้เช่า

(๑.๗) ข้อมูลอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง และข้อมูลสถิติต่าง ๆ

(๒) การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ จำเป็นต้องมีเครื่องมืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และ Software รองรับการวิเคราะห์ข้อมูลที่ต้องใช้พื้นที่ในการประมวลผลข้อมูล

(๓) ความร่วมมือของหน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลสำหรับใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ได้แก่

(๓.๑) ข้อกำหนดผังเมือง ซึ่งเป็นข้อมูลจากกรมโยธาธิการและผังเมือง

(๓.๒) ข้อมูลด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบคมนาคมขนส่ง จากกระทรวงคมนาคม ข้อมูลระบบไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ข้อมูลระบบประปา จากการประปานครหลวงและการประปาส่วนภูมิภาค

(๓.๓) ข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียม และข้อมูลแผนที่ดิจิทัลที่เป็นปัจจุบัน จากสำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (GISTDA)