การบูรณาการข้อมูล เพื่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

โดย

นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ
รองอธิบดีกรมธนารักษ์
กระทรวงการคลัง

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๐
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๐ – ๒๕๖๑

บทคัดย่อ

เรื่อง การบูรณาการข้อมูล เพื่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด
ลักษณะวิชา วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
ผู้วิจัย นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๐

'ที่ราชพัสดุ' เป็นที่ดินของรัฐประเภทหนึ่ง ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญยิ่งต่อการบริหารราชการแผ่นดินทั้งในด้านการปกครองและในด้านเศรษฐกิจ ซึ่งในการบริหารที่ราชพัสดุให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องมีข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ เป็นปัจจุบันและทันสมัย สำหรับใช้เพื่อการตัดสินใจในการบริหารที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผู้วิจัยจึงได้มีแนวคิดในการนำข้อมูลที่ราชพัสดุที่ได้วิเคราะห์และประเมินความเหมาะสมตามศักยภาพที่ดินราชพัสดุ โดยการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสมจากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง เป็นต้น ประกอบกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ข้อได้เปรียบของแปลงที่ดิน โดยจัดทำเป็นชั้นข้อมูลและแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่บนระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากจำนวนข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ (MIS) อันประกอบไปด้วยข้อมูลการได้มา ที่ตั้ง ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น ซึ่งระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ของกรมธนารักษ์ ที่แสดงภาพแผนที่บนคอมพิวเตอร์ สามารถเชื่อมโยงกับระบบสารสนเทศเพื่อการบริหาร (Management Information System) หรือ MIS จำนวนประมาณ ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน โดยการบูรณาการข้อมูลด้วยการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ทั้งนี้ ผลการวิจัยจะมีประโยชน์ในการเป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับผู้บริหารในการวางกรอบนโยบายการบริหารที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศให้เกิดประสิทธิภาพและยั่งยืนต่อไป

ABSTRACT

Title **Integration of Information for Management of Ratchapatsadu Land to Maximum Utilities**

Field **Science and Technology**

Name **Miss Amornrat Klamplob Course NDC Class 60**

'Ratchapatsadu land' is a type of state land. It is a real estate that is important for the administration of the land, both in government and in economics. In the management of Ratchapatsadu land is effective, need to accurate and up-to-date information. To use for decision making in the management of the utilities for maximum benefit. Researcher has the idea of using the information that the government has analyzed and assessed the suitability of the land. By application of Geographic Information System (GIS) to evaluate and classify the appropriateness of the factors affecting the development of land such as land plot size, land value, distance from the transportation network, location, etc. In addition to considerate current using, limitations of land plots and advantages of land plots. Geographic Information System (GIS) is the data layer and spatial information (GIS) of the data in Management Information System (MIS). This includes information on location, land and buildings and landuse, etc. The Geographic Information System (GIS) of the Treasury Department can show map display on the computer. It can be linked to Management Information System (MIS) number of 69,134. By integrating data with value added economic analysis (EVA) to use as a guideline to add value to the property of the government. The results of this research will be useful as a policy recommendation for executives in setting up a policy framework for the state management in line with the country's development policy for efficiency and sustainability.

คำนำ

‘ที่ราชพัสดุ’ เป็นที่ดินของรัฐประเภทหนึ่ง อยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญยิ่งต่อการบริหารราชการแผ่นดินทั้งในด้านการปกครองและในด้านเศรษฐกิจ ซึ่งในการบริหารที่ราชพัสดุให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องมีข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ เป็นปัจจุบันและทันสมัย สำหรับใช้เพื่อการตัดสินใจในการบริหารที่ราชพัสดุให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐ และประชาชนโดยส่วนรวม ตามวิสัยทัศน์ของกรมธนารักษ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐ เพื่อประโยชน์สูงสุดในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ ตามหลักธรรมาภิบาล โดยการดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมที่จะนำไปใช้และจัดหาประโยชน์และการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด และพัฒนาอย่างยั่งยืน

ผู้วิจัยจึงได้จัดทำโครงการวิจัยเรื่อง การบูรณาการข้อมูล เพื่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและประชาชน ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม และจะเป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับผู้บริหารในการวางกรอบนโยบายการบริหารที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศให้เกิดประสิทธิภาพและยั่งยืนต่อไป

(นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ)
นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๐
ผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
คำนำ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	จ
สารบัญแผนภาพ	ฉ
บทที่ ๑	
บทนำ	๑
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	๑
ขอบเขตของการวิจัย	๒
วิธีดำเนินการวิจัย	๒
ข้อจำกัดของการวิจัย	๓
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	๔
คำจำกัดความ	๔
บทที่ ๒ ที่ราชพัสดุ กับ แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	๕
ที่ราชพัสดุ	๕
แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ	๙
แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ค่าธรรมเนียมรายปีในการถือครองสินทรัพย์ที่เรียกเก็บจากหน่วยงานภาครัฐ Capital Charge	๑๒
แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์	๑๓
ทฤษฎีเชิงระบบ	๑๕
ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ	๑๖
ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์	๑๗
กรอบแนวคิดของการวิจัย	๑๘
บทที่ ๓ ข้อมูลและบทบาทของหน่วยงาน	๑๙
ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank	๑๙
ข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added)	๒๓
บทบาทการบริหารของหน่วยงาน	๒๓

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูล ๒๖
การวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank ๒๖
การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA) จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank ๓๗

บทที่ ๕ สรุปและข้อเสนอแนะ ๔๗
สรุป ๔๗
ข้อเสนอแนะ ๔๘

บรรณานุกรม ๕๑

ภาคผนวก
ผนวก ก พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ๕๒
ผนวก ข กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ ๕๕
ผนวก ค คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ๖๗

ประวัติย่อผู้วิจัย ๗๔

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่

๒ - ๑ ปัจจัยและระดับคะแนนในการวิเคราะห์ประเมินความเหมาะสม ๑๐

๒ - ๒ การวิเคราะห์และประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ ๑๑

๔ - ๑ การจัดกลุ่มที่ดินราชพัสดุตามศักยภาพ ๒๗

๔ - ๒ การประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด ๒๗

๔ - ๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด ๓๘

สารบัญแผนภาพ

หน้า

แผนภาพที่

๒ - ๑ แสดงการซ้อนทับชั้นข้อมูล เพื่อการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ ๑๗

๒ - ๒ กรอบแนวคิดการวิจัย ๑๘

๓ - ๑ การวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank (ก) (ข) (ค) (ง) ๒๑

๔ - ๑ แสดงที่ตั้งที่ราชพัสดุทั่วประเทศ ๓๒

๔ - ๒ แสดงที่ตั้งที่ราชพัสดุ Grade A B C D (ก) (ข) (ค) (ง) ๓๓

๔ - ๓ แสดงมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด ๔๕

บทที่ ๑

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรมธนารักษ์มีภารกิจหลักในการบริหารที่ราชพัสดุในด้านการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อให้การบริหารที่ราชพัสดุเกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐ ตามวิสัยทัศน์ของกรมธนารักษ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐ เพื่อประโยชน์สูงสุดในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ ตามหลักธรรมาภิบาล โดยการดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมที่จะนำไปใช้และจัดหาประโยชน์และการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด และพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในการบริหารที่ราชพัสดุเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้วิจัยจึงได้มีแนวคิดในการนำข้อมูลที่ราชพัสดุที่ได้วิเคราะห์ประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ โดยการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสมจากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง เป็นต้น ประกอบกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ข้อได้เปรียบของแปลงที่ดิน โดยจัดทำเป็นชั้นข้อมูลและแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่บนระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากจำนวนข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์ จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน โดยจัดกลุ่มศักยภาพที่ดินในฐานข้อมูล Land Bank ของกรมธนารักษ์ และบริหารด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ และบูรณาการข้อมูลด้วยการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ซึ่งผลที่ได้จากการวิจัยจะมีประโยชน์ในการเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับผู้บริหารในการวางกรอบนโยบายการบริหารที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศให้เกิดประสิทธิภาพและยั่งยืนต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank ในการบริหารที่ราชพัสดุเชิงยุทธศาสตร์

๒. เพื่อวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อใช้ในการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุในมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ขอบเขตของการวิจัย

๑. ขอบเขตเชิงเนื้อหา: ในการวิจัยนี้มีเนื้อหาของการวิจัยที่กำหนดให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยการวิเคราะห์ข้อมูล Land Bank ในการบริหารที่ราชพัสดุเชิงยุทธศาสตร์และศักยภาพที่ราชพัสดุ และการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ EVA ของที่ราชพัสดุ

๒. ขอบเขตเชิงระยะเวลา: ระยะเวลาดำเนินการวิจัย เดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๐ - สิงหาคม ๒๕๖๑

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยเชิงเชิงคุณภาพ ที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุ วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปได้ ดังนี้

ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

การวิจัยนี้ มีข้อมูลที่ใช้ในการตอบวัตถุประสงค์ ประกอบด้วยข้อมูล ๒ ประเภท ได้แก่ ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากระบบสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ และข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงาน แนวทางบริหารจัดการที่ราชพัสดุ แผนการใช้ที่ดินราชพัสดุ ที่ได้จากการปฏิบัติงาน ดังต่อไปนี้

๑. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่

๑.๑ ฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank จากกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากระบบสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุ และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์

๑.๒ ข้อมูลอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

๑.๓ ข้อมูลราคาประเมินที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

๑.๔ ข้อมูลเนื้อที่ที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

๑.๕ ข้อมูลอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง จากการดาวน์โหลดข้อมูลจากอินเตอร์เน็ต

๒. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงาน แนวทางการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ แผนการใช้ที่ดินราชพัสดุ

วิธีการเก็บข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ ประกอบไปด้วยวิธีการเก็บข้อมูล ๒ วิธีการ ดังนี้

๑. การขออนุเคราะห์ข้อมูลจากกรมธนารักษ์ ได้แก่ ข้อมูลหน่วยงานผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ ภารกิจของหน่วยงาน ลักษณะการใช้พื้นที่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ราชพัสดุ

๒. การรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร เกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงาน แนวทางบริหารจัดการที่ราชพัสดุ แผนการใช้ที่ดินราชพัสดุ

๓. การดาวน์โหลดข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต เพื่อรวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง และข้อมูลสถิติต่างๆ

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมด้วยวิธีการต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยกำหนดแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

๑. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงเนื้อหา ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการตรวจเอกสาร

๒. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วย GIS เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพที่ราชพัสดุ และการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ

๓. การบูรณาการข้อมูลเชิงคุณภาพ และเชิงพื้นที่ ด้วย ArcGIS โดยแสดงผลการวิเคราะห์ในรูปแบบของแผนที่ ภาพ ตาราง และไดอะแกรม

อุปกรณ์และเครื่องมือ

ในการวิจัยนี้มีการเก็บข้อมูลประกอบด้วยข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม ซึ่งมีรายละเอียดของอุปกรณ์และเครื่องมือสำหรับใช้ในการวิจัย สรุปได้ดังนี้

๑. ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลจากกรมธนารักษ์

๒. คอมพิวเตอร์ ใช้ในการดาวน์โหลดข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต วิเคราะห์ข้อมูลแผนที่ และวิเคราะห์ข้อมูลสถิติ

ข้อจำกัดของการวิจัย

๑. ด้านฐานข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบทะเบียน และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ได้แก่ ความสมบูรณ์ ครบถ้วนของฐานข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ

๒. ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ

๓. ด้านปัจจัยในการวิเคราะห์และประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ ได้แก่ ข้อมูลอื่นๆ ที่นำมาวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของที่ดิน เช่น ข้อมูลผังเมืองรวม เป็นต้น

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

กรมธนารักษ์สามารถนำฐานข้อมูล Land Bank มาใช้ในการบริหารและพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุให้เกิดมูลค่าเพิ่มของที่ดิน ผลตอบแทน และการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนและประเทศชาติโดยส่วนรวมทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม สามารถรองรับนโยบายของรัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คำจำกัดความ

ที่ราชพัสดุ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

๒. อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมือง หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่น ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ”

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ หรือ Geographic Information System: GIS

หมายถึง กระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งเชิงพื้นที่ เช่น ข้อมูลทะเบียนที่ราชพัสดุสัมพันธ์กับตำแหน่งในแผนที่ ซึ่งข้อมูลใน GIS เป็นระบบข้อมูลสารสนเทศที่อยู่ในรูปของตารางข้อมูล และฐานข้อมูลที่มีส่วนสัมพันธ์กับข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ซึ่งรูปแบบและความสัมพันธ์ของข้อมูลเชิงพื้นที่ สามารถนำมาวิเคราะห์ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)

ฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank

หมายถึง ฐานข้อมูลที่ราชพัสดุที่ได้จากการวิเคราะห์ประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ โดยวิธีการจัดอันดับข้อมูลที่ราชพัสดุ (Rating Information Database)

บทที่ ๒

ที่ราชพัสดุ กับ แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ที่ราชพัสดุ

๑. ความเป็นมาของที่ราชพัสดุ

'ที่ราชพัสดุ' มีมาตั้งแต่สมัยสมบูรณาญาสิทธิราช เดิมเรียกว่า 'ที่ดินของหลวง' ดังปรากฏอยู่ใน มาตรา ๙ ของพระราชบัญญัติกรมราชพัสดุว่า "ถ้าเป็นตึกที่ดินของหลวง....." ซึ่งพระราชบัญญัติทรงตั้งไว้ วันที่ ๑๓ ธันวาคม รัตนโกสินทร์ศก ๑๐๙ หรือปี พ.ศ. ๒๔๓๔ ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕

ต่อมาก็ปรากฏคำว่า "ที่ดินราชพัสดุ" ในหนังสือหอรัษฎากรพิพัฒน์ ที่ ๒๐๕/๒๓๔ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๔๖๔ ซึ่งเป็นหนังสือของกระทรวงพระคลังมหาสมบัติที่กราบบังคมทูลต่อพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๖ สรุปสาระได้ว่า "ที่ดินราชพัสดุ" เป็นพระราชทรัพย์คงพระคลังอย่างหนึ่งโดยมีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติเป็นผู้ปกครองดูแล ได้แก่

๑) ที่ดิน ตึก บ้านเรือน สวน นา ตลอดจนสถานที่ว่าการกระทรวง กรม ต่าง ๆ ซึ่งมีคงกระทรวงมาแต่เดิม แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีที่ราชพัสดุกระจัดกระจายอยู่ตามกระทรวงต่าง ๆ อีกจำนวนมาก

๒) ได้รับ และ ยึดจากเจ้าภาษี นายอากรที่ค้างภาษี

๓) รับโอนจากกระทรวงบางกระทรวง เช่น กระทรวงกลาโหม กระทรวงศึกษาธิการ และ กระทรวงคมนาคม

๔) ที่ดินเหลือจากการเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา เช่น เขตถนน

กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ จึงขอพระบรมราชานุญาตรวบรวมบรรดาที่ดินของหลวงที่กระจัดกระจายอยู่ทั่วทุกกระทรวงมาขึ้นทะเบียนไว้ทางกระทรวงพระคลังฯ เสียทางเดียวเพื่อง่ายแก่การปกครองดูแล ซึ่งพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๖ ได้มี พระบรมราชโองการเห็นชอบตามกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ดังนี้

๑) ให้กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ จัดการรวบรวมที่ราชพัสดุจากกระทรวงต่าง ๆ มาปกครองดูแลรักษาไว้แห่งเดียว

๒) เมื่อกระทรวงใดจะใช้เพื่อราชการ ให้ยืมไปได้โดยไม่ต้องเช่า

๓) ที่ดินใดควรขายก็ให้ ขายไปตามเวลาและราคาอันสมควร

๔) ที่ใดยังไม่ควรขาย ก็จัดหาประโยชน์ เก็บเป็นเงินงบประมาณ

อนึ่ง พระบรมราชโองการฯ ในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชย์เคยมีการพิจารณาทางกฎหมายว่า มีผลเป็นกฎหมาย แม้ปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุฯ บังคับใช้ก็ตามพระบรมราชโองการส่วนใดที่ไม่ขัดแย้ง หรือที่พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุฯ ยังไม่กำหนดไว้ ก็ยังมีผลใช้บังคับ (กรมธนารักษ์, ๒๕๖๑)

๒. ความหมายของที่ราชพัสดุ

'ที่ราชพัสดุ' ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลประเภทหนึ่ง ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ ได้ให้ความหมาย หรือ คำจำกัดความของที่ราชพัสดุ ไว้ดังนี้

"ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

๒. อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมือง หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ" (พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ, ๒๕๑๘)

๓. **การได้มาของที่ราชพัสดุ**

การได้มาของที่ราชพัสดุมีหลายทาง ดังนี้

๑) ประกาศสงวนไว้ใช้ในราชการ
๒) ตกเป็นของรัฐบาลเนื่องจากค้างชำระภาษีอากร
๓) รัฐบาลจัดซื้อด้วยเงินงบประมาณ
๔) โบราณสถาน กำแพงเมือง คูเมือง
๕) โดยคำพิพากษาของศาล
๖) ที่ดินเหลือเศษจากการเวนคืนซึ่งรัฐบาลต้องจ่ายเงินชดเชย
๗) โดยคำสั่งนายกรัฐมนตรีตามธรรมนูญการปกครอง
๘) เอกชนบริจาคให้ทางราชการ
๙) โดยเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่า
๑๐) โดยเหตุอื่น เช่น ได้มาโดยผลของสัญญา

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

- กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๕
- การปกครองดูแลบำรุงรักษา
- กรมธนารักษ์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวงและระเบียบซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

คณะกรรมการที่ราชพัสดุ เป็นผู้กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

๔. การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ

ตามแนวทางการบริหารจัดการที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ ได้กำหนดการใช้ที่ราชพัสดุออกเป็น ๔ ประเภทหลัก คือ

๔.๑ การใช้ที่ราชพัสดุในทางราชการ คือ ให้กระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐ ต่าง ๆ ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสถานที่ราชการ เช่น เป็นที่ตั้งศูนย์ราชการ ที่ทำการ ศาลากลางจังหวัด โรงเรียน โรงพยาบาล ที่ว่าการอำเภอ สถานีตำรวจ และใช้ราชการทหาร เป็นต้น ซึ่งเมื่อส่วนราชการ ใดต้องการใช้ที่ราชพัสดุก็สามารถดำเนินการขอใช้ที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดเงินงบประมาณแผ่นดินในการจัดซื้อที่ดิน

๔.๒ การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านเศรษฐกิจ

๔.๒.๑ เป็นการพัฒนาที่ราชพัสดุในเชิงพาณิชย์ เน้นการบริหาร ทรัพยากรที่ราชพัสดุที่มีอยู่อย่างจำกัดให้คุ้มค่ากับราคาของที่ดิน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่รัฐ อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมควบคู่กันไป โดยมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

- ที่ราชพัสดุที่ส่วนราชการต่าง ๆ ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หากตั้งอยู่ในทำเลการค้าที่ไม่เหมาะสมที่จะเป็น ส่วนราชการให้กรมธนารักษ์นำที่ราชพัสดุดังกล่าวพัฒนาเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์จะกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลจะต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่ราชการและสร้าง อาคารหรือสิ่งก่อสร้างต่างๆ ตามความประสงค์ของส่วนราชการนั้นในที่ดินดังกล่าวพร้อมกับเสนอให้เงินค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์แก่ทางราชการอีกจำนวนหนึ่ง โดยทางราชการจะให้สิทธิการเช่าอาคารนานปีในที่ดินราชพัสดุที่เปิดประมูล เป็นการตอบแทนแก่ผู้ลงทุนผู้ประมูลได้

๔.๒.๒ ที่ราชพัสดุที่กรมธนารักษ์จัดให้เช่า เพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบการเกษตร เมื่อสภาพทำเลเปลี่ยนแปลงไปก็จะนำมาพิจารณา โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่าเดิมโดยกำหนดเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับข้อ ๑ หรืออาจแตกต่างกันไปตามความเหมาะสมและข้อเท็จจริงในแต่ละแปลง การพิจารณาเกี่ยวกับที่ราชพัสดุในด้านเศรษฐกิจ นอกจากจะดำเนินการโดยวิธีการจัดให้เช่า โดยไม่ต้องประมูลและด้วยวิธีการเปิดประมูลดังกล่าวข้างต้นแล้ว กรมธนารักษ์ยังสามารถนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าได้ แต่ต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ตามนัยข้อ ๒๓ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความใน

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ (กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ, ๒๕๔๕)

๔.๓ การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยแบ่งออกเป็น ๒ ลักษณะ คือ

๔.๓.๑ การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และยกระดับคุณภาพชีวิต

๑) การขยายการศึกษาพื้นฐานที่ราชพัสดุสนับสนุนกิจการของรัฐ โดยใช้เป็นที่ตั้ง โรงเรียนมหาวิทยาลัยของรัฐ

๒) ยกระดับคุณภาพอนามัยของประชาชนให้ดีขึ้นที่ราชพัสดุสนับสนุนกิจการของรัฐโดยใช้เป็นที่ตั้ง โรงพยาบาลของรัฐ

๓) ยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น ได้แก่ การจัดทำโครงการ ที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยกรมธนารักษ์ ร่วมมือกับ การเคหะแห่งชาติ โดยใช้พื้นที่ที่ราชพัสดุที่มีอยู่ทั่วประเทศ จัดให้การเคหะแห่งชาติเช่าในอัตราต่ำสุด เพื่อให้การเคหะแห่งชาตินำไปก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไป

๔.๓.๒ การพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยใช้ที่ราชพัสดุในการจัดสร้างสวนสาธารณะ สำหรับเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนรวมทั้งกิจการสาธารณะประโยชน์อื่น ๆ เพื่อเป็นการพัฒนา และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนในด้านสุขภาพอนามัยโดยการเล่นกีฬา ออกกำลังกายกับทั้งยังช่วยเพิ่ม พื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนต่างๆ และช่วยฟื้นฟูสภาพแวดล้อม

๔.๔ การพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่รัฐบาลได้นำนโยบายการสร้างเศรษฐกิจจากฐานสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset Based Economy) มาใช้ในการบริหารประเทศนั้น กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานหนึ่งที่มีหน้าที่ปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และบริหารการใช้ที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีค่าอย่างหนึ่งที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศได้ กรมธนารักษ์จึงได้ตอบสนองนโยบายรัฐบาลด้วยการปรับระบบการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุแนวใหม่ และจัดทำโครงการพัฒนาจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินขึ้น โดยกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาที่ราชพัสดุ คือ ๑. เพื่อบริหารที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด และ ๒. เพื่อสร้างรายได้เข้ารัฐเพิ่มขึ้น และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

๕. การบริหารจัดการที่ดินราชพัสดุ

กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ปกครองดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุนั้น นอกจากจะใช้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการต่าง ๆ ที่ราชพัสดุบางส่วนยังนำไปใช้เพื่อจัดหาประโยชน์นำรายได้เข้ารัฐอีกทางหนึ่ง โดยรัฐบาลได้กำหนดนโยบายในการสร้างเศรษฐกิจบนสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset based Economy) กรมธนารักษ์ได้กำหนดยุทธศาสตร์และ

เป้าหมายของการบริหารที่ราชพัสดุโดยมุ่งประโยชน์ทั้งในระดับรากหญ้าและระดับมหภาค ๔ เป้าหมายหลัก คือ

๕.๑ การบริหารที่ราชพัสดุเพื่อการกระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น โดยนำที่ดินมาสนับสนุนการลงทุนสร้างศูนย์ประชุมนานาชาติและโรงแรม เป็นต้น จะส่งผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนั้นจะมีผลให้ราคาค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวโดยรวมต่ำกว่าประเทศอื่น มีการไหลเข้าของเม็ดเงินจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้น และส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ

๕.๒ การบริหารที่ราชพัสดุเพื่อสร้างความเข้มแข็งของสังคมในระดับฐานราก โดยนำที่ดินมาสนับสนุนที่ดิน ในการทำกิจกรรมร่วมกันของชุมชนและสังคม เช่น สวนสาธารณะ ตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ เพื่อการสนับสนุนและสร้างความเข้มแข้งให้กับสังคมไทยในระดับฐานราก

๕.๓ เพื่อสนับสนุนการผลิตและการลงทุน โดยการนำที่ดินมาเป็นปัจจัยสนับสนุนการประกอบธุรกิจได้หลากหลาย เช่น การนำที่ดินมาสร้างศูนย์กระจายสินค้าจากโรงงาน ตลาด ศูนย์การค้า ท่าเรือ ท่ารถโดยสาร เพื่อตอบสนองนโยบายรัฐบาล อันได้แก่ นโยบายสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม นโยบายหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ และนโยบายกองทุนหมู่บ้าน ได้เป็นอย่างดี

๕.๔ เพื่อสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น โดยการนำที่ดินมาสนับสนุนการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดของการลงทุน อันมีผลต่อต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการ

(กรมธนารักษ์, ๒๕๖๑)

การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ

๑. การกำหนดปัจจัยในการประเมินความเหมาะสม

กรมธนารักษ์มีภารกิจหลักในการบริหารที่ราชพัสดุ ในด้านการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อให้การบริหารที่ราชพัสดุเกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐ ตามวิสัยทัศน์ของกรมธนารักษ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐ เพื่อประโยชน์สูงสุดในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ ตามหลักธรรมาภิบาล โดยการดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมที่จะนำไปใช้และจัดหาประโยชน์และการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด และพัฒนาอย่างยั่งยืน

ดังนั้น เพื่อเป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่ราชพัสดุในอนาคต (Land Bank) จึงมีแนวคิดในการประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ โดยการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสม พร้อมทั้งวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ จากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง เป็นต้น ประกอบกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ข้อได้เปรียบของแปลงที่ดิน โดยจัดทำเป็นชั้นข้อมูลและแสดงข้อมูล

เชิงพื้นที่บนระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากจำนวนข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์ จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน โดยกำหนดการจำแนกออกเป็น

๑.๑ ที่ดินราชพัสดุที่มีความเหมาะสมหรือมีศักยภาพ (S : Suitability) โดยจัดกลุ่มที่ดินที่มีความเหมาะสมออกเป็น

A : เหมาะสมมาก (VS: Very Suitability) (มูลค่าสูง ทำเลดี แปลงใหญ่)

B : เหมาะสมปานกลาง (MS: Moderate Suitability) (ที่ว่าง/ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่)

C : เหมาะสมน้อย (LS: Less Suitability) (ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม)

๑.๒ ที่ดินราชพัสดุที่ไม่มีความเหมาะสม

D : ไม่มีความเหมาะสม (N: Non Suitability) (แปลงเล็ก/ไม่มีทางเข้าออก)

การกำหนดปัจจัยและระดับคะแนนในการวิเคราะห์ประเมินความเหมาะสม (Setting Factors and Value Scale) โดยการกำหนดดัชนีการวัดปัจจัยและเกณฑ์ในการวัด ดังนี้

ตารางที่ ๒-๑ ปัจจัยและระดับคะแนนในการวิเคราะห์ประเมินความเหมาะสม

ปัจจัย	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	แผนที่และข้อมูลที่ใช้วัด
ขนาดแปลงที่ดิน	เนื้อที่แปลงที่ราชพัสดุ	ค่าคะแนนจากข้อมูลขนาดที่ดิน	แผนที่ที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ปี พ.ศ. ๒๕๕๙
มูลค่าที่ดิน	ราคาที่ดิน	ค่าคะแนนจากข้อมูลมูลค่าที่ดิน	แผนที่ที่ราชพัสดุและข้อมูลจากระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ปี พ.ศ. ๒๕๕๙
การเข้าถึง (ถนนสายหลักสายรอง)	ระยะห่างจากเส้นทางคมนาคม	รัศมีจากเส้นทางคมนาคม (ถนนสายหลักและสายรอง)	แผนที่เส้นทางคมนาคม มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ สทอภ. ปี พ.ศ. ๒๕๕๒

๒. เกณฑ์การประเมินความเหมาะสม ประกอบด้วย ๔ ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ ๑ : การวัดค่าปัจจัย และการปรับค่าคะแนน (Scaling Factors and Normalizing Values) โดยใช้ช่วงคะแนน ๑ - ๔ (ทุกปัจจัยให้เป็นช่วงคะแนนเดียวกัน)

ขั้นตอนที่ ๒ : การกำหนดค่าน้ำหนักของปัจจัย (Criterion Weighting) ตามลำดับความสำคัญของปัจจัย และประเมินค่าน้ำหนัก (Estimating Weighting) โดยวิธี Ranking Method เป็นวิธีการเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดไปน้อยที่สุด

ขั้นตอนที่ ๓ : การวิเคราะห์ความเหมาะสมของที่ดิน (Land Suitability Analysis)

ขั้นตอนที่ ๔ : การแสดงผลลัพธ์ของการวิเคราะห์ (Output Display)

๓. การวิเคราะห์และประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัดสุในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์ โดยจำแนกออกเป็นที่ดินราชพัสดุ ที่มีความเหมาะสมหรือมีศักยภาพ โดยสามารถสรุปผลการจัดกลุ่มที่ดินตามศักยภาพได้ดังตารางที่ ๒-๓

ตารางที่ ๒-๒ การวิเคราะห์และประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ

ปัจจัย	การประเมินความเหมาะสม การจำแนกตามระดับความเหมาะสม	ข้อได้เปรียบ	ข้อจำกัด
สรุปผลการวิเคราะห์จาก ๓ ปัจจัย - ขนาดแปลงที่ดิน - มูลค่าที่ดิน - การเข้าถึงถนนสายหลัก สายรอง	A	- ติดถนนสายหลัก - ลดต้นทุนในพัฒนาสาธารณูปโภค - ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่	- ปัญหาบุกรุกในที่ดินแปลงใหญ่ - เช่าเพื่อการเกษตร
	B	- ติดถนนสายรอง - เป็นที่ว่าง/ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่	
	C		- อยู่ห่างจากถนนสายหลักและสายรอง > ๑ กม.
	D		- อยู่ห่างจากถนนสายหลักและสายรอง > ๒ กม. - ขนาดแปลงเล็ก

<u>หมายเหตุ</u> A: เหมาะสมมาก (แปลงใหญ่ ทำเลดี มูลค่าสูง)
B: เหมาะสมปานกลาง (ที่ว่าง ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่)
C: เหมาะสมน้อย (ไม่ติดถนนสายหลักและสายรอง ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม)
D: ไม่มีความเหมาะสม (แปลงเล็ก ไม่มีทางเข้า - ออก มีข้อจำกัด)

การวิเคราะห์ค่าธรรมเนียมรายปีในการถือครองสินทรัพย์ ที่เรียกเก็บจากหน่วยงานภาครัฐ Capital Charge

๑. ความหมายของ Capital Charge

Capital Charge เป็นค่าธรรมเนียมรายปีในการถือครองสินทรัพย์ ที่เรียกเก็บจากหน่วยงานภาครัฐ โดยอัตราค่าธรรมเนียมอาจคิดจากร้อยละของมูลค่าของสินทรัพย์ ตัวอย่างเช่น ในประเทศอังกฤษใช้อัตราส่วนร้อยละ ๖ ของมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งการคิดค่าธรรมเนียมนี้จะไม่ผลักภาระไปสู่ประชาชนผู้เสียภาษีโดยเด็ดขาด แต่จะเป็นการกระตุ้นให้หน่วยงานของรัฐปรับปรุงการบริหารจัดการองค์กรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อลดภาระหนี้สินที่จะเกิดขึ้นจากค่าธรรมเนียมในการถือครองสินทรัพย์ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ, ๒๕๕๖)

๒. การกำหนดกลุ่มหน่วยงานของรัฐ

กรณีหน่วยงานที่พึ่งเงินงบประมาณ มีวัตถุประสงค์ที่ใช้ Capital Charge กับกลุ่มหน่วยงานที่พึ่งเงินงบประมาณ ก็เพื่อให้หน่วยงานเหล่านี้ได้พัฒนาปรับปรุงการบริหารจัดการสินทรัพย์ของตน โดยการใช้ Capital Charge นั้น จะเป็นการช่วยให้หน่วยงานได้ดำเนินการในสิ่งต่อไปนี้

- กำหนดต้นทุนผลผลิตที่เกิดจากการใช้สินทรัพย์ที่มี
- เพื่อให้หน่วยงาน พิจารณาหาวิธีการใช้สินทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- เพื่อให้หน่วยงานได้พิจารณาถึง ทางเลือกในการใช้สินทรัพย์เพื่อผลิต ผลผลิต เช่น การใช้สินทรัพย์ที่มีในการผลิต ผลผลิต หรือ ไม่ใช้สินทรัพย์นั้นในการผลิต ผลผลิต
- เพื่อช่วยให้หน่วยงาน ได้มีการรายงานการปฏิบัติงานที่ดีขึ้น กล่าวคือ หน่วยงานมักจะรายงานต้นทุนผลผลิตที่ไม่ได้รวมถึงต้นทุนสินทรัพย์ (ค่าเสื่อมราคา) ทั้งหมดที่หน่วยงานมี

๓. การกำหนดอัตรา Capital Charge (capital user charge rate model)

ในการกำหนด Capital Charge Rate นั้น จำเป็นต้องพิจารณาสิ่งต่างๆ ดังต่อไปนี้

๑. Capital Charge Rate จำเป็นต้องพิจารณาถึง สถานะ และสถานภาพ ของตลาดทุน ในปัจจุบัน

๒. Capital Charge Rate ต้องไม่เป็นการใช้ข้อมูล หรือการคำนวณที่มากและซับซ้อนเกินไป

๓. Capital Charge Rate ต้องง่ายต่อการเข้าใจ และนำไปใช้

๔. Capital Charge Rate ที่ใช้นั้น ต้องกระตุ้นให้ หัวหน้าหน่วยงาน ปรับปรุงการตัดสินใจในเรื่องต้นทุนผลผลิต และการบริหารจัดการสินทรัพย์

การใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของเงินทุน (Weight Average Cost of Capital) เป็นตัวพิจารณา Capital Charge Rate การวัดผลที่ดีที่สุดของ Opportunity Cost of Capital ของรัฐบาลในการลงทุนในสินทรัพย์หน่วยงานภาครัฐ ก็คือ Cost of Private Sector Equity ในระดับความเสี่ยงเดียวกัน ซึ่งจะสะท้อนถึงแนวคิดในสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมด โดยที่แนวคิดที่เหมาะสมที่สุดสำหรับหน่วยงาน คือ Weight Average Cost of Capital (WACC) ซึ่งพิจารณาจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินและส่วนของทุน (Weight Average Cost of Debt and Equity)

ในทางทฤษฎี WACC แล้ว เป็นสิ่งที่ง่าย แต่ในทางปฏิบัติแล้ว เป็นสิ่งที่ยาก โดยมีตัวแปรที่สำคัญคือ หนี้สินและส่วนของทุนของหน่วยงานรัฐ และ Beta Coefficients

$$WACC = Re.E/V + Rd.D/V$$

E/V และ D/V คือ สัดส่วนของ ส่วนของทุน (Equity) และ หนี้ (Debt)
โดยที่ V = E + D

Re = Cost of Equity
Rd = Cost of Debt

โดยที่ WACC จะใช้ในการคำนวณหา Real Cost of Capital ของรัฐบาล และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคาร ต้องต่ำกว่า Capital Charge Rate เสมอ

ดังนั้น การลงทุนของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในสินทรัพย์ จึงจำเป็นจะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เนื่องจากเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูงและทำให้เสียโอกาสในการลงทุนตามนโยบายอื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลตอบแทนทางสังคมที่สูงกว่า

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA)

๑. ความหมายของมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA)

EVA หรือ Economic Value Added เป็นเครื่องมือวัดผลการดำเนินงานของธุรกิจในเชิงเศรษฐศาสตร์ พัฒนาขึ้นในช่วงปลายทศวรรษ ๑๙๘๐ โดยบริษัทที่ปรึกษาอเมริกัน Stern Stewart Consulting Group เป็นการให้ความสำคัญมูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์และการสร้างมูลค่าเพิ่มของธุรกิจ

EVA แสดงให้เห็นถึงผลกำไรที่แท้จริงของกิจการ โดยหักต้นทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือส่วนของเจ้าของ (Cost of Equity) ที่เราเรียกกันว่าต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) ของกิจการออกไปด้วย นอกเหนือจากการหักต้นทุนในส่วนของหนี้สิน (Cost of debt) ไปแล้ว ผลกำไรที่แท้จริงตัวนี้จะแสดงให้เห็นว่า ผลการดำเนินงานของธุรกิจนั้น ๆ มีทิศทางในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจ (Creating value of the firm) หรือกำลังทำให้มูลค่าของธุรกิจลดน้อยลง (Destroying value of the firm)

ดังนั้น การสร้างมูลค่าเพิ่ม จึงหมายถึง การนำทรัพยากรไปใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและสร้างมูลค่าได้สูงสุด หากไม่มุ่งมั่นกับการสร้างมูลค่าเพิ่มแล้ว การใช้ทรัพยากรขององค์กรจะเป็นไปอย่างสิ้นเปลือง และสังคมโดยรวมสูญเสียมูลค่าทางโอกาสในการสร้างคุณค่าจากการใช้ทรัพยากรเหล่านั้น

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ หรือ Economic Value Added : EVA เป็นหนึ่งในเครื่องมือเพื่อการบริหารจัดการองค์กร โดยมีแนวคิดว่าทุกกิจกรรมที่ดำเนินไปควรมีผลประโยชน์สูงกว่าต้นทุนรวมค่าเสียโอกาส ตามสูตรการคำนวณดังนี้

มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) = กำไรหลังหักภาษี (NOPAT) - (อัตราต้นทุนเงินลงทุนถ่วงน้ำหนัก (WACC) × เงินลงทุน (IC))

อัตราต้นทุนเงินลงทุนถ่วงน้ำหนัก แสดงให้เห็นถึงค่าเสียโอกาสที่นักลงทุน ผู้ถือหุ้นหรือเจ้าหนี้ต้องเสียไปจากการนำเงินเข้ามาลงทุนในกิจการ อัตรานี้จะขึ้นอยู่กับความเสี่ยงขององค์กรซึ่งนักลงทุนย่อมต้องการผลตอบแทนที่สูงขึ้น เพื่อชดเชยความเสี่ยงที่มากขึ้น ส่วนเงินลงทุน เป็นการลงทุนทั้งหมด คิดจากทรัพย์สินไม่หมุนเวียนรวมกับเงินทุนหมุนเวียน เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในกิจการ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของมูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์ สามารถทำได้ ๓ แนวทาง ดังนี้

๑. เพิ่มกำไรหลังหักภาษีโดยไม่เพิ่มเงินลงทุน
๒. ลดความเสี่ยงขององค์กร ที่ส่งผลกระทบต่ออัตราต้นทุนของเงินทุนที่เพิ่มขึ้น
๓. เพิ่มเงินลงทุนกรณีที่เงินลงทุนนั้นสามารถสร้างกำไรได้สูงกว่าอัตราต้นทุนของเงินทุน

โดยสรุปการวิเคราะห์ ‘มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐกิจ’ (Economic Value Added) หรือ EVA สามารถนำไปใช้เพื่อการสร้างมูลค่าเพิ่มที่ดีที่สุดให้แก่องค์กร และสำหรับหน่วยงานของรัฐโดยเฉพาะกรมธนารักษ์ที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ซึ่งไม่ได้มุ่งหวังเพียงสร้างมูลค่าเพิ่มทางการเงิน แต่ต้องสร้างมูลค่าเพิ่มเชิงสังคมอันจะเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม ดังนั้น ในฐานะหน่วยงานของรัฐจึงไม่สามารถประเมินผลโดยอาศัยค่า EVA ได้เพียงอย่างเดียว แต่จะต้องตระหนักถึงประโยชน์ที่ประชาชนในสังคมจะได้รับอีกด้วย ซึ่งการผสมผสานกันของมูลค่าเพิ่มทางการเงินกับมูลค่าเพิ่มทางสังคม หรือเรียกว่า Social Economic Value Added จึงเป็นประเด็นที่องค์กรควรตระหนักและประยุกต์ใช้ในขั้นต่อไป

ทฤษฎีเชิงระบบ (Systems Theory)

อัญชลี ธรรมวิธีกุล (๒๕๕๒) ได้อธิบายเกี่ยวกับทฤษฎีเชิงระบบ หรือแนวคิดเชิงระบบ ว่าเป็นวิธีการจัดการเพื่อผสมผสานหน้าที่การจัดการกิจกรรมและการวางแผนเชิงกลยุทธ์เข้าด้วยกัน โดยพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมภายนอก ซึ่ง ปฐม นิคมานนท์ (๒๕๒๙) ได้อธิบายเกี่ยวกับระบบ ว่าแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ องค์ประกอบในระบบ และองค์ประกอบนอกระบบ ดังนี้

๑. องค์ประกอบในระบบ ประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ ๓ ส่วน คือ

๑.๑ ปัจจัยนำเข้า (Input) ได้แก่ อุปกรณ์ วัสดุ แรงงาน เงินทุน ทรัพยากรต่าง ๆ รวมถึงเวลา และสถานที่

๑.๒ กระบวนการ (Process) ได้แก่ เทคนิควิธี ขั้นตอนการดำเนินงานต่าง ๆ ตั้งแต่ต้นจนจบกระบวนการ

๑.๓ ผลผลิต (Output) คือ ผลที่ได้จากปัจจัยนำเข้าและกระบวนการทั้งหมด ซึ่งผลิตเป็นสิ่งสุดท้ายขอระบบ เช่น ในการกระบวนการผลิตสินค้า อาจหมายถึงการเพิ่มคุณภาพ การเพิ่มจำนวน การยืดอายุผลผลิต การเปลี่ยนรูปผลิตภัณฑ์ การลดต้นทุนการผลิต การลดต้นทุนการขนส่ง หรือการเปลี่ยนแปลงในด้านอื่น ๆ เป็นต้น

๒. องค์ประกอบนอกระบบ ประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ ๓ ประการ ที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพของระบบ คือ

๒.๑ ทรัพยากร ได้แก่ ปัจจัยด้านมนุษย์ เงิน วัสดุ ทรัพยากรธรรมชาติ เป็นต้น

๒.๒ ความคาดหวัง ได้แก่ ความคาดหวังของผู้ผลิต ลูกค้า รัฐบาล ชุมชน ตลอดจนประชาชนทั่วไป

๒.๓ สภาพแวดล้อม เช่น ภาวะตลาด ภาวะเศรษฐกิจ เทคโนโลยี การเมือง การปกครอง และสังคม เป็นต้น

การนำแนวคิดเชิงระบบไปใช้ในการปฏิบัติงาน จะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกระบวนการทำงาน ซึ่งมีความสำคัญดังนี้

๑. แนวคิดเชิงระบบเป็นเครื่องมือช่วยให้สามารถกำหนดกรอบการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถเห็นถึงกระบวนการทำงานทั้งหมด

๒. สามารถอธิบายกระบวนการทำงานทุกขั้นตอนให้กับทีมงาน หรือเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานได้อย่างชัดเจน

๓. มองเห็นสิ่งที่เกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการ หรือขั้นตอน แสดงให้เห็นข้อบกพร่องของแต่ละขั้นตอนและสามารถแก้ไขได้อย่างถูกต้อง ทำให้ไม่กระทบทั้งกระบวนการ ซึ่งจะเป็นผลดีในระยะยาว

๔. ทำให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีความถูกต้อง ประหยัดค่าใช้จ่าย ทันตามเวลาและสอดคล้องกับเป้าหมายที่กำหนด

ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ (Management Information Systems)

ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ (Management Information Systems) หรือ MIS คือ ระบบสารสนเทศเพื่อให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยรวมถึงสารสนเทศภายในและภายนอก สารสนเทศที่เกี่ยวพันกับองค์กรทั้งในอดีตจนถึงปัจจุบัน ไปจนถึงการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ระบบ MIS จะต้องให้ข้อมูลในช่วงเวลาที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้ผู้บริหารสามารถตัดสินใจในการวางแผนการควบคุม และการปฏิบัติการของหน่วยงานได้อย่างถูกต้อง

ความสำคัญของระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ หรือ MIS เป็นระบบที่ให้ประโยชน์ผู้บริหารทุกระดับ ซึ่งระบบจะสามารถสนับสนุนข้อมูลให้กับผู้บริหารเพื่อการวางแผนและการตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสรุปสารสนเทศจากฐานข้อมูลทั้งหมดของหน่วยงานในแต่ละเรื่อง และแสดงผลเป็นรายงานเพื่อให้ผู้บริหารมองเห็นภาพรวมของหน่วยงานในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต รวมทั้งสามารถควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ได้ตามสภาวการณ์หรือเหตุการณ์ผิดปกติ นอกจากนี้แล้วยังเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่อยู่ในระดับปฏิบัติ โดยในการนำสารสนเทศไปใช้งานสามารถเป็นได้เป็น ๔ ระดับ ดังนี้

๑) ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการในการวางแผนนโยบาย กลยุทธ์ และการตัดสินใจของผู้บริหารระดับสูง

๒) ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการในส่วนยุทธวิธีในการวางแผนการปฏิบัติและการตัดสินใจของผู้บริหารระดับกลาง

๓) ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการในระดับปฏิบัติการ ซึ่งในขั้นตอนนี้ผู้บริหารระดับล่างจะเป็นผู้ใช้สารสนเทศเพื่อช่วยในการปฏิบัติงาน

๔) ระบบสารสนเทศที่ได้จากการประมวลผล

โดยระบบสารสนเทศของหน่วยงาน เป็นข้อมูลขนาดใหญ่ ซึ่งต้องแบ่งออกเป็นระบบย่อย ๔ ส่วน ดังนี้

๑) ระบบประมวลผลรายการ

๒) ระบบจัดการรายงาน

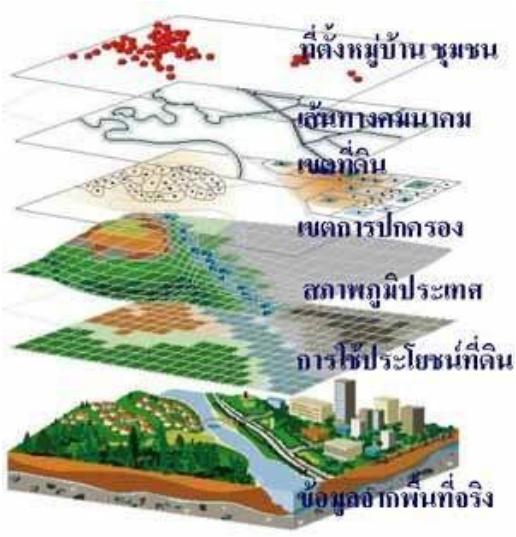
๓) ระบบสนับสนุนการตัดสินใจ

๔) ระบบสารสนเทศสำนักงาน

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System)

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ หรือ Geographic Information System: GIS คือ กระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ เช่น ที่อยู่ บ้านเลขที่ สัมพันธ์กับตำแหน่งในแผนที่ ตำแหน่ง เส้นรุ้ง เส้นแวง ข้อมูลและแผนที่ใน GIS เป็นระบบข้อมูลสารสนเทศที่อยู่ในรูปของตารางข้อมูล และฐานข้อมูลที่มีส่วนสัมพันธ์กับข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ซึ่งรูปแบบและความสัมพันธ์ของข้อมูลเชิงพื้นที่ทั้งหลาย จะสามารถนำมาวิเคราะห์ด้วย GIS และทำให้สื่อความหมายในเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่สัมพันธ์กับเวลาได้ เช่น การบุกรุกที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของการใช้พื้นที่ เป็นต้น

แผนภาพที่ ๒-๑ แสดงการซ้อนทับชั้นข้อมูล เพื่อการวิเคราะห์เชิงพื้นที่

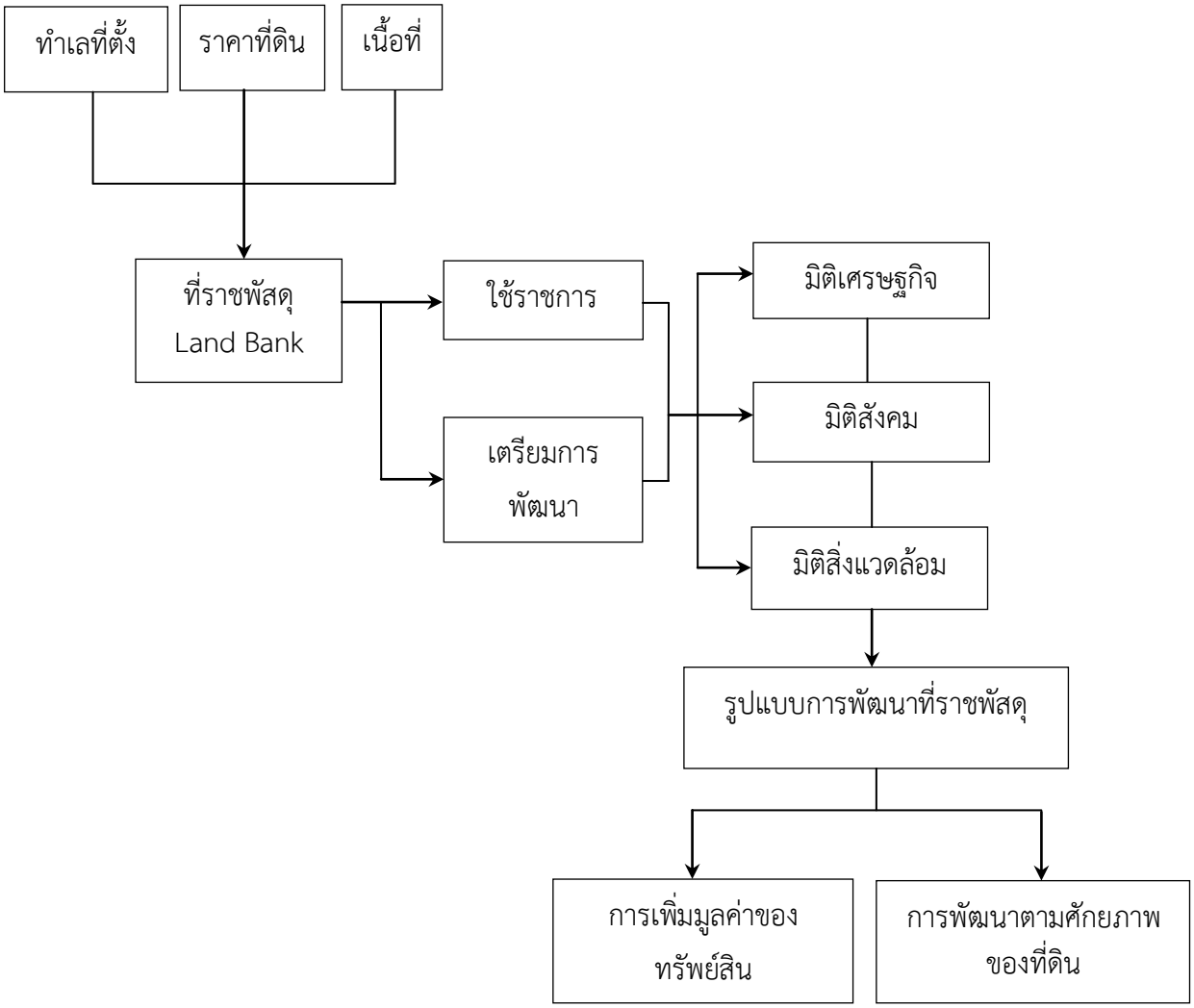


GIS เป็นระบบข้อมูลที่เก็บไว้ในคอมพิวเตอร์ แต่สามารถแปลความหมายเชื่อมโยงกับสภาพภูมิศาสตร์อื่นๆ สภาพท้องที่ สภาพการทำงานของระบบสัมพันธ์กับสัดส่วนระยะทางและพื้นที่จริงบนแผนที่ ข้อแตกต่างระหว่าง GIS กับ MIS นั้นสามารถพิจารณาได้จากลักษณะของข้อมูล คือ ข้อมูลที่จัดเก็บใน GIS มีลักษณะเป็นข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ที่แสดงในรูปของภาพ (graphic) แผนที่ (map) ที่เชื่อมโยงกับข้อมูลเชิงบรรยาย (Attribute Data) หรือฐานข้อมูล (Database) การเชื่อมโยงข้อมูลทั้งสองประเภทเข้าด้วยกัน จะทำให้ผู้ใช้สามารถที่จะแสดงข้อมูลทั้งสองประเภทได้พร้อมๆ กัน เช่นสามารถจะค้นหาตำแหน่งและขอบเขตของที่ราชพัสดุ และสามารถสอบถามรายละเอียดของที่ราชพัสดุที่เลือกขึ้นมา ซึ่งจะต่างจาก MIS ที่แสดงข้อมูลเพียงอย่างเดียว โดยจะขาดการเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลที่เชื่อมโยงกับรูปภาพนั้น

แผนที่ใน GIS จะมีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ คือค่าพิกัดที่แน่นอน ข้อมูลใน GIS ทั้งข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงบรรยาย สามารถอ้างอิงถึงตำแหน่งที่มีอยู่จริงบนพื้นโลกได้โดยอาศัยระบบพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Geocode) ซึ่งจะสามารถอ้างอิงได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม ข้อมูลใน GIS ที่อ้างอิงกับพื้นผิวโลกโดยตรง หมายถึง ข้อมูลที่มีค่าพิกัดหรือมีตำแหน่งจริงบนพื้นโลกหรือในแผนที่ เช่น ตำแหน่งอาคาร ถนน เป็นต้น โดยจากข้อมูลที่อยู่ เราสามารถทราบได้ว่าที่ราชพัสดุทะเบียนต่างๆ มีตำแหน่งอยู่ ณ ที่ใดบนพื้นโลก สำหรับข้อมูล GIS ที่จะอ้างอิงกับข้อมูลบนพื้นโลกได้โดยทางอ้อม ได้แก่ ข้อมูลของที่ราชพัสดุ (ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ การใช้ประโยชน์)

กรอบแนวคิดของการวิจัย

แผนภาพที่ ๒-๒ กรอบแนวคิดการวิจัย



สรุป

โดยสรุป การนำแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ทั้งในส่วนของการใช้ประโยชน์และการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ การกำหนดปัจจัยในการประเมินความเหมาะสม เกณฑ์การประเมินความเหมาะสม การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) โดยประยุกต์ใช้ทฤษฎีเชิงระบบ ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ (MIS) และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) มาใช้ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ โดยการบูรณาการข้อมูลสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ (MIS) และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งผลที่ได้จากการวิจัยจะมีประโยชน์ในการนำไปเป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับผู้บริหารในการวางกรอบนโยบายการบริหารที่ราชพัสดุให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์และทางสังคม ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผล มีการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

บทที่ ๓

ข้อมูลและบทบาทของหน่วยงาน

การวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยเชิงเชิงคุณภาพ ที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุ ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลสถิติ ข้อมูลจากการตรวจเอกสาร และข้อมูลจากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ซึ่งมีเนื้อหาข้อมูลเพื่อใช้ในการวิจัย ๓ ส่วน ดังนี้

๑. ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank

๒. ข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added)

๓. บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

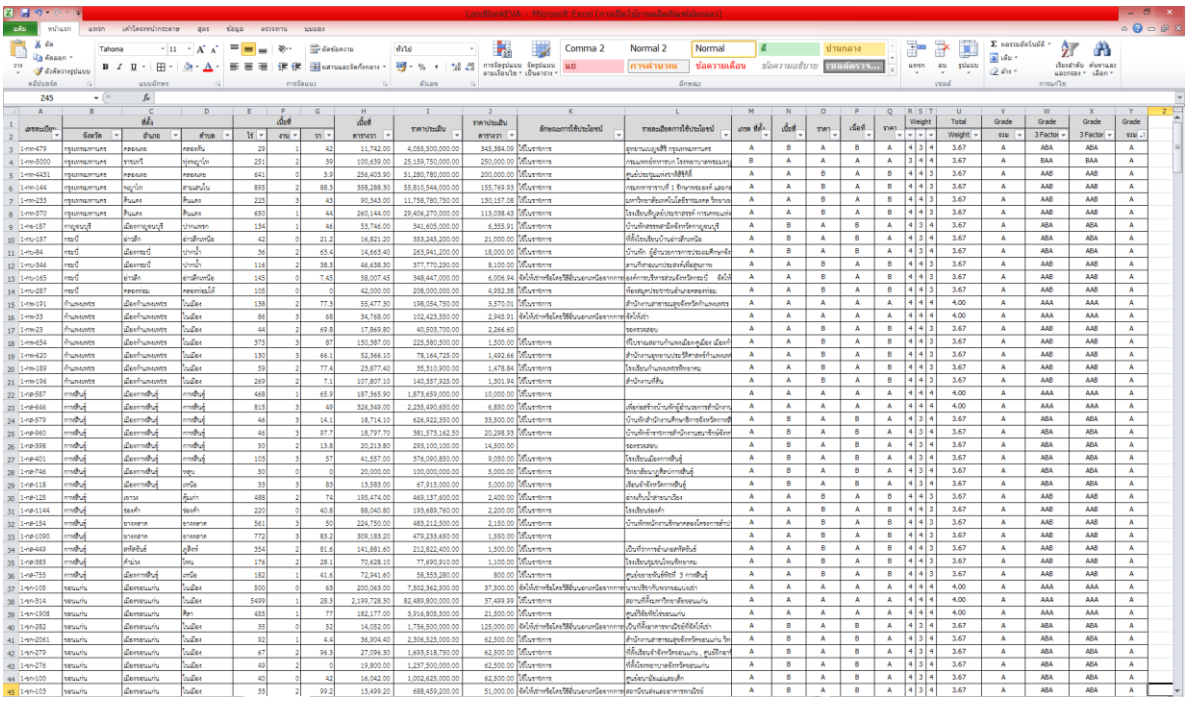
ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank

ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank ที่ได้จากการประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ โดยการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสม พร้อมทั้งวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ จากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน โดยดำเนินการตรวจสอบข้อมูลที่เป็นปัจจัยในการวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank ดังนี้

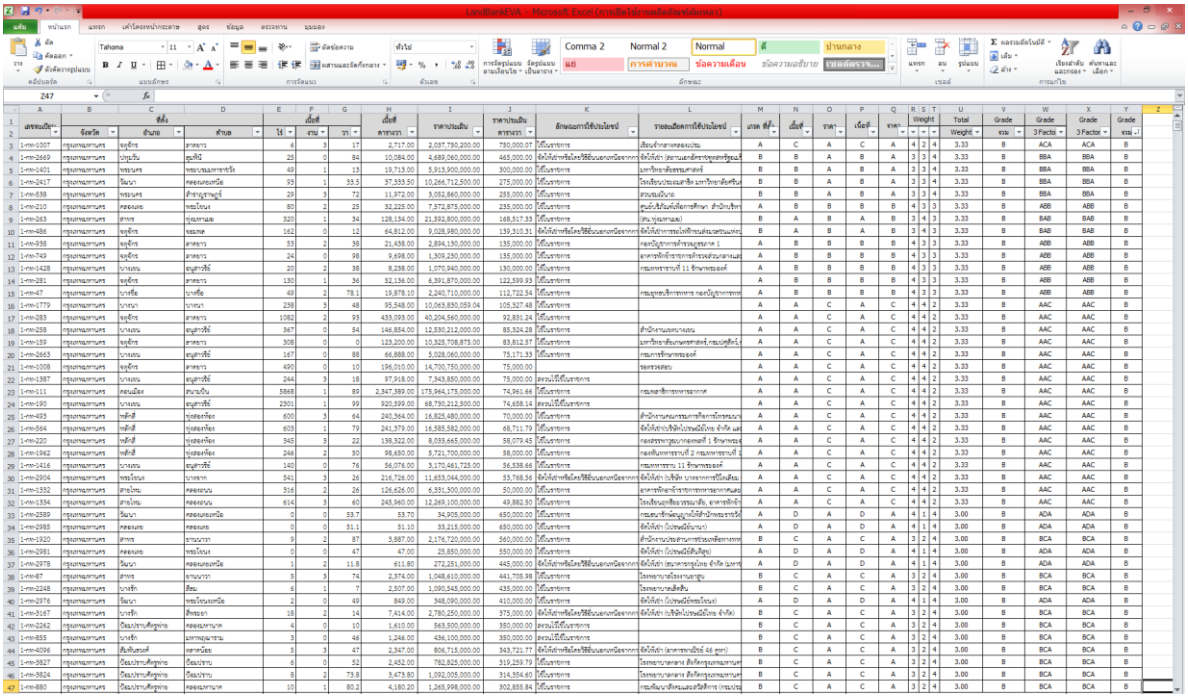
๑. ข้อมูลทะเบียนที่ราชพัสดุ
๒. ที่ตั้งแปลงที่ดินราชพัสดุ และสภาพทำเล
๓. ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุของส่วนราชการ
๔. ราคาประเมินที่ดิน และมูลค่าที่ดิน
๕. โครงข่ายการคมนาคม ถนนสายหลัก ถนนสายรอง
๖. โครงข่ายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
๗. ข้อได้เปรียบ
๘. ข้อจำกัดของที่ดิน
๙. สภาพแวดล้อมบริเวณแปลงที่ดิน
๑๐. แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

การวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ มีการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแผนภาพที่ ๓-๑ (ก) (ข) (ค) (ง)

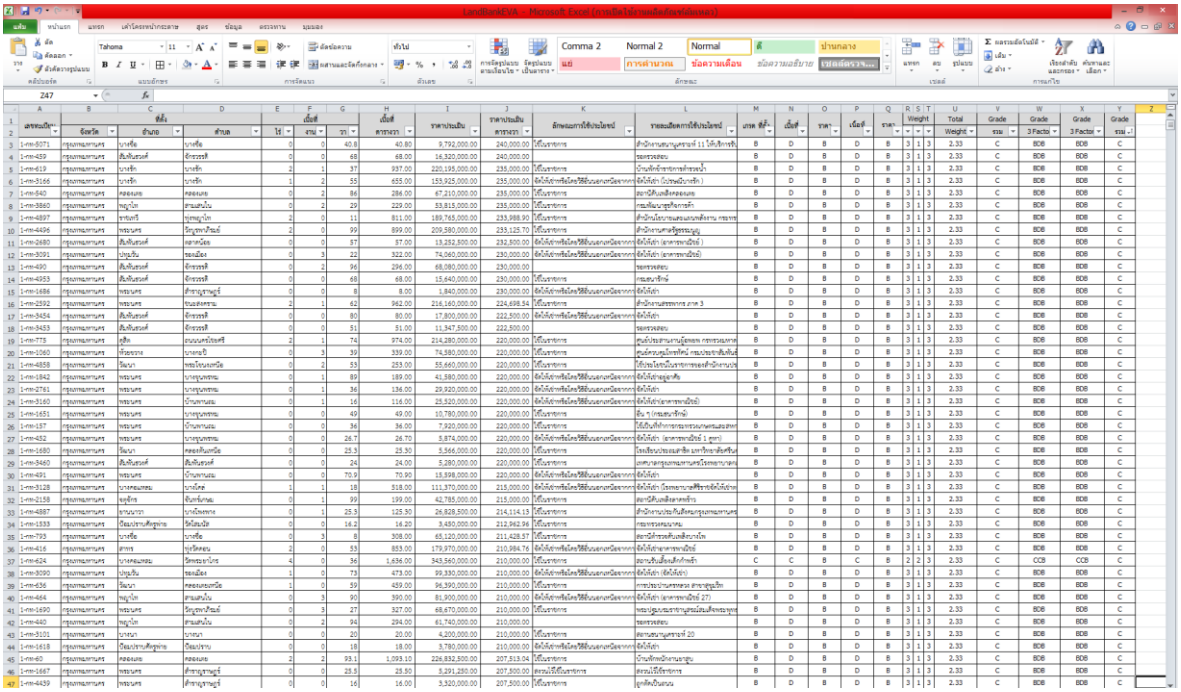
แผนภาพที่ ๓-๑ (ก) การวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ Grade A (ตัวอย่าง)



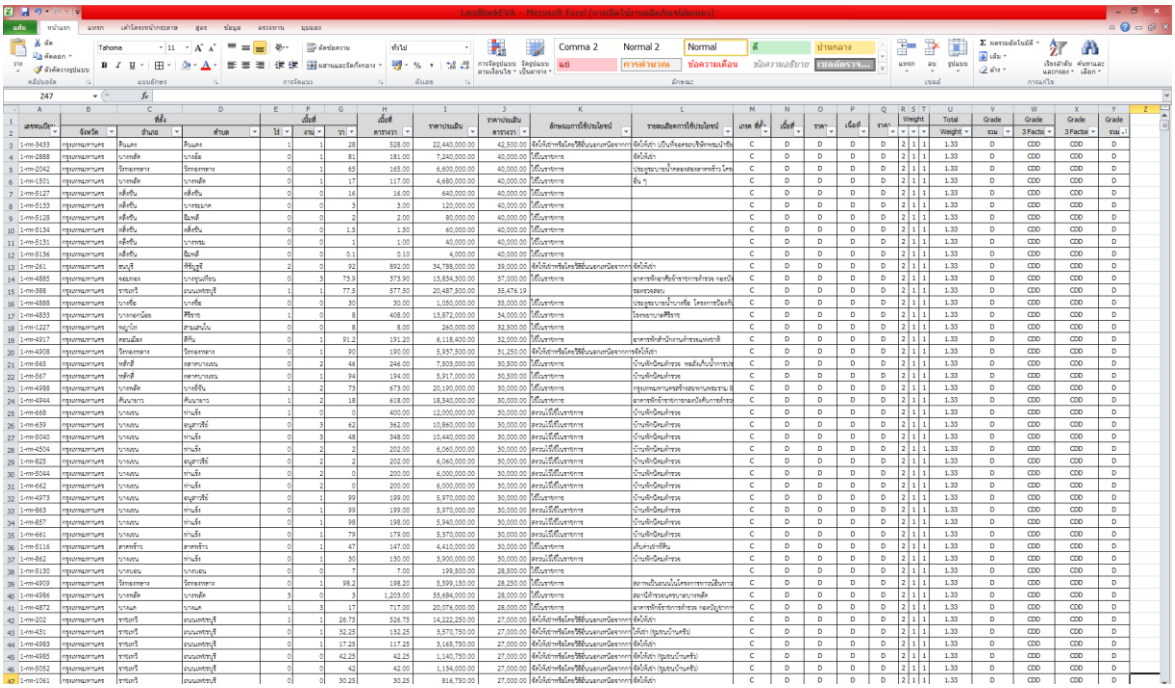
แผนภาพที่ ๓-๑ (ข) การวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ Grade B (ตัวอย่าง)



แผนภาพที่ ๓-๑ (ค) การวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ Grade C (ตัวอย่าง)



แผนภาพที่ ๓-๑ (ง) การวิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ Grade D (ตัวอย่าง)



ที่มา: การวิเคราะห์และประเมินศักยภาพที่ราชพัสดุ Land Bank (๒๕๖๐)

ข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added)

สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA) จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อใช้ในการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุในมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการตั้งสมมติฐาน และการคาดการณ์หรือ Forecasting EVA of Land Bank มีวิธีการดังนี้

๑. ที่ราชพัสดุที่นำมา Forecast อยู่บนสมมติฐานว่า เป็นที่ราชพัสดุที่ปราศจากอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ไม่นำค่าเสื่อมราคามาใช้ในการวิเคราะห์ หากต้องการข้อมูลเชิงลึกจึงจะนำข้อมูลด้านกายภาพของที่ราชพัสดุทั้งหมดมาใช้ในการวิเคราะห์ *Feasibility* Study เฉพาะเป็นรายแปลง

๒. Capital Charge ของที่ราชพัสดุ อยู่บนสมมติฐานว่า หากนำที่ราชพัสดุไปขายตามราคาประเมินที่ดิน แล้วนำเงินที่ได้จากการขายไปใช้ในการลงทุนพันธบัตรรัฐบาลในอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงของธนาคารแห่งประเทศไทย จะได้ผลตอบแทนขั้นต่ำที่ควรจะได้ เปรียบเสมือนเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดรายได้ควรจะได้รับจากการลงทุนในที่ราชพัสดุ ภายในระยะเวลา ๑ ปี

๓. ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ของที่ราชพัสดุ (ค่าเช่าจริงและ/หรือค่าเช่าคาดหวัง) อยู่บนสมมติฐานว่า หากนำที่ราชพัสดุไปดำเนินการจัดให้เช่าเต็มพื้นที่ ในอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ ว. ๗๐๒ หรือ ว. ๖๘๓ แล้วแต่กรณี เปรียบเสมือน รายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ควรจะได้จากการจัดให้เช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี

๔. Forecasting EVA of Land Bank = ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ของที่ราชพัสดุ - Capital Charge

$$\text{EVA ที่ราชพัสดุ} = \left(\text{ค่าเช่าที่ราชพัสดุจริง} + \text{ค่าเช่าที่ราชพัสดุคาดหวัง} \right) - \left(\begin{array}{c}\text{ราคาประเมิน}\\ \text{ที่ราชพัสดุ}\end{array} \times \begin{array}{c}\text{เนื้อที่}\\ \text{ที่ราชพัสดุ}\end{array} \times \begin{array}{c}\text{อัตราผลตอบแทนการลงทุน G-Bond}\\ \text{ที่ปราศจากความเสี่ยงของ BOT}\end{array} \right)$$

บทบาทการบริหารของหน่วยงาน

ในส่วนของการบริหารจัดการที่ราชพัสดุตามกฎหมาย (พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ, ๒๕๑๘) กำหนดให้กรมธนารักษ์มีภารกิจในการดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล การบำรุงรักษา และบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐในการใช้และการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ การพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยตามนัยมาตรา ๖ ของ พ.ร.บ. ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดให้มี “คณะกรรมการที่ราชพัสดุ” รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธาน อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ ...” มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ โดยตราเป็น “กฎกระทรวง”

ดังนั้น วัตถุประสงค์ของที่ราชพัสดุ คือ การใช้ประโยชน์ของทางราชการเป็นหลัก และสามารถนำมาจัดหาประโยชน์นำรายได้เข้ารัฐ ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์และการจัดหาประโยชน์ ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความนัย พรบ. ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น การบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุดจำเป็นต้องอาศัยกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ในการดำเนินการตามภารกิจและอำนาจหนาที่ กรมธนารักษ์ได้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการวิเคราะห์ฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ ดังนี้

๑. การปกครอง ดูแล บำรุงรักษา : ได้ดำเนินการจัดทำฐานข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบทะเบียน (MIS) และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ให้สมบูรณ์ ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน โดยการเชื่อมโยงข้อมูลทั้ง ๒ ระบบ เพื่อใช้ในการบริหารจัดการปกครอง ดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุให้เกิดประสิทธิภาพ

๒. การใช้ที่ราชพัสดุ : กำหนดไว้ในกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒ กระทรวง ทบวง กรม องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และองค์กรอื่น ที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ ซึ่งในการใช้ที่ราชพัสดุกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการวิเคราะห์ความเหมาะสมและศักยภาพของแปลงที่ดินเชิงพื้นที่ จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อการวางแผนการใช้ที่ราชพัสดุ และเตรียมพื้นที่ในการพัฒนาที่ราชพัสดุเพิ่มมูลค่าที่ดิน และโครงการพัฒนาตามนโยบายรัฐบาล และสำหรับข้อมูลแปลงที่ดินที่มีข้อจำกัด สามารถนำข้อมูลมาวิเคราะห์และวางแผนปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ให้มีศักยภาพ ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่กรมธนารักษ์กำหนด เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ราชการ รวมไปถึงการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ตัวอย่างเช่น การนำเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ มาใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพที่ราชพัสดุเชิงพื้นที่ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเล ที่ตั้ง เป็นต้น ประกอบกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ข้อได้เปรียบของแปลงที่ดิน รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคม ประกอบในการวิเคราะห์โครงการพัฒนาต่างๆ เพื่อการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการวางแผนการใช้ที่ดินหรือแผนการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพของพื้นที่ ตามลำดับความสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ตามนโยบายกรมธนารักษ์ และกระทรวงการคลัง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มของที่ดิน ผลตอบแทน และการใช้ที่ดินเกิดประโยชน์ต่อประชาชนและประเทศชาติโดยส่วนรวมทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม สามารถรองรับนโยบายของรัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๓. การจัดหาประโยชน์ : กำหนดรายละเอียดในกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒๓ ที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือที่ไม่ได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่า หรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าได้ ซึ่งการให้เช่ามีลักษณะดังต่อไปนี้

๓.๑ การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย

๓.๒ การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม

๓.๓ การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง

๓.๔ การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น

๓.๕ การให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

สรุป

โดยสรุป บทบาทของหน่วยงานในการพัฒนาที่ราชพัสดุ จะต้องกำหนดแนวทางหรือโครงการพัฒนาให้เหมาะสมกับสภาพทำเล ที่ตั้ง ราคาที่ดิน เพื่อให้คุ้มค่ากับราคาที่ดิน และผลประโยชน์ตอบแทนที่ทางราชการจะได้ประโยชน์สูงสุดในด้านตัวเงินและทรัพย์สิน ทั้งนี้ มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของที่ดิน รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้การวางแผนการบริหารจัดการและการพัฒนาที่ราชพัสดุให้มีความเหมาะสม เกิดประโยชน์สูงสุด และสอดคล้องกับข้อบัญญัติท้องถิ่น ข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมอาคารและผังเมือง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดในการบริหารที่ราชพัสดุ เป็นประโยชน์ต่อรัฐบาลและประเทศชาติทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และสิ่งแวดล้อม ที่จะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

บทที่ ๔

การวิเคราะห์ข้อมูล

การนำเสนอผลการวิจัยนี้ เป็นการนำเสนอผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลสถิติ การตรวจเอกสาร การวิเคราะห์ข้อมูลจากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ซึ่งมีขอบเขตเนื้อหาการวิจัยประกอบด้วย ๒ ประเด็นหลัก ดังนี้

๑. การวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank จากการประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ โดยการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสม พร้อมทั้งวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ จากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง ประกอบกับพิจารณาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของหน่วยงานผู้ครอบครองที่ราชพัสดุ (กรมธนารักษ์, ๒๕๖๐)

๒. การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA) จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อใช้ในการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุในมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

การวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank

การวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อการบริหารที่ราชพัสดุ พิจารณาจากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง และลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของหน่วยงาน ที่จัดทำเป็นชั้นข้อมูลและแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่บนระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากจำนวนข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์ โดยจำแนกออกเป็นที่ดินราชพัสดุที่มีความเหมาะสมหรือมีศักยภาพ โดยจัดกลุ่มที่ดินตามศักยภาพสรุปได้ดังตารางที่ ๔-๑

ตารางที่ ๔-๑ การจัดกลุ่มที่ดินราชพัสดุตามศักยภาพ

ปัจจัย	การประเมินความเหมาะสม/ จำนวน (แปลง)	ศักยภาพ	ข้อจำกัด
- ขนาดแปลงที่ดิน - มูลค่าที่ดิน - การเข้าถึง	A (๔๙๙)	- ติดถนนสายหลัก - ลดต้นทุนในพัฒนาสาธารณูปโภค - ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่	- ปัญหาบุกรุกในที่ดินแปลงใหญ่ - เช่าเพื่อการเกษตร
	B (๑๖,๙๒๗)	- ติดถนนสายรอง - เป็นที่ว่าง/ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่	
	C (๔๙,๒๘๕)		- อยู่ห่างจากถนนสายหลักและสายรอง > ๑ กม.
	D (๒,๔๒๓)		- อยู่ห่างจากถนนสายหลักและสายรอง > ๒ กม. - ขนาดแปลงเล็ก

<u>หมายเหตุ</u> A: เหมาะสมมาก (แปลงใหญ่ ทำเลดี มูลค่าสูง)
B: เหมาะสมปานกลาง (ที่ว่าง ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่)
C: เหมาะสมน้อย (ไม่ติดถนนสายหลักและสายรอง ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม)
D: ไม่มีความเหมาะสม (แปลงเล็ก ไม่มีทางเข้า - ออก มีข้อจำกัด)

จากปัจจัยที่กำหนด เพื่อประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ Land Bank สามารถวิเคราะห์และสรุปผลได้ ดังตารางที่ ๔-๒ และแผนภาพที่ ๔-๑ และ ๔-๒ (ก) (ข) (ค) (ง) (จ)

ตารางที่ ๔-๒ การประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด

ลำดับ	จังหวัด	GRADE A	GRADE B	GRADE C	GRADE D
		(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)
๑	กาญจนบุรี	๑	๑๒๕	๔๘๘	๙
๒	กรุงเทพมหานคร	๖	๔๕๙	๙๑๗	๙๖
๓	กระบี่	๕	๑๙๐	๓๒๕	๑๐
๔	กำแพงเพชร	๗	๑๕๘	๓๘๖	๙
๕	กาฬสินธุ์	๑๕	๒๔๖	๘๖๕	๓๒

ตารางที่ ๔-๒ การประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	GRADE A	GRADE B	GRADE C	GRADE D
		(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)
๖	ขอนแก่น	๑๔	๔๑๘	๑,๖๔๗	๔๗
๗	จันทบุรี	๕	๑๕๒	๔๑๗	๓๓
๘	ฉะเชิงเทรา	๓	๑๖๕	๕๐๖	๑๓
๙	ชัยนาท	๗	๑๐๓	๓๔๕	๒๓
๑๐	ชลบุรี	๖	๒๑๗	๕๓๗	๑๗
๑๑	ชุมพร	๐	๑๖๗	๔๔๗	๓๘
๑๒	เชียงใหม่	๑๘	๖๑๑	๑,๗๐๑	๒๒
๑๓	ชัยภูมิ	๘	๒๘๒	๗๗๒	๒๔
๑๔	เชียงราย	๔	๔๑๒	๑,๐๕๔	๑๙
๑๕	ตาก	๐	๙๖	๔๖๗	๑๗
๑๖	ตรัง	๔	๒๑๐	๖๐๐	๓๗
๑๗	ตราด	๒	๑๑๕	๓๑๙	๒
๑๘	หนองคาย	๙	๑๘๖	๔๐๗	๖
๑๙	นครปฐม	๕	๑๐๓	๓๔๙	๑๕
๒๐	นราธิวาส	๓	๑๗๘	๔๗๑	๕
๒๑	น่าน	๔	๒๒๖	๖๒๘	๒๔
๒๒	นนทบุรี	๒๖	๓๖๙	๔๑๓	๓๘
๒๓	นครพนม	๓	๒๒๗	๗๒๗	๑๕
๒๔	หนองบัวลำภู	๒	๑๖๔	๔๔๐	๘
๒๕	นครราชสีมา	๐	๓๘๑	๒,๔๗๓	๘๙

ตารางที่ ๔-๒ การประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	GRADE A	GRADE B	GRADE C	GRADE D
		(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)
๒๖	นครนายก	๓	๑๐๕	๒๓๘	๒๑
๒๗	นครสวรรค์	๒	๒๒๗	๑,๐๐๗	๒๖
๒๘	นครศรีธรรมราช	๘	๒๖๔	๑,๐๔๓	๗๔
๒๙	บึงกาฬ	๗	๑๔๔	๒๓๔	๐
๓๐	บุรีรัมย์	๕	๒๕๙	๘๕๘	๕
๓๑	ประจวบคีรีขันธ์	๑	๑๓๐	๔๘๓	๗
๓๒	ปราจีนบุรี	๔	๑๙๐	๔๗๕	๓๖
๓๓	ปทุมธานี	๕	๒๓๖	๓๗๕	๓๖
๓๔	ปัตตานี	๑๐	๒๒๑	๖๒๔	๖๙
๓๕	พังงา	๕	๑๗๓	๓๐๙	๑๔
๓๖	พิจิตร	๒	๑๔๔	๕๖๗	๑๓
๓๗	เพชรบูรณ์	๓	๒๙๙	๗๒๘	๑๐
๓๘	พัทลุง	๖	๑๓๑	๔๓๓	๑๔
๓๙	เพชรบุรี	๔	๑๗๗	๕๐๖	๘
๔๐	พะเยา	๑	๑๘๐	๓๘๒	๑๓
๔๑	แพร่	๑๗	๓๔๒	๖๘๑	๑๕
๔๒	พิษณุโลก	๓	๒๒๒	๘๖๓	๑๗
๔๓	ภูเก็ต	๐	๑๒๕	๒๐๑	๖
๔๔	มหาสารคาม	๑๙	๓๑๒	๗๙๓	๓๗
๔๕	แม่ฮ่องสอน	๒	๑๕๘	๓๗๖	๓๑

ตารางที่ ๔-๒ การประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

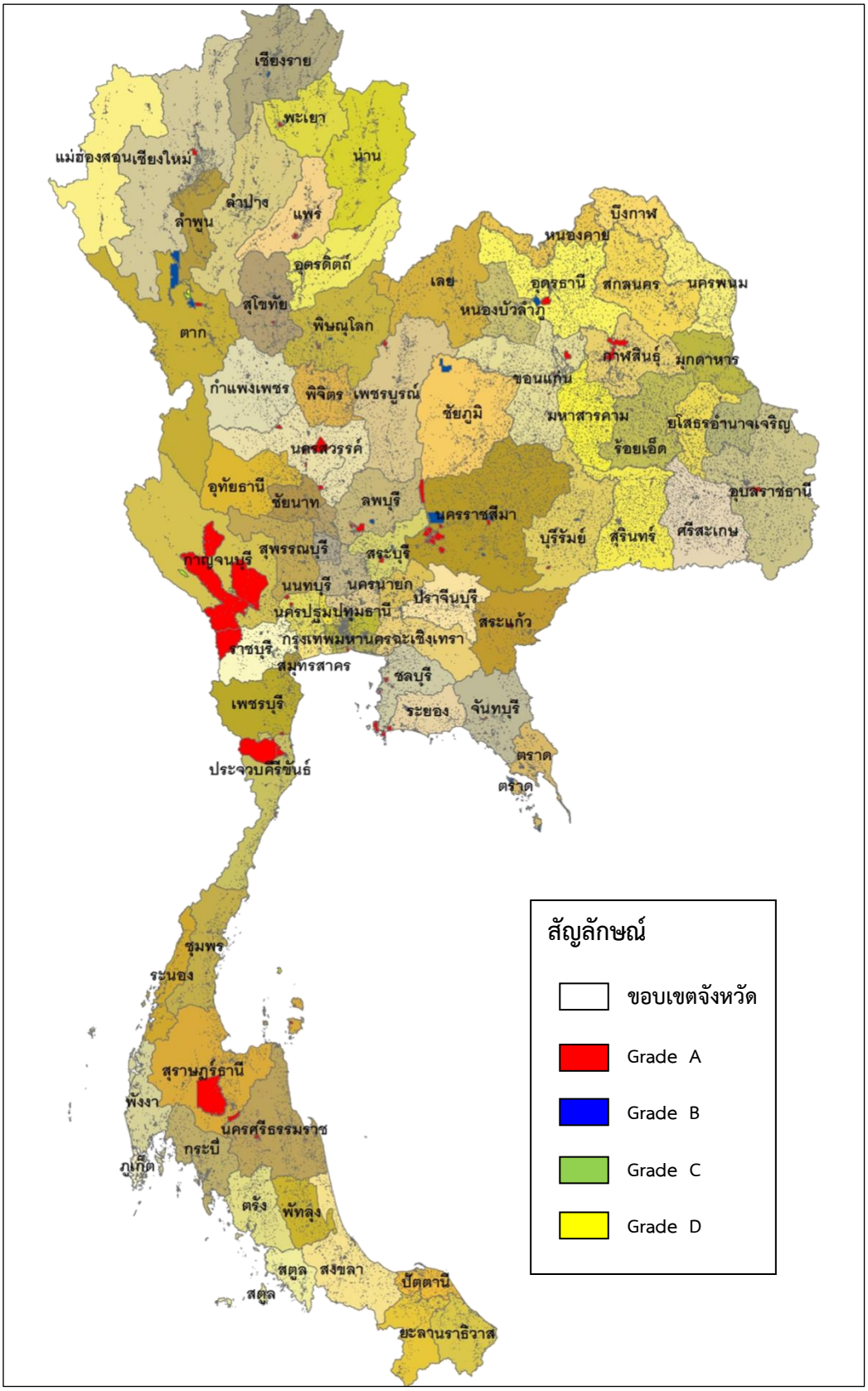
ลำดับ	จังหวัด	GRADE A	GRADE B	GRADE C	GRADE D
		(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)
๔๖	มุกดาหาร	๔	๑๕๙	๓๔๒	๔
๔๗	ยะลา	๑๑	๒๐๔	๓๗๐	๓๐
๔๘	ยโสธร	๑๔	๒๒๗	๗๐๒	๑๖
๔๙	ระนอง	๐	๑๓๒	๑๗๑	๗
๕๐	ราชบุรี	๐	๑๔๕	๕๖๓	๙
๕๑	ระยอง	๑	๑๑๘	๓๓๑	๑๒
๕๒	ร้อยเอ็ด	๑๑	๓๙๕	๑,๖๐๐	๓๗
๕๓	ลพบุรี	๓	๑๕๐	๕๑๒	๑๐๘
๕๔	ลำปาง	๔	๒๗๗	๑,๐๒๔	๓๔
๕๕	ลำพูน	๔	๒๙๙	๖๙๖	๕๓๘
๕๖	เลย	๑๒	๓๐๗	๖๔๔	๗
๕๗	ศรีสะเกษ	๓๙	๓๓๔	๑,๒๒๗	๑๓
๕๘	สระแก้ว	๑๑	๑๑๖	๓๐๐	๑๔
๕๙	สงขลา	๕	๒๙๓	๘๕๙	๒๐
๖๐	สมุทรสาคร	๖	๑๑๒	๑๔๙	๑๗
๖๑	สุราษฎร์ธานี	๑	๒๒๘	๘๐๕	๓๘
๖๒	สตูล	๐	๑๕๗	๒๘๑	๑๓
๖๓	สุโขทัย	๑	๑๖๙	๖๔๑	๒๙
๖๔	สกลนคร	๙	๓๗๒	๙๔๖	๒๗
๖๕	สระบุรี	๐	๑๕๙	๔๑๓	๓๕

ตารางที่ ๔-๒ การประเมินความเหมาะสมของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

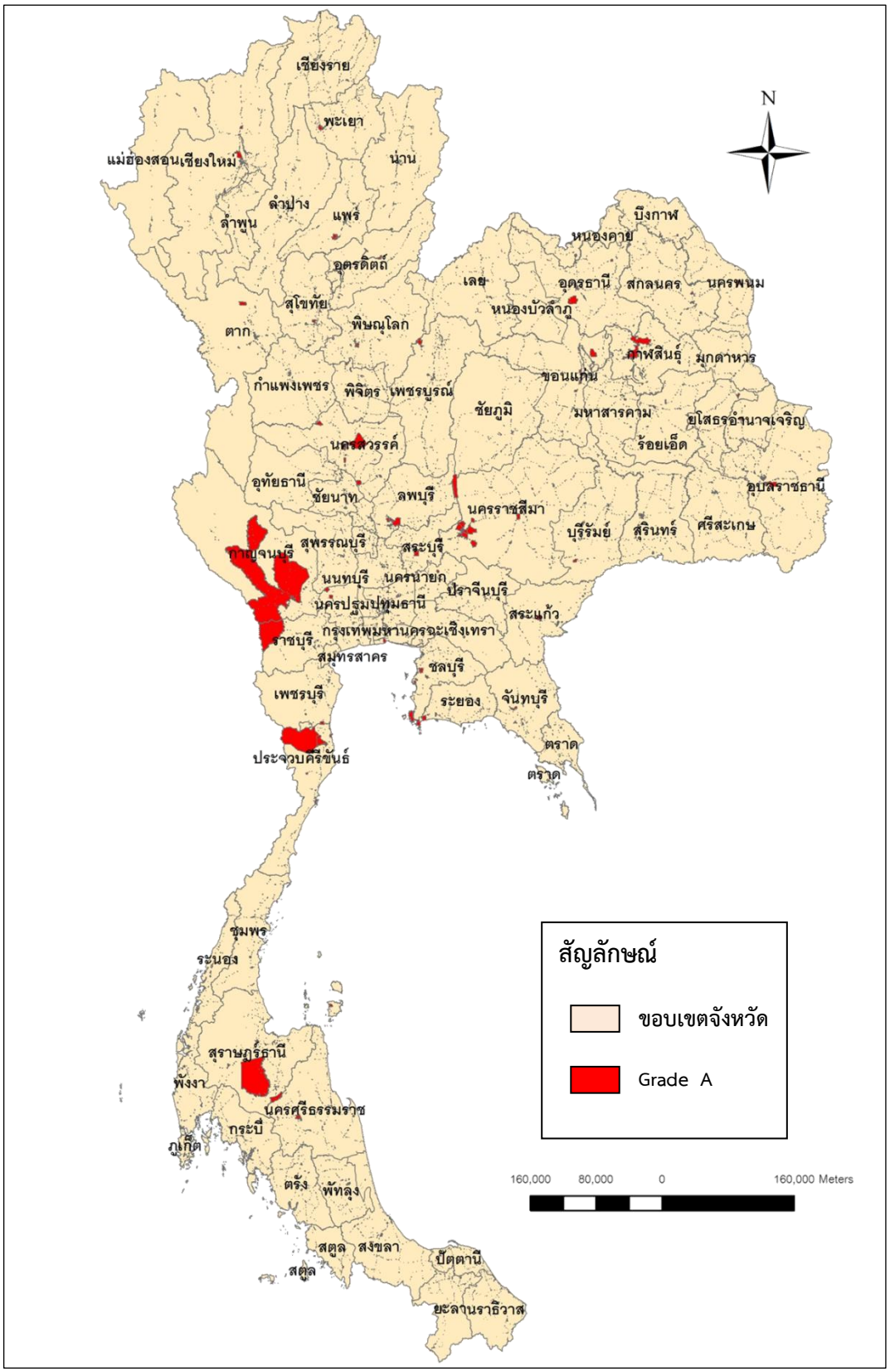
ลำดับ	จังหวัด	GRADE A	GRADE B	GRADE C	GRADE D
		(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)	(แปลง)
๖๖	สมุทรปราการ	๘	๕๖๑	๑,๑๔๒	๑๒๖
๖๗	สุพรรณบุรี	๔	๒๒๙	๕๔๙	๑๘
๖๘	สุรินทร์	๑๐	๒๙๒	๑,๒๓๗	๔๒
๖๙	สมุทรสงคราม	๙	๒๘	๘๗	๑๐
๗๐	สิงห์บุรี	๒	๕๓	๑๓๕	๑
๗๑	อำนาจเจริญ	๖	๑๕๘	๔๒๑	๘
๗๒	อุดรธานี	๗	๒๓๔	๑,๓๐๐	๓๑
๗๓	อุตรดิตถ์	๑	๑๔๓	๔๒๔	๑๐
๗๔	อ่างทอง	๑๕	๙๗	๔๒๘	๗
๗๕	อุทัยธานี	๖	๑๒๕	๒๗๖	๖
๗๖	อุบลราชธานี	๑๑	๔๒๘	๑,๔๐๑	๒๙
๗๗	พระนครศรีอยุธยา	๒๐	๒๒๗	๖๑๒	๒๗
รวม		๔๙๙	๑๖,๙๒๗	๔๙,๒๘๕	๒,๔๒๓

ที่มา: จากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อประเมินความเหมาสมของที่ราชพัสดุ Land Bank, ๒๕๖๐

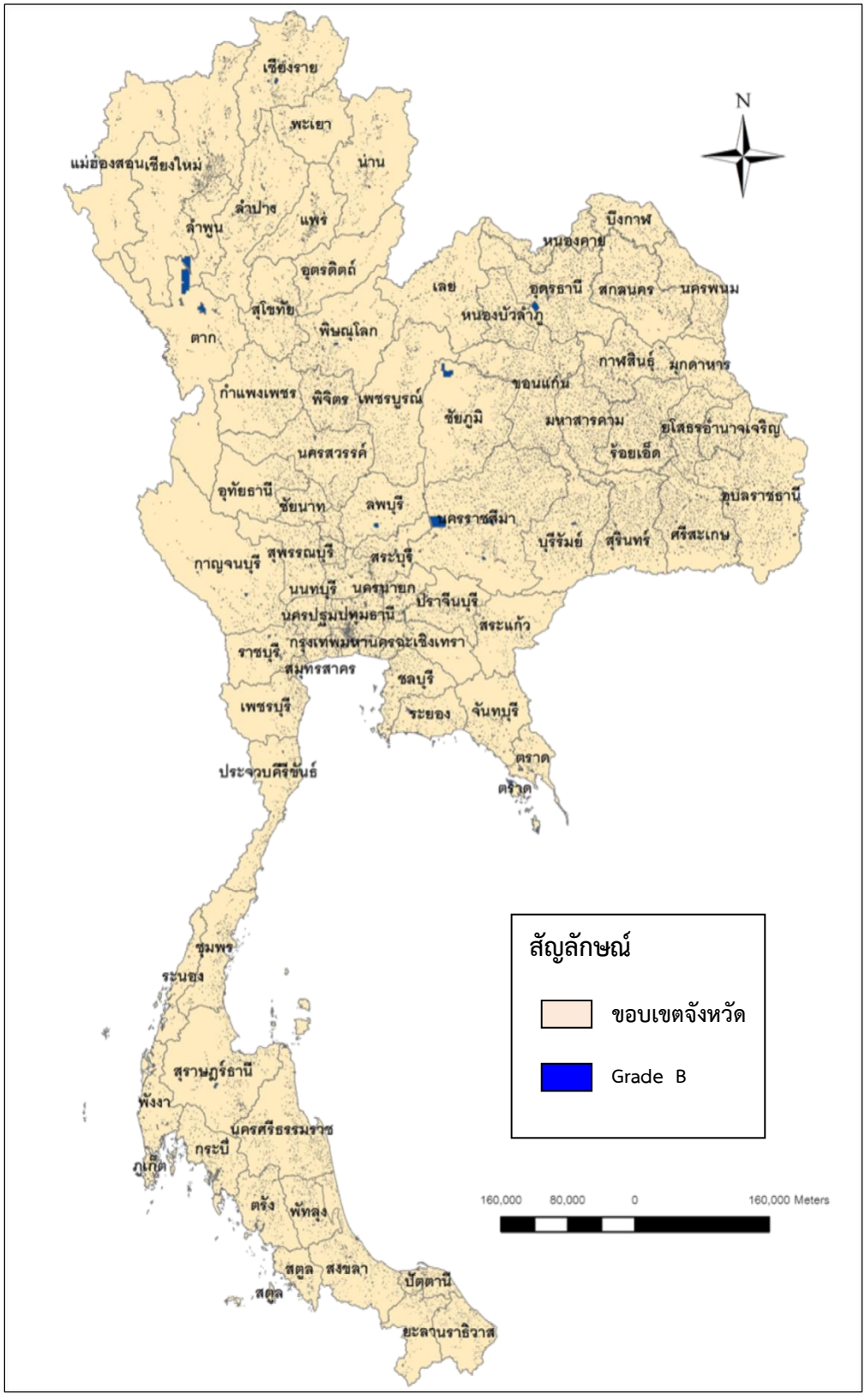
แผนภาพที่ ๔-๑ แสดงที่ตั้งที่ราชพัสดุทั่วประเทศ



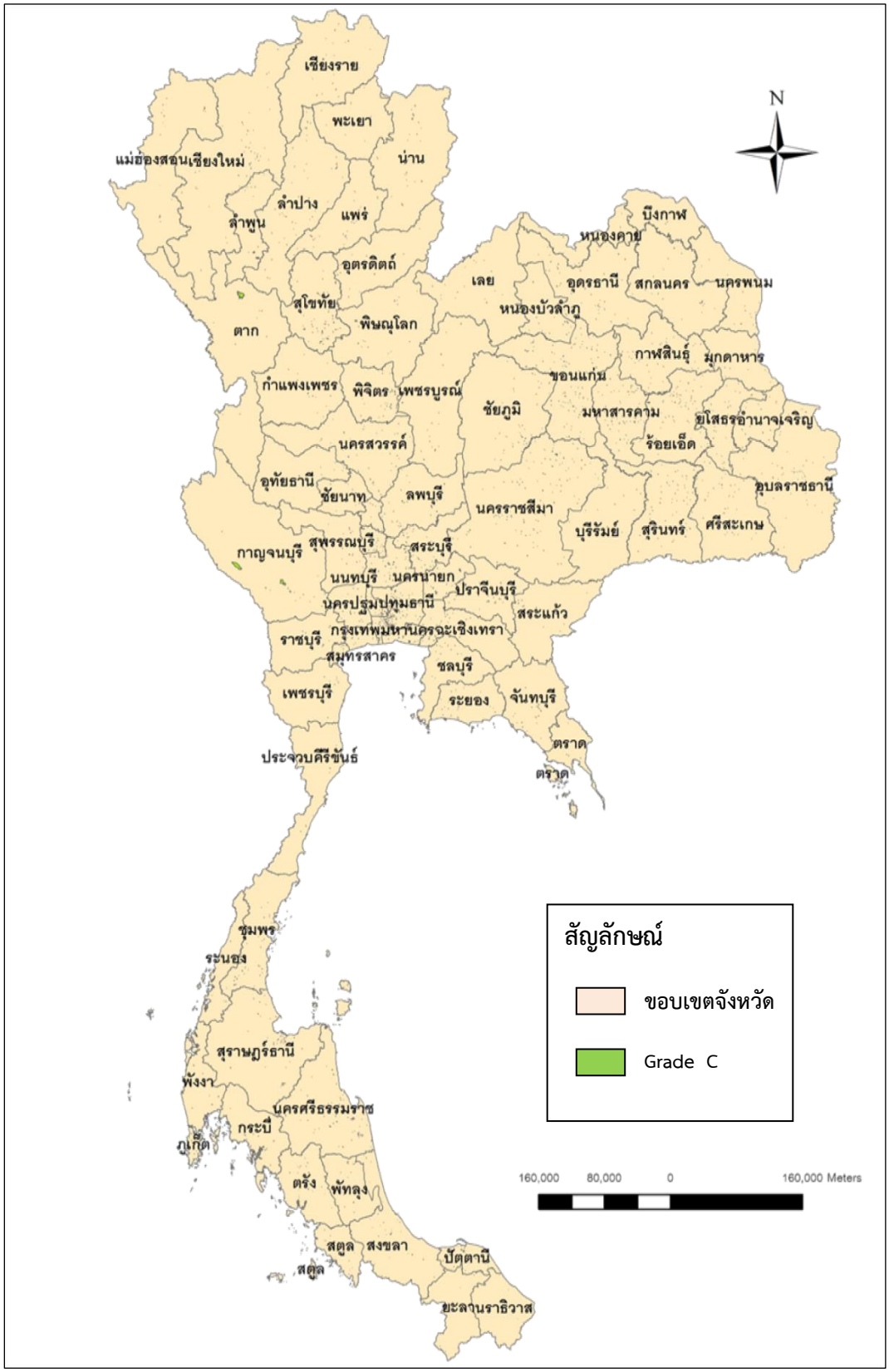
แผนภาพที่ ๔-๒ (ก) แสดงที่ตั้งที่ราชพัสดุ Grade A



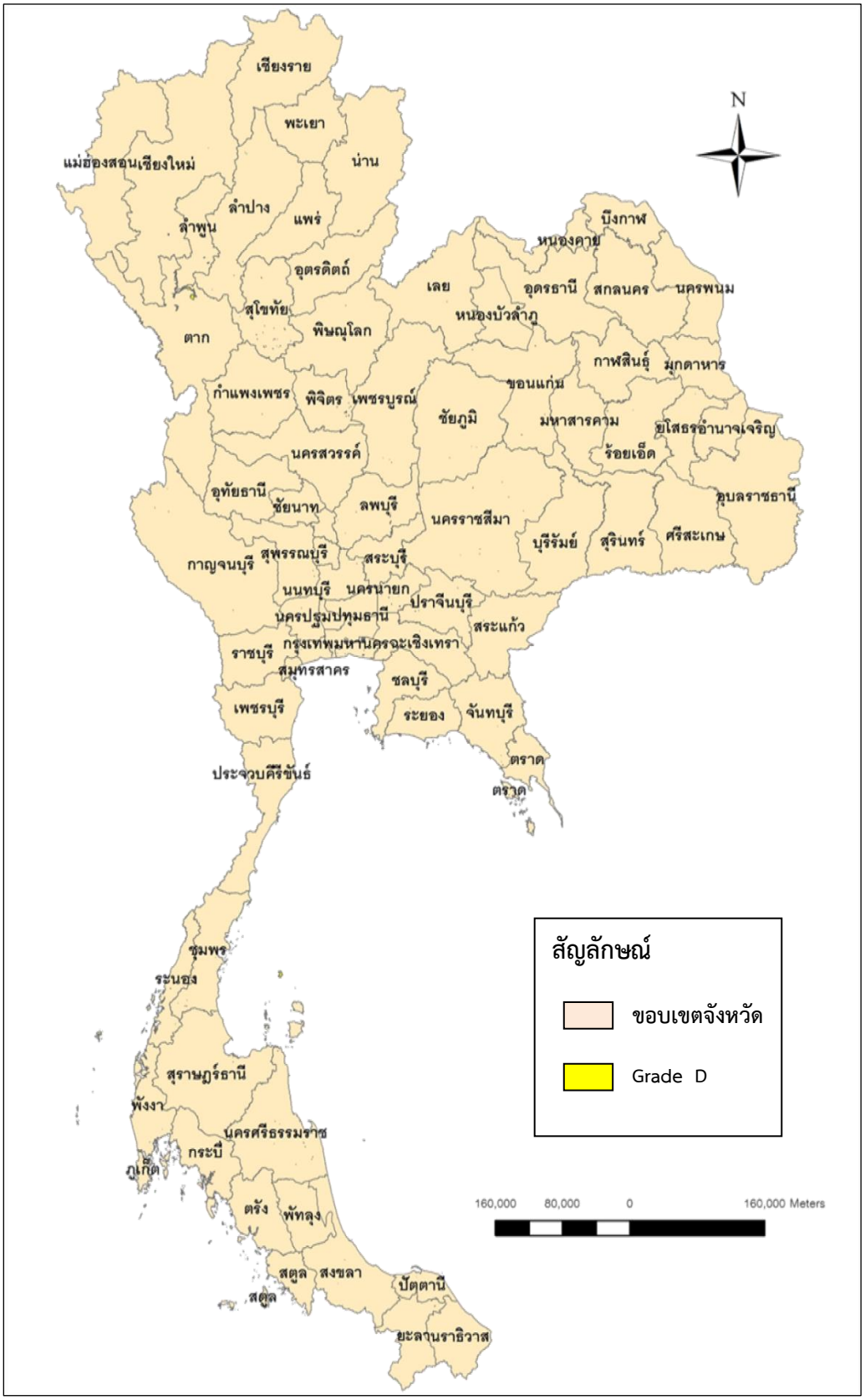
แผนภาพที่ ๔-๑ (ข) ที่ราชพัสดุ Grade B



แผนภาพที่ ๔-๑ (ค) ที่ราชพัสดุ Grade C



แผนภาพที่ ๔-๑ (ง) ที่ราชพัสดุ Grade D



การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added : EVA) จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank

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

๑. การวิเคราะห์ข้อมูล

๑.๑ ที่ราชพัสดุที่นำมา Forecast อยู่บนสมมติฐานว่า เป็นที่ราชพัสดุที่ปราศจากอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ไม่นำค่าเสื่อมราคามาใช้ในการวิเคราะห์ หากต้องการข้อมูลเชิงลึกจึงจะนำข้อมูลด้านกายภาพของที่ราชพัสดุทั้งหมดมาใช้ในการวิเคราะห์ Feasibility Study เฉพาะเป็นรายแปลง

๑.๒ Capital Charge ของที่ราชพัสดุ อยู่บนสมมติฐานว่า หากนำที่ราชพัสดุไปขายตามราคาประเมินที่ดิน แล้วนำเงินที่ได้จากการขายไปใช้ในการลงทุนพันธบัตรรัฐบาลในอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงของธนาคารแห่งประเทศไทย จะได้ผลตอบแทนขั้นต่ำที่ควรจะได้เปรียบเสมือนเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดรายได้ควรจะได้รับจากการลงทุนในที่ราชพัสดุ ภายในระยะเวลา ๑ ปี

๑.๓ ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ของที่ราชพัสดุ (ค่าเช่าจริงและ/หรือค่าเช่าคาดหวัง) อยู่บนสมมติฐานที่ว่า หากนำที่ราชพัสดุไปดำเนินการจัดให้เช่าเต็มพื้นที่ ในอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๗๐๒/๒๕๕๙ หรือ คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ แล้วแต่กรณีเปรียบเสมือน รายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ควรจะได้จากการจัดให้เช่า ที่อาจก่อให้เกิดรายได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี

๑.๔ Forecasting EVA of Land Bank = ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ของที่ราชพัสดุ - Capital Charge

ดังนั้น การลงทุนของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในสินทรัพย์ จึงจำเป็นจะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เนื่องจากเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูงและทำให้เสียโอกาสในการลงทุนตามนโยบายอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลตอบแทนทางสังคมที่สูงกว่า

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการถือครองสินทรัพย์ของหน่วยงานภาครัฐ หรือ Capital Charge เป็นเครื่องมือบริหารการเงินชนิดหนึ่งที่สามารถนำมาใช้กับหน่วยงานภาครัฐเพื่อให้การบริหารสินทรัพย์ขององค์กรมีประสิทธิภาพมากขึ้น และใช้เป็นข้อมูลในการคำนวณหาค่า EVA ของที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นการคำนวณหามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ที่ได้จากการนำรายได้

จากค่าเช่าที่ราชพัสดุ ทั้งที่เป็นค่าเช่าที่ราชพัสดุที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าที่ราชพัสดุที่คาดหวัง หักจากค่าธรรมเนียม ในการถือครองสินทรัพย์ของหน่วยงานภาครัฐ หรือ Capital Charge โดยกำหนดเป็นสมการได้ดังนี้

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

จากสมการที่กำหนด เพื่อคำนวณหามูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ หรือ EVA ที่ราชพัสดุ จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank สามารถวิเคราะห์และสรุปผลได้ดังตารางที่ ๔-๓

ตารางที่ ๔-๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected Rent	Capital Charge	Expected EVA	Expected ROA
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
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	๒๗๘.๔๔	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

ตารางที่ ๔-๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected Rent	Capital Charge	Expected EVA	Expected ROA
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
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	๕๘.๘๒	๖๘.๓๑	๑.๖๕
๑๒	เชียงใหม่	๓๙.๙๖	๑๓๖,๙๘๔.๔๖	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	เชียงราย	๑๘.๔๑	๒๗,๕๑๑.๖๘	๘๒๘.๐๓	๓๙๑.๘๔	๔๓๖.๑๙	๑.๕๙
๑๕	ตาก	๖๐.๖๘	๒๐,๗๙๖.๒๖	๘๔๖.๖๒	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	๖๗๘.๗๐	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

ตารางที่ ๔-๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected Rent	Capital Charge	Expected EVA	Expected ROA
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
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
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	๑,๐๓๔.๗๘	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

ตารางที่ ๔-๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected Rent	Capital Charge	Expected EVA	Expected ROA
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
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	๑๕,๑๔๗.๓๕	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	๔๑.๙๕	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

ตารางที่ ๔-๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected Rent	Capital Charge	Expected EVA	Expected ROA
		(ล้าน ตร.ว.)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
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

ตารางที่ ๔-๓ การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด (ต่อ)

ลำดับ	จังหวัด	เนื้อที่	มูลค่าสินทรัพย์	Expected Rent	Capital Charge	Expected EVA	Expected 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	อุตรดิตถ์	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
รวม		**๒,๑๘๐.๘๓**	**๓,๘๗๑,๓๘๑.๘๕**	**๓,๘๗๑,๓๘๑.๘๕**	**๕๕,๑๓๘.๑๖**	**๗๐,๙๙๕.๖๗**	**๑.๘๓**

ที่มา: จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์, ๒๕๖๑

จากตารางที่ ๔-๓ จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ใน ๒ ประเด็นหลัก ได้แก่ ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง และต้นทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนของที่ราชพัสดุ ได้ดังนี้

๑. ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง (Expected Rent)

เนื่องจากข้อมูลด้านทำเล ที่ตั้ง (Location) ในฐานข้อมูล Land Bank ได้ถูกกำหนดเกรดเป็น A B C และ D แล้ว และจากสถิติการจัดให้เช่าในระบบฐานข้อมูลด้านที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ ได้มีการจัดให้เช่า มีสัญญาการเช่าสูงสุด ๓ สัญญาเช่า ได้แก่ เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์ และเพื่อการเกษตร การดำเนินการให้ได้มาซึ่งค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง จึงต้องกำหนดให้แต่ละทะเบียนดำเนินการจัดให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ถูกกำหนดจากเกรดของทำเลที่ตั้งของฐานข้อมูล Land Bank โดยกำหนดให้ เกรด A และ B เป็นสัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ เกรด C เป็นสัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัย และเกรด D เป็นสัญญาเช่าเพื่อการเกษตร โดยการคำนวณอัตราค่าเช่าคาดหวังในแต่ละทะเบียน จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณอัตราค่าเช่าตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร (คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐, ๒๕๖๑)

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)

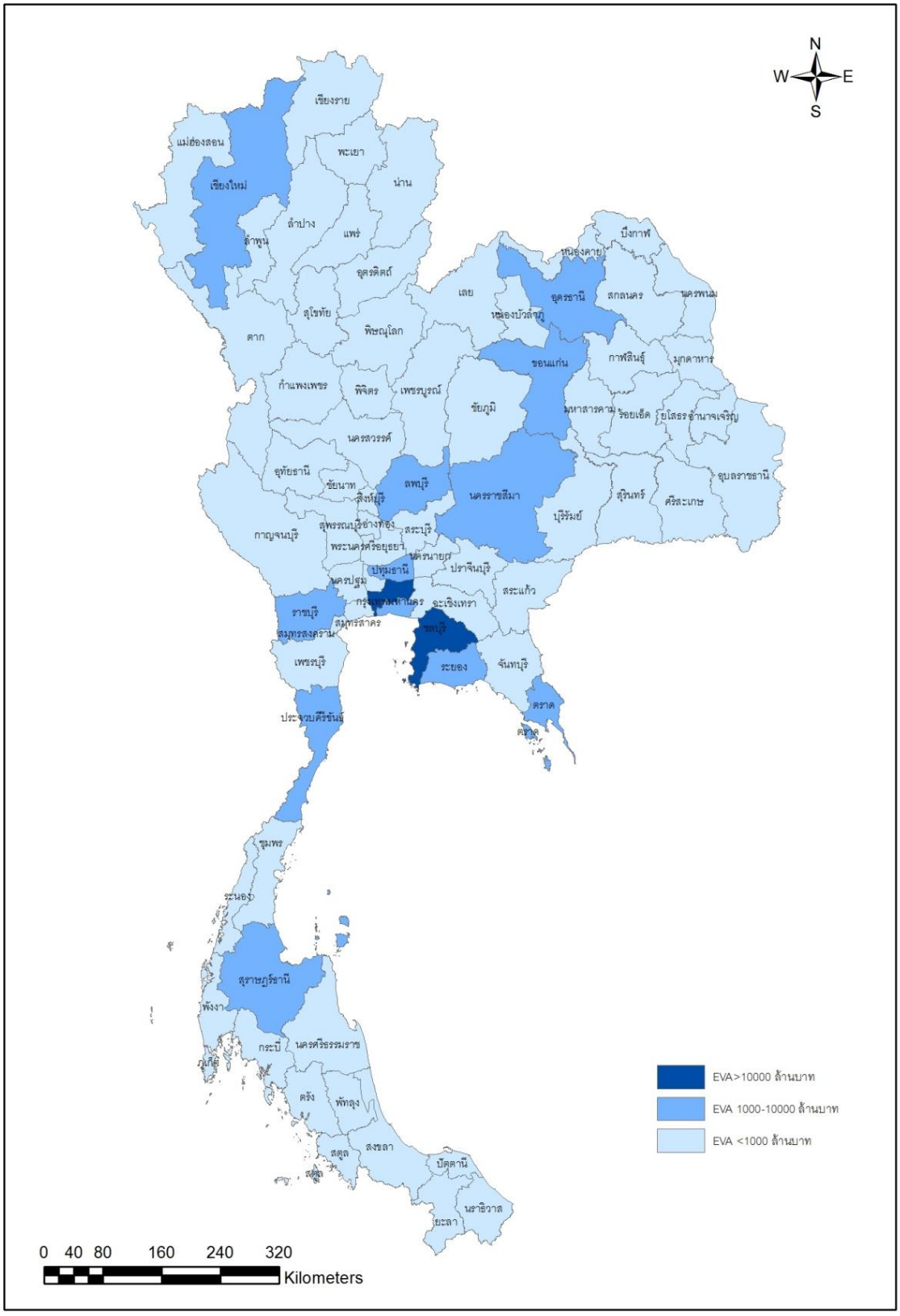
การคำนวณหามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐกิจ (Expected EVA) เป็นการคำนวณจากผลต่างระหว่าง ค่าเช่าที่อาจก่อให้เกิดรายได้ หรือค่าเช่าคาดหวัง (Expected Rent) กับ ต้นทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนของที่ราชพัสดุ (Capital Charge) จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน

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

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

จากผลการวิเคราะห์ สามารถแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วยโปรแกรมภูมิสารสนเทศ ArcGIS เพื่อแสดงศักยภาพ และการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ ดังแผนภาพที่ ๔-๓ แสดงให้เห็นว่า ในแต่ละจังหวัดมีมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สินในทางเศรษฐศาสตร์

แผนภาพที่ ๔-๓ แสดงมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด



โดยสรุป การนำแนวคิดเรื่องมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ (Economic Value Added : EVA) มาเป็นแนวคิดในการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายแปลงของที่ราชพัสดุ แต่ละจังหวัด พบว่า ค่า EVA สามารถแบ่งออกเป็น ๓ กรณี ดังนี้

๑. EVA = ๐ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้เท่ากับต้นทุนของทรัพย์สิน

๒. EVA < ๐ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้น้อยกว่าต้นทุนของทรัพย์สิน

๓. EVA > ๐ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุรายแปลง พบว่า ในภาพรวมทุกจังหวัดมีบางแปลงที่มีค่า EVA น้อยกว่า ๐ แต่มีจำนวนน้อยกว่าแปลงที่ราชพัสดุที่มีค่า EVA มากกว่า ๐ จึงทำให้ค่า EVA ในภาพรวมของทั้งประเทศ มีค่ามากกว่า ๐ ซึ่งสามารถบ่งชี้ว่า ในระดับจังหวัด ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สินในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากต้นทุนของสินทรัพย์ มีมูลค่าน้อยกว่าค่าเช่าคาดหวัง สำหรับการวิเคราะห์ในระดับจังหวัด พบว่า จังหวัดที่มีค่า EVA มากกว่า ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท คือ กรุงเทพมหานครและจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาเมืองค่อนข้างสูง อีกทั้งจังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่อยู่ในเขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) อีกด้วย รองลงมา คือ จังหวัดที่มีค่า EVA อยู่ระหว่าง ๑,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท ได้แก่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี ประจวบคีรีขันธ์ เชียงใหม่ และจังหวัดนครราชสีมา ตามลำดับ ซึ่งเป็นกลุ่มจังหวัดที่มีมูลค่าสินทรัพย์มากกว่า ๑๐๐,๐๐๐ ล้านบาท และมีจำนวนที่ราชพัสดุมากที่สุด

ดังนั้น ผลการวิเคราะห์จะสามารถใช้เป็นแนวทางช่วยในการตัดสินใจ สำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุทั้งการใช้ในราชการ หรือเพื่อเตรียมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ตามรูปแบบการพัฒนาที่ราชพัสดุ ที่เหมาะสมกับศักยภาพ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน และการพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน ได้อย่างคุ้มค่าต่อการลงทุนของรัฐต่อไป

บทที่ ๕

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

จากการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ สามารถสรุปได้ว่า การลงทุนของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในสินทรัพย์ จำเป็นจะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เนื่องจากเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูงและอาจทำให้เสียโอกาสในการลงทุนตามนโยบายอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลตอบแทนทางสังคมที่สูงกว่า ดังนั้น การสร้างมูลค่าเพิ่มในสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ จึงจะต้องวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุเพื่อให้การใช้ที่ดินของรัฐคุ้มค่ากับการลงทุนของสินทรัพย์ และสังคมโดยรวมได้รับโอกาสในการสร้างคุณค่าจากการใช้ทรัพยากรที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ซึ่งจากการวิเคราะห์มูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ พบว่ามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ หรือค่า EVA ของที่ราชพัสดุในภาพรวมทั้งประเทศ มีค่ามากกว่า 0 ซึ่งสามารถบ่งชี้ว่า ในระดับจังหวัด ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สินในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากต้นทุนของสินทรัพย์มีมูลค่าน้อยกว่าค่าเช่าคาดหวัง ดังนั้น ผลการวิเคราะห์จะสามารถใช้เป็นแนวทางช่วยในการตัดสินใจ สำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุทั้งการใช้ในราชการ หรือเพื่อเตรียมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ตามรูปแบบการพัฒนาที่ราชพัสดุที่เหมาะสมกับศักยภาพ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน และการพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน ได้อย่างคุ้มค่าต่อการลงทุนของรัฐ

โดยสรุป การวิเคราะห์ทั้งในส่วนของการใช้ประโยชน์และการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ การประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ การกำหนดปัจจัยในการประเมินความเหมาะสม และการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) โดยการบูรณาการข้อมูลสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ (MIS) และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งผลที่ได้จากการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุจะมีประโยชน์ในการนำไปเป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับผู้บริหารในการวางกรอบนโยบายการบริหารที่ราชพัสดุให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์และทางสังคม ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล และให้มีการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

ข้อเสนอแนะ

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ เพื่อสนับสนุนนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะต้องดำเนินการโดยผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ (EVA) เป็นการคาดการณ์ (Forecasting) เพื่อให้ได้ข้อมูลนำมาใช้ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุในเบื้องต้น ให้สามารถบ่งชี้ได้ว่าที่ราชพัสดุแปลงใด ควรมีการวิเคราะห์ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการวิเคราะห์การลงทุน หรือ Feasibility Study เฉพาะแปลง และหากต้องการวิเคราะห์ข้อมูลที่มีความถูกต้อง แม่นยำ หรือใกล้เคียงข้อเท็จจริงมากที่สุด จะต้องนำข้อมูลด้านกายภาพของที่ราชพัสดุทั้งหมด และข้อมูลบางส่วนที่เกิดขึ้นจริงมาใช้ในการวิเคราะห์ด้วย

๒. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

๒.๑ ด้านการปรับปรุงองค์กร กฎหมาย ระเบียบ และวิธีการปฏิบัติงาน

ปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้กฎหมาย ระเบียบ และวิธีการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการใช้และการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และสนับสนุนระบบตรวจสอบและติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับการใช้และการเช่าที่ราชพัสดุให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยเน้นให้มีการจัดทำแผนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน

๒.๒ ด้านการกำหนดนโยบาย แผน และมาตรการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

๒.๒.๑ นำแนวคิดและเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน แนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง เข้าสู่กระบวนการวางแผนและการกำหนดเป้าหมายหรือตัวชี้วัดด้านการบริหารจัดการที่ราชพัสดุและของหน่วยงานต่าง ๆ

๒.๒.๒ ขับเคลื่อนการดำเนินงานตามแนวคิดการส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ในรูปแบบเกษตรอินทรีย์

๒.๒.๓ กำหนดให้หน่วยงานผู้ครอบครองใช้ประโยชน์จัดทำแผนและรายงานการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นประจำทุกปี เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุอย่างคุ้มค่าเกิดประโยชน์สูงสุด

๒.๒.๔ ผลักดันให้มีการบริหารจัดการการใช้ที่ดินราชพัสดุทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยผ่านกระบวนการจัดทำแผน และงบประมาณในการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเป็นรูปธรรม

๒.๓ ด้านการพัฒนาเครื่องมือและกลไกการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

๒.๓.๑ ใช้กลไกงบประมาณเพื่อเป็นเครื่องมือในการยกระดับความสำคัญของการพัฒนาที่ราชพัสดุ ทั้งในรูปแบบการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุและการพัฒนาโครงการสำคัญเพื่อเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน โดยให้มีการกำหนดกรอบงบประมาณด้านการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เหมาะสม และกำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ราชพัสดุ พิจารณาแผนและผลกระทบของโครงการต่างๆ ที่จะของบประมาณ และนำเสนอแผนและผลกระทบของโครงการในขั้นตอนการของบประมาณ

๒.๓.๒ นำเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์มาใช้เพื่อสร้างแรงจูงใจในใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ รวมทั้งการอนุรักษ์และฟื้นฟูที่ดิน เช่น การลดอัตราค่าธรรมเนียมการใช้ประโยชน์ การประยุกต์หลักการแบ่งปันผลประโยชน์ การให้เงินอุดหนุนการอนุรักษ์และฟื้นฟูที่ดินราชพัสดุ หรือการอุดหนุนการทำเกษตรกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (ทั้งในรูปตัวเงินและการสนับสนุนด้านอื่นๆ เช่น การตลาด การฝึกอบรม การถ่ายทอดองค์ความรู้) การสนับสนุนการจัดตั้งและการดำเนินงานของกองทุนในส่วนต่างๆ เป็นต้น

๒.๓.๓ นำแนวทางการประเมินด้านการใช้ที่ดินในระดับยุทธศาสตร์ไปใช้เพื่อการกำหนดนโยบายอย่างจริงจัง โดยเฉพาะกับนโยบายที่มีผลต่อการใช้ที่ดินและความเป็นอยู่ของประชาชนผู้ยากไร้ไม่มีที่ดินอยู่อาศัยและทำกิน เช่น นโยบายด้านที่อยู่อาศัย นโยบายด้านการเกษตร เป็นต้น

๒.๓.๔ วิเคราะห์หาแนวทางที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุในการพัฒนาเพื่อไปสู่เป้าหมายต่าง ๆ เช่น การลดความยากจน โดยมีทางเลือกในการดำเนินงานที่ชัดเจนมากขึ้น ตัวอย่างเช่น การสนับสนุนเศรษฐกิจสร้างสรรค์ และการสนับสนุนการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน เป็นต้น

๒.๔ ด้านการพัฒนาข้อมูล องค์ความรู้ และเทคโนโลยี

๒.๔.๑ พัฒนาระบบบูรณาการข้อมูลด้านที่ดินราชพัสดุของประเทศ และระบบการเก็บข้อมูล ให้มีเอกภาพ ทันสมัย และน่าเชื่อถือโดยหน่วยงานต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกองค์กรสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างสะดวกและถูกต้อง โดยให้มีการรวบรวมตามเรื่องที่สำคัญเป็นประจำและสม่ำเสมอ โดยเน้นการเก็บข้อมูลของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในกรมธนารักษ์อย่างบูรณาการแทนการเก็บข้อมูลตามความรับผิดชอบของหน่วยงาน และให้มีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันสม่ำเสมอ

๒.๔.๒ พัฒนาระบบช่วยการตัดสินใจ และระบบสารสนเทศเพื่อคาดการณ์หรือแจ้งเตือนการเปลี่ยนแปลง ที่เกิดขึ้นอย่างทันท่วงที เพื่อเตรียมพร้อมรับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในด้านต่างๆ เช่น จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภัยพิบัติทางธรรมชาติ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นต้น รวมทั้งให้ข้อมูล การบริหารองค์ความรู้ด้านการใช้ที่ดินราชพัสดุ รวมถึงภัยพิบัติและการรับมือสู่ระดับชุมชนและครัวเรือน

๒.๔.๓ พัฒนาการสื่อสารระหว่างองค์กรที่ปฏิบัติงานในเรื่องเดียวกันให้มากยิ่งขึ้น เช่น การแลกเปลี่ยนข้อมูล ความรู้ และการดำเนินงานในการปฏิบัติระหว่างสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ พัฒนาระบบประชาสัมพันธ์และการให้ความรู้ผ่านสื่อประเภทต่าง ๆ ของหน่วยงานทั้งภายในและภายนอก เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริการจัดการทรัพย์สินของแผ่นดิน

บรรณานุกรม

เอกสารไม่ตีพิมพ์

ธนารักษ์, กรม. (๒๕๖๑). “รายงานประจำปี ๒๕๖๐ กรมธนารักษ์” หน้า ๗๒. กรุงเทพมหานคร.

ธนารักษ์, กรม (๒๕๖๐). “คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ”. กรุงเทพมหานคร.

หนังสือ

ปฐม นิคมานนท์, (๒๕๒๙). “การวางแผนและการประเมินโครงการ”. กรุงเทพมหานคร: สมาคมการศึกษานอกระบบแห่งประเทศไทย.

กฎหมาย

กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕, (๒๕๔๕). “ราชกิจจานุเบกษา” เล่ม ๑๑๙ ตอนที่ ๗๙ หน้า ๑๔, ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๕.

ธนารักษ์, กรม. (๒๕๖๑). คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ. “ราชกิจจานุเบกษา” เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๒๒ ฉบับพิเศษ หน้า ๔๘ ถึง ๕๔, ๓๑ มกราคม ๒๕๖๑.

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ, (๒๕๑๘). “ราชกิจจานุเบกษา” เล่ม ๙๒ ตอนที่ ๕๔ ฉบับพิเศษ หน้า ๑ ถึง ๖, ๕ มีนาคม ๒๕๑๘.

ฐานข้อมูลอิเล็คทรอนิกส์

คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ, สำนักงาน. (๒๕๕๖). “Capital Charge”. เข้าถึงได้จาก : www.opdc.go.th/oldweb/Knowledge/File_download/๑๐๙๔๔๗๕๔๕๗.

ธนารักษ์, กรม. (๒๕๖๐). “แนวทางการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ”. เข้าถึงได้จาก : http://www.treasury.go.th.

ธนารักษ์, กรม. (๒๕๖๐). “ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ”. เข้าถึงได้จาก : www.treasury.go.th/download/Ratchphatsadu_land.

อัญชลี ธรรมวิธีกุล, (๒๕๕๒). “แนวคิดเชิงระบบ”. เข้าถึงได้จาก:https://panchalee.wordpress.com/๒๐๐๙/๐๔/๒๘/system-concept/

ภาคผนวก

ผนวก ก
พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

พระราชบัญญัติ
ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๘
เป็นปีที่ ๓๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำ แนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ บรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราช-บัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

มาตรา ๕ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรมใดได้มาโดยการเวนคืนหรือการแลกเปลี่ยนหรือโดยประการอื่น ให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุนั้น ทั้งนี้ยกเว้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรา ๖ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า คณะกรรมการที่ราชพัสดุ ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธาน ปลัดกระทรวงการคลังเป็นรองประธาน ปลัดกระทรวงกลาโหม ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงศึกษาธิการ ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม อธิบดีกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ และผู้อำนวยการกองรักษาที่หลวง กรมธนารักษ์เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ให้ตราเป็นกฎกระทรวง

มาตรา ๗ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่แทน ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๘ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

การตราพระราชบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้มีแผนที่แสดงเขตที่ราชพัสดุแนบท้ายด้วย

มาตรา ๙ ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เมื่อเลิกใช้เพื่อประโยชน์เช่นนั้น หรือเมื่อสิ้นสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว หรือที่ราชพัสดุที่ทางราชการหวงห้ามไว้และทางราชการไม่ประสงค์จะหวงห้าม

อีกต่อไป ให้ถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือถอนการหวงห้ามแล้วแต่กรณี โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่ยังมิได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ ตามมาตรา ๖ และมาตรา ๘ ให้ใช้ระเบียบการปกครองและจัดประโยชน์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ พุทธศักราช ๒๔๘๕ บังคับต่อไปจนกว่าจะได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัตินี้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๑ บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม ได้มาโดยกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์กับเอกชน หรือโดยประการอื่น ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้โอนมาเป็นของกระทรวงการคลัง

มาตรา ๑๒ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

สัญญา ธรรมศักดิ์

(นายสัญญา ธรรมศักดิ์)

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันนี้ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการปกครองดูแลรักษาที่ราชพัสดุให้เป็นไปโดยมีระเบียบและหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ทำให้เกิดปัญหายุ่งยากในทางปฏิบัติหลายประการ สมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบที่ราชพัสดุขึ้นโดยเฉพาะ โดยให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการนี้เพื่อการประหยัดและขจัดปัญหางานซ้ำและซ้อนกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

ผนวก ข
กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ
พ.ศ. ๒๕๔๕

กฎกระทรวง
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้
และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๓๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๘) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

(๙) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐ ที่ขอใช้ที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงนี้

“ผู้ใช้ที่ราชพัสดุ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงาน

ของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐที่เป็นผู้ปกครอง ดูแล หรือใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และให้หมายความรวมถึงรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุตามกฎหมาย

“หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน” หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑

การปกครองดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ

ข้อ ๓ ให้กรมธนารักษ์จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุกลาง โดยให้มีรายการตรงกับทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ทั้งนี้ สำหรับในกรุงเทพมหานคร กรมธนารักษ์จะใช้ทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่ทำขึ้นตามข้อ ๔ (๑) เป็นทะเบียนที่ราชพัสดุกลางก็ได้

ทะเบียนที่ราชพัสดุกลางและทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ให้เป็นไปตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนด และในทะเบียนดังกล่าวให้มีแผนที่แสดงที่ตั้งและอาณาเขตของที่ราชพัสดุนั้นด้วย

ข้อ ๔ ในการจัดทำทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ให้กำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำขึ้นทะเบียน และเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด และมีอำนาจในการแก้ไขทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่ทำขึ้นให้ถูกต้อง

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้สำนักงานธนารักษ์จังหวัดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำขึ้นทะเบียนและเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด และมีอำนาจในการแก้ไขทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่ทำขึ้นให้ถูกต้อง แต่การแก้ไขที่มีผลเป็นการจำหน่ายรายการที่ดินออกจากทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด จะดำเนินการได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์แล้ว

เมื่อสำนักงานธนารักษ์จังหวัดได้ขึ้นทะเบียน หรือแก้ไขรายการในทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดแล้ว ให้แจ้งกรมธนารักษ์เพื่อขึ้นทะเบียน หรือแก้ไขรายการในทะเบียนที่ราชพัสดุกลาง ให้ถูกต้องตรงกันการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม หรือเพิกถอนทะเบียนที่ราชพัสดุให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๕ ที่ราชพัสดุใดยังไม่ได้สำรวจรายการเพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้ทำการสำรวจ หรือแจ้งให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานผู้ใช้ที่ราชพัสดุสำรวจรายการเพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

ข้อ ๖ ในกรณีที่กระทรง ทบวง กรม ใด ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น ที่ราชพัสดุในที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุหรือในที่ดินอื่น ให้แจ้งกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับทะเบียนที่ราชพัสดุนั้นตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ปลูกสร้างเสร็จ เพื่อดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุและมีมูลค่าของการดัดแปลงหรือต่อเติมไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทด้วยโดยอนุโลม

ข้อ ๗ ถ้าที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุแปลงใดยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรือมีแล้วแต่สูญหายหรือชำรุดจนไม่อาจใช้การได้ หรือกรณีที่ดินซึ่งมีผู้ยกให้ทางราชการและจำเป็นต้องมีการแบ่งแยกให้ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแปลงนั้น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๘ กรณีที่มีการรังวัด การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือตรวจสอบเนื้อที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์ร่วมกับผู้ใช้ที่ราชพัสดุ เป็นผู้นำทำการสำรวจรังวัด ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ระวังชี้แนวเขตที่ดินและลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน รวมทั้งทำความตกลงในการสอบสวนเปรียบเทียบและสอบสวนไกล่เกลี่ย ส่วนในจังหวัดอื่นให้สำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติการดังกล่าวร่วมกับหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานประจำจังหวัดของผู้ใช้ที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด แล้วแต่กรณี เป็นผู้ยื่นคำขอรังวัด ขอให้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินการดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ถ้าปรากฏว่าที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุมีอาณาเขตเนื้อที่ หรือรายการอื่นใดไม่ตรงตามหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือหลักฐานทางทะเบียนที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด แล้วแต่กรณี ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๙ ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์เป็นผู้จัดทำบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุ และบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และเก็บรักษาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินไว้ในที่ปลอดภัย ส่วนในจังหวัดอื่น ให้สำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้จัดทำบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุและบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และเก็บรักษาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินโดยฝากคลังจังหวัดไว้ในลักษณะหีบห่อบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุและบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ให้เป็นไปตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนด

ข้อ ๑๐ ให้มีการตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุ และบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ รวมทั้งตรวจสอบสภาพของหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่จัดเก็บไว้อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้งตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด รายละเอียดเพิ่มเติม

ข้อ ๑๑ เพื่อประโยชน์ในการปกครอง ดูแล และบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ดำเนินการใด ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๒) ดำเนินคดีทั้งในทางแพ่งและทางอาญาเกยี่ วกับที่ราชพัสดุ และทรัพย์สินในที่ราชพัสดุในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กรมธนารักษ์จะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนโดยผู้รับมอบอำนาจอาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้

ข้อ ๑๒ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามข้อ ๔ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๑๑ ให้จ่ายจากงบประมาณของกรมธนารักษ์

ข้อ ๑๓ กรณีที่กรมธนารักษ์ หรือผู้ใช้ที่ราชพัสดุมีปัญหาหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหมวดนี้ ให้เสนอปัญหาให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณา

หมวด ๒
การใช้ที่ราชพัสดุ

ข้อ ๑๔ ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุที่ประสงค์จะขอใช้ที่ราชพัสดุ เพื่อประโยชน์ในทางราชการ ถ้าที่ราชพัสดุนั้นตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ แต่ถ้าที่ราชพัสดุนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น ให้ขอใช้ที่ราชพัสดุต่อผู้ว่าราชการจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งเหตุผลและความจำเป็นในการขอใช้ที่ราชพัสดุนั้น เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ว่าราชการจังหวัดแล้ว ให้ทำความตกลงกับ

กรมธนารักษ์และให้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุได้เมื่อได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์แล้วให้กรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาตให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุ ใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการได้ตามความจำเป็น โดยผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวัตถุประสงค์ที่ขออนุญาตภายในกำหนดสามปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต และกรมธนารักษ์จะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่กรมธนารักษ์เห็นสมควรก็ได้ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุญาตให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุในกรณีดังต่อไปนี้ได้ โดยไม่ต้องทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ก่อน แต่เมื่ออนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว ให้แจ้งให้กรมธนารักษ์ทราบทันที

(๑) การขอใช้ที่ราชพัสดุเป็นการชั่วคราว ในกรณีที่มีความจำเป็นและเร่งด่วนเพื่อประโยชน์ในการป้องกันหรือบรรเทาสาธารณภัย

(๒) การขอใช้ที่ราชพัสดุเพื่อก่อสร้างที่ทำการหรือบ้านพักหรือกิจการสาธารณูปโภคตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

ข้อ ๑๕ กรณีที่ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุเป็นองค์กรอื่นของรัฐ เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุ หรือเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดให้ความยินยอมแล้ว และจัดส่งคำขอให้กรมธนารักษ์อนุญาตให้กรมธนารักษ์นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนที่จะอนุญาตให้ใช้หรือให้เช่าตามหมวด ๓ การพิจารณาอนุญาตให้องค์กรอื่นของรัฐใช้ที่ราชพัสดุ ให้คำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหรือการประกอบกิจการ ฐานะทางการเงิน รายได้และความสามารถในการจัดหารายได้ของผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งประโยชน์ที่จะเกิดแก่ทางราชการเป็นสำคัญ

ข้อ ๑๖ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุแล้ว ให้พิจารณาอนุญาตหรือให้ความยินยอมให้แล้วเสร็จ และแจ้งให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุทราบ หรือส่งให้กรมธนารักษ์ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันสมควร ให้ขยายกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้แต่ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุจากผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุหรือจากผู้ว่าราชการจังหวัดให้กรมธนารักษ์พิจารณาคำขอใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวให้แล้วเสร็จ และแจ้งให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

สำหรับคำขอใช้ที่ราชพัสดุที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุก่อน เมื่อคณะกรรมการที่ราชพัสดุมีมติประการใดแล้ว ให้กรมธนารักษ์แจ้งให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุมีมติ ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาต หรือการมให้ความยินยอมให้ใช้ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง และผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุมีหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ยืนยันถึงความจำเป็นที่ต้องใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์

ในทางราชการ ให้กรมธนารักษ์เสนอปัญหาที่ไม่อาจทำความตกลงกันได้พร้อมทั้งเหตุผลให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

ข้อ ๑๗ กรณีที่ผู้ใช้ที่ราชพัสดุประสงค์จะเปลี่ยนการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการอย่างอื่นแตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม ถ้าที่ราชพัสดุตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ หรือถ้าที่ราชพัสดุตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น ให้ทำความตกลงกับผู้ว่าราชการจังหวัด

ข้อ ๑๘ ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุมีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ โดยให้ผู้แทนกรมธนารักษ์เข้าตรวจสอบสภาพที่ราชพัสดุ ได้เป็นครั้งคราวในระยะเวลาอันควรในกรณีที่ผู้ใช้ที่ราชพัสดุมิได้ดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ จนทำให้เห็นได้ว่าจะเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อที่ราชพัสดุนั้น ให้กรมธนารักษ์แจ้งให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ถ้าผู้ใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวไม่จัดการโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ส่งคืนที่ราชพัสดุนั้นก็ได้

ข้อ ๑๙ กรณีที่ผู้ใช้ที่ราชพัสดุประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุในกรุงเทพมหานคร ต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมธนารักษ์ก่อน และเมื่อได้รื้อถอนแล้วให้แจ้งให้กรมธนารักษ์ทราบ การรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุในจังหวัดอื่น ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน และเมื่อได้รื้อถอนแล้วให้แจ้งธนารักษ์จังหวัดทราบ

ข้อ ๒๐ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่ไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนจากอธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่กำหนดในข้อ ๑๙ มีดังต่อไปนี้

(๑) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างมาแล้วไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าปี

(๒) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ชำรุดจนใช้ในราชการไม่ได้

(๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวกับราชการลับทางทหาร

(๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเดิมเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ทดแทนตามที่ได้รับงบประมาณ เมื่อได้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้แจ้งให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดทราบ

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะรื้อถอนตามข้อ ๑๙ หรือข้อ ๒๐ มีลักษณะที่ยังมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม หรือสถาปัตยกรรมที่ควรอนุรักษ์ไว้ หรือมีสภาพที่ยังใช้ประโยชน์ในทางราชการต่อไปได้ ก่อนแจ้งขออนุญาตรื้อถอนตามข้อ ๑๙ หรือก่อนทำการรื้อถอนตามข้อ ๒๐ แล้วแต่กรณี ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุแต่งตั้งคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน

พิจารณาเหตุผลและความจำเป็นตลอดจนปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของผู้ใช้ที่ราชพัสดุ

ข้อ ๒๒ การจำหน่ายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการรื้อถอนหรือการจำหน่ายวัสดุที่รื้อถอนแล้ว หรือการจำหน่ายต้นไม้ ดิน หรือวัสดุอื่น ๆ ที่ได้มาจากที่ราชพัสดุ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด ถ้าจำเป็นจะต้องนำวัสดุที่ได้มาจากที่ราชพัสดุดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือเพื่อประโยชน์แก่สาธารณประโยชน์หรือสาธารณกุศล จะต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน แล้วแต่กรณี หลักเกณฑ์การอนุญาตให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เงินที่ได้จากการจำหน่ายตามวรรคหนึ่งให้นำส่งคลังเป็นรายได้ของกรมธนารักษ์ การพิจารณาอนุญาตตามวรรคสองให้นำความในข้อ ๑๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๓
การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

ข้อ ๒๓ ที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือที่ไม่ได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่า หรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้ การจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการให้เช่าในลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย

(๒) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม

(๓) การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง

(๔) การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น

(๕) การให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

การจัดหาประโยชน์โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า กรมธนารักษ์จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

การให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๒๔ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การใช้สิทธิตามสัญญาเช่า และการบอกเลิกสัญญาเช่า

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้เป็นอำนาหน้าที่ของอธิบดีกรมธนารักษ์

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัด เว้นแต่เป็นการให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือการให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรมที่มีกำหนดเวลาเกินสามปี การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น หรือการให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ก่อน

การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ตลอดจนการใช้สิทธิตามสัญญา และการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมธนารักษ์

ข้อ ๒๕ ที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสงวนไว้แต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าหรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้ แต่จะต้องเป็นการจัดหาประโยชน์เป็นการชั่วคราว

การจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการให้เช่าตามข้อ ๒๓ (๑) (๒) (๔) และ(๕) และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกระทรวง ทบวง กรมหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว

การจัดหาประโยชน์โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว และได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ข้อ ๒๖ การจัดให้เช่าและการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าให้ดำเนินการโดยวิธีประมูลตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้จะดำเนินการโดยไม่ต้องใช้วิธีประมูลก็ได้

(๑) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย

(๒) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม

(๓) การให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้เป็นที่ดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ

(๔) การให้องค์กรอื่นของรัฐเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่

(๕) การให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่

(๖) การให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร

(๗) การให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการในทางสงเคราะห์ข้าราชการหรือเพื่อสวัสดิการของข้าราชการ

(๘) การให้เช่าที่ราชพัสดุอย่างอื่นหรือการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนใดที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุเห็นว่า โดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะทำการประมูล

ในกรณีการเช่าตาม (๕) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๗ เงื่อนไขสัญญาเช่า ระยะเวลาการเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า และแบบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด อัตราค่าเช่า ค่าปรับ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจัดให้เช่า ให้เป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๘ การปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลัง ต้องใช้แบบแปลนการก่อสร้างที่กรมธนารักษ์กำหนด หรือที่กรมธนารักษ์ให้ความเห็นชอบแล้ว

ข้อ ๒๙ กรณีที่สัญญาเช่าระงับเพราะเหตุที่ผู้เช่าตาย หากทายาทของผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิม จะอนุญาตให้ทายาทนั้นเป็นผู้เช่าต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมก็ได้

ข้อ ๓๐ รายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าให้เป็นตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๓๑ ให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุได้โดยมิต้องเสียค่าตอบแทนตามบทเฉพาะกาล หรือมีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุตามกฎหมายอื่น รับภาระในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุแทนกระทรวงการคลังตั้งแต่วันที่ได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นเป็นต้นไป โดยส่งเงินค่าภาษีดังกล่าวให้แก่กรมธนารักษ์ภายในกำหนดเวลา อย่างช้าไม่เกินสิบห้าวันก่อนวันสิ้นสุดกำหนดการชำระค่าภาษีนั้นเพื่อดำเนินการต่อไป

ในกรณีที่มิได้มีการส่งเงินค่าภาษีดังกล่าวให้แก่กรมธนารักษ์ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ส่งเงินค่าภาษีพร้อมเงินเพิ่มและค่าปรับสำหรับค่าภาษีที่ค้างชำระ ถ้ามี ให้แก่กรมธนารักษ์โดยเร็ว

ข้อ ๓๒ ที่ราชพัสดุที่ส่วนราชการ นอกจากสถาบันอุดมศึกษาในสังกัดทบวงมหาวิทยาลัยได้รับบริจาค โดยผู้บริจาคมีเงื่อนไขให้ส่วนราชการนั้นดำเนินการจัดหาประโยชน์และนำรายได้หรือผลประโยชน์จากที่ราชพัสดุดังกล่าวไปใช้จ่ายในกิจการของส่วนราชการนั้น ให้ส่วนราชการที่รับบริจาคดำเนินการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และนำรายได้หรือผลประโยชน์จากที่ราชพัสดุนั้น ไปใช้จ่ายในกิจการของส่วนราชการนั้นได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้บริจาค

การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๓๓ ที่ราชพัสดุที่สถาบันอุดมศึกษาของรัฐในสังกัดทบวงมหาวิทยาลัยได้รับบริจาคหรือได้มาโดยประการอื่น ให้สถาบันอุดมศึกษาดังกล่าวดำเนินการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุและนำรายได้หรือผลประโยชน์จากที่ราชพัสดุนั้นไปใช้จ่ายในกิจการของสถาบันอุดมศึกษานั้นได้ตามวัตถุประสงค์ของสถาบันอุดมศึกษาหรือตามวัตถุประสงค์ของผู้บริจาค

การจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่ทบวงมหาวิทยาลัยกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

หมวด ๔
การส่งคืนที่ราชพัสดุ

ข้อ ๓๔ ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุส่งคืนที่ราชพัสดุ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เลิกใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ

(๒) มิได้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามที่ได้รับอนุญาต

(๓) ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุไม่ครบถ้วนตามที่ได้รับอนุญาต

(๔) ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุแตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต

(๕) เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุโดยมิได้รับอนุญาตก่อน

(๖) มิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตที่กรมธนารักษ์กำหนด

ในกรณีตาม (๑) ให้ส่งคืนกรมธนารักษ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เลิกใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้น

ในกรณีตาม (๒) ถึง (๖) ให้ส่งคืนกรมธนารักษ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดสามปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้หรือครอบครอง หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์ให้ส่งคืนที่ราชพัสดุนั้น

แต่ถ้าผู้ใช้ที่ราชพัสดุยังมีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการต่อไป ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นภายในสามาสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดอนุญาตดังกล่าว

ข้อ ๓๕ เมื่อกรมธนารักษ์ได้แจ้งให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุส่งคืนที่ราชพัสดุที่ต้องส่งคืนตามข้อ ๓๔ และผู้ใช้ที่ราชพัสดุมิได้โต้แย้งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง กรมธนารักษ์อาจพิจารณาอนุญาตให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุรายอื่นเข้าใช้หรือครอบครองที่ราชพัสดุนั้นแทน โดยไม่จำต้องรอให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุนั้นส่งคืนที่ราชพัสดุก่อนก็ได้ เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกบการคืนที่ราชพัสดุหรือการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุและไม่สามารถทำความตกลงได้ระหว่างผู้ใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ให้กรมธนารักษ์เสนอปัญหาต่อ คณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อวินิจฉัยชี้ขาด

ข้อ ๓๖ การส่งคืนที่ราชพัสดุที่มีผู้บุกรุกหรือละเมิดที่ราชพัสดุดังกล่าว ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุมีหน้าที่ดำเนินการกับผู้บุกรุกหรือละเมิดก่อนส่งคืน ทั้งนี้ เว้นแต่กรมธนารักษ์จะพิจารณาเห็นสมควรแก้ไขปัญหาเอง หรือแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้ใช้ที่ราชพัสดุผู้ส่งคืน ส่วนราชการอื่น หรือผู้เกี่ยวข้อง ถ้าปรากฏว่ามีความเสียหาย หรือน่าจะเกิดความเสียหายใด ๆ แก่ที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นการกระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือมีเจตนาทุจริตหรือกระทำการโดยปราศจากอำนาจ หรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ ให้กรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดแจ้งข้อมูลการกระทำดังกล่าว ให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของผู้ใช้ที่ราชพัสดุดำเนินการทางวินัยและดำเนินการเรียกร้องให้มีการรับผิดทางแพ่งต่อไป

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๗ บรรดาระเบียบและคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ให้มีผลบังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฉบับนี้

ข้อ ๓๘ ที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปกครองดูแล หรือใช้ประโยชน์โดยชอบอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้ต่อไปโดยไม่ต้องขอทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ใหม่ แต่ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓๙ ที่ราชพัสดุที่รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลปกครองดูแลหรือใช้ประโยชน์โดยชอบอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และได้รับการยกเว้นค่าตอบแทนการใช้ที่ราชพัสดุมาก่อนให้แจ้งขอทำความตกลงเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวกับกรมธนารักษ์ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และหากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วโดยไม่มีการแจ้งขอใช้ที่ราชพัสดุก็ให้สิทธิการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวสิ้นสุดลง เมื่อได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาตให้รัฐวิสาหกิจใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนต่อไปได้ตามความจำเป็นและสมควร และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ให้รัฐวิสาหกิจนั้นปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตให้รัฐวิสาหกิจใช้ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์

(สมคิด จาตุศรีพิทักษ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ผนวก ค

คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

คำสั่งกรมธนารักษ์
ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร

ด้วยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๗ (๑๑) ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ และข้อ ๕๑ กำหนดให้หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้าง หรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าตอบแทน กรณีรัฐวิสาหกิจขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปักเสาพาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจ ตามลำดับเป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ และข้อ ๕๐ กำหนดให้การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาต

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๗ (๑๑) ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ ข้อ ๕๐ และข้อ ๕๑ กรมธนารักษ์จึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

๒. ในคำสั่งนี้

“ผู้เช่ารายใหม่” หมายถึง ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้รวมถึงผู้เช่ารายเดิมที่ขอปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ด้วย

“ผู้เช่ารายเดิม” หมายถึง ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้รวมถึงผู้ที่ได้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่ารายเดิม ผู้ที่เช่าแทนผู้เช่ารายเดิมที่ถึงแก่กรรม ผู้เช่ารายเดิมที่อยู่ระหว่างการต่ออายุสัญญาเช่าผู้เช่ารายเดิมที่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า และผู้เช่ารายเดิมซึ่งได้จัดให้เช่าเพิ่มเติมเนื้อที่เช่าเนื่องจากเกิดความคลาดเคลื่อนในการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุแปลงเดียวกันก่อนหน้านั้น

“ทำเลชั้น ๑” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับถนนซึ่งมีความกว้างตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไปและหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถิ่นหรืออยู่ห่างจากแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถิ่นไม่เกิน ๘๐ เมตร

“ทำเลชั้น ๒” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับแม่น้ำ คลอง หรือถนนซึ่งมีความกว้างตั้งแต่ ๔ เมตร แต่ไม่ถึง ๖ เมตร และหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีเป็นลำดับรองจากทำเลชั้น ๑ หรืออยู่ห่างจากแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีเป็นลำดับรองจากทำเลชั้น ๑ ไม่เกิน ๘๐ เมตร

“ทำเลชั้น ๓” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่นอกเหนือจากทำเลชั้น ๑ ถึงทำเลชั้น ๒ หรือที่ราชพัสดุที่รถยนต์เข้าไม่ถึง

๓. การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ มีอำนาจในการกำหนดค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม รวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารเพื่อการกำหนดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมธนารักษ์กำหนด

๓.๑ ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร

๓.๒ ธนารักษ์พื้นที่ ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

๔. การดำเนินการตามคำสั่งนี้ กรณีผู้เช่ารายใหม่ให้ดำเนินการตามหมวด ๑ กรณีผู้เช่ารายเดิมให้ดำเนินการตามหมวด ๒ สำหรับการดำเนินการตามหมวด ๓ ให้ใช้บังคับทั้งกรณีผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่ารายเดิม

๕. กรณีที่มีปัญหาอันเนื่องมาจากไม่อาจปฏิบัติตามคำสั่งนี้ หรือไม่ได้กำหนดไว้ในคำสั่งนี้ อธิบดีกรมธนารักษ์จะเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ

หมวด ๑
กรณีผู้เช่ารายใหม่
หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน
และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

---

๖. ในหมวดนี้

“กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร” หมายถึง กิจการขององค์การสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษา ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หรือกิจการอื่น ๆ ตามที่อธิบดีกรมธนารักษ์เห็นสมควร

“การจัดให้เช่าเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม” หมายถึง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามข้อ ๒๓ วรรคสอง (๓) (๔) (๕) ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครองดูแลบำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“มูลค่าทรัพย์สิน” หมายถึง ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า หรือราคาที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

๗. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณากำหนดอัตราค่าตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ” ประกอบด้วย อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นประธาน รองอธิบดีกรมธนารักษ์ ซึ่งอธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายเป็นรองประธานกรรมการ หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ ผู้อำนวยการกองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุ ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ เป็นกรรมการและเลขานุการ

การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคราวใดถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมสำหรับการประชุมคราวนั้น

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารตามหมวดนี้เพื่อการกำหนดค่าธรรมเนียม กรณีที่มูลค่าที่ดินเกินกว่า ๑๐๐ ล้านบาทหรือที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่มีมูลค่าเกินกว่า ๕๐๐ ล้านบาทและกำหนดอัตราผลตอบแทนอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการตามหมวดนี้

๘. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑ แนบท้ายคำสั่ง

๙. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่อประกอบเกษตรกรรม ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๒ แนบท้ายคำสั่ง

๑๐. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๓ แนบท้ายคำสั่ง

๑๑. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียม แบบเหมาจ่ายดังต่อไปนี้ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๔ แนบท้ายคำสั่ง

๑๑.๑ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเป็นการชั่วคราว ไม่เกิน ๓๐ วัน

๑๑.๒ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุขนาดเล็กเนื้อที่ไม่เกิน ๑๒ ตารางวา

๑๑.๓ การจัดให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารราชพัสดุ

๑๑.๔ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณา

๑๑.๕ การจัดให้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการอื่น ๆ

๑๑.๖ การติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะในที่ราชพัสดุ

๑๑.๗ การจัดให้บุคคลไทยเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการการถ่ายภาพนิ่ง ถ่ายทำภาพยนตร์ วีดีทัศน์ รายการโทรทัศน์ การจัดแสดงละคร คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าวเปิดตัวสินค้า/อัลบั้มของศิลปิน การรายงานข่าว การเดิน-วิ่ง เพื่อการกุศล หรือการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ยกเว้นที่ราชพัสดุที่ใช้ประโยชน์เป็นสวนสาธารณะและอุทยาน

๑๑.๘ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อทดแทนการวางระบบขนส่งปิโตรเลียมทางท่อผ่านที่ราชพัสดุ

๑๑.๙ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นห้องประชุม อบรมหรือสัมมนา และห้องพัก

๑๑.๑๐ การจัดให้รัฐวิสาหกิจเช่าเพื่อสาธารณูปโภค

๑๑.๑๑ การดำเนินกิจการล่องแพในที่ราชพัสดุ

๑๑.๑๒ การจัดให้เช่าถังน้ำมันเชื้อเพลิง

๑๑.๑๓ การใช้ประโยชน์เพื่อทำเหมืองแร่ในที่ราชพัสดุ

๑๑.๑๔ การบริหารจัดการท่าเรือระหว่างประเทศ

๑๑.๑๕ การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศกรณีท่าเรือสาธารณะ

๑๑.๑๖ การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศกรณีท่าเรือเชิงพาณิชย์

๑๑.๑๗ การกำหนดอัตราค่าเช่าเครื่องจักรที่ประกอบรวมเข้ากับตัวโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน

๑๒. หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๕ แนบท้ายคำสั่ง

๑๓. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับหน่วยงานและองค์กรต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๖ แนบท้ายคำสั่ง

๑๔. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไรการสนับสนุนโครงการตามนโยบายรัฐบาล และโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๗ แนบท้ายคำสั่ง

๑๕. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๘ แนบท้ายคำสั่ง

หมวด ๒
กรณีผู้เช่ารายเดิม

ส่วนที่ ๑
หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน
และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

๑๖. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๙ แนบท้ายคำสั่ง

๑๗. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑๐ แนบท้ายคำสั่ง

๑๘. กรณีการจัดให้เช่าพื้นที่บริเวณท่าอากาศยานในความครอบครองใช้ประโยชน์ของกรมการบินพลเรือน ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๕๘๖/๒๕๔๙ สั่ง ณ วันที่ ๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ส่วนที่ ๒
การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์
และการเกษตรอื่นรวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน

---

๑๙. การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑๑ แนบท้ายคำสั่ง

หมวด ๓
กรณีใช้กับผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่ารายเดิม

---

๒๐. หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในทางการเงิน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑๒ แนบท้ายคำสั่ง

๒๑. การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ

๒๑.๒ กรณีทำสัญญาเช่าไม่ถึง ๓ ปี ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนของส่วนเฉลี่ยที่กำหนดให้มีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี

๒๑.๓ กรณีทำสัญญาเช่ารายปี ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี นับแต่ได้มีการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้น

๒๑.๔ กรณีทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการเกษตร ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก ๓ ปี นับแต่ได้มีการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเลและสภาวะเศรษฐกิจของท้องถิ่น หากอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บอยู่นั้นเหมาะสมแล้ว จะไม่ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นก็ได้

๒๑.๕ กรณีการนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ ให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนที่นำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์เพิ่มขึ้น ดังนี้

(๑) กรณีตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิมให้ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕

(๒) กรณีนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าใหม่ก่อนแล้วจึงปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕ ทั้งนี้ หากผู้เช่าเลิกนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์แล้ว ให้ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมก่อนปรับปรุงค่าเช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์

๒๑.๖ กรณีผู้เช่าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุที่เช่านอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิมด้วยตนเอง แต่ไม่ถึงขนาดเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า โดยยังคงใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในสัญญาเช่าเป็นหลัก กรณีเช่นนี้ไม่ถือเป็นการนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ แต่ให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามที่ใช้ประโยชน์ตั้งแต่วันที่ตรวจพบ เว้นแต่การเช่าเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อการเกษตรกรรมที่ผู้เช่าได้ทำการค้าขาย เพื่อการยังชีพตามอัตภาพเล็ก ๆ น้อย ๆ ไม่ถือเป็นการนำไปจัดหาประโยชน์

๒๒. การคิดเนื้อที่เช่าที่ราชพัสดุเพื่อนำไปคำนวณค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

๒๒.๑ ค่าเช่า ค่าทดแทน

(๑) ที่ดิน ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า

(๒) อาคาร ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่ใช้สอยของอาคาร

๒๒.๒ ค่าธรรมเนียม ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า

๒๓. การปัดเศษเงินค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าปรับ ค่าเสียหาย ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

๒๓.๑ ค่าเช่า และค่าทดแทนเฉพาะค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ค่าปรับ ค่าเสียหาย ให้ปัดเศษของบาทเป็นหนึ่งบาท

๒๓.๒ ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียม ให้ปัดเศษของบาทเป็นสิบบาท

๒๔. สภาพและที่ตั้งของที่ราชพัสดุ ให้แบ่งเป็น ๓ ทำเลชั้น ได้แก่ ทำเลชั้น ๑ ทำเลชั้น ๒ และทำเลชั้น ๓ ทั้งนี้ หากที่ราชพัสดุใดมีสภาพมากกว่าหนึ่งทำเลชั้น ให้ใช้ทำเลชั้นที่สูงกว่า

๒๕. ผู้เช่ารายเดิมที่ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า การเช่าแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรมการต่ออายุสัญญาเช่า ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ จนถึงวันที่ได้ออกคำสั่งนี้ หากอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมที่ได้เรียกเก็บสูงกว่าอัตราที่กำหนดตามคำสั่งนี้ ให้คืนเงินส่วนต่างให้กับผู้ชำระเงิน

๒๖. การดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ค้างการดำเนินการอยู่ก่อนคำสั่งนี้ใช้บังคับให้ใช้คำสั่งนี้แทน

๒๗. คำสั่งใดที่ใช้บังคับอยู่ก่อนคำสั่งนี้ และมีข้อความใดอ้างถึงคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ให้หมายถึงหมวด ๑ ของคำสั่งนี้

๒๘. ให้สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุจัดให้มีการพิจารณาทบทวนความเหมาะสม ของคำสั่งทุก ๕ ปีที่คำสั่งใช้บังคับ

หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียม และค่าทดแทนอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับที่กำหนดตามคำสั่งนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐
พชร อนันตศิลป์
อธิบดีกรมธนารักษ์

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ

วัน เดือน ปีเกิด ๒๔ มิถุนายน ๒๕๐๕

การศึกษา
- บริหารธุรกิจบัณฑิต (ภาควิชาการเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต (ภาควิชาเคหพัฒนศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการทำงานโดยย่อ
- ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร กรมธนารักษ์
- ธนารักษ์พื้นที่ปทุมธานี
- ธนารักษ์พื้นที่ประจวบคีรีขันธ์
- ธนารักษ์พื้นที่จันทบุรี

ตำแหน่งปัจจุบัน รองอธิบดีกรมธนารักษ์ ด้านที่ราชพัสดุ

สรุปย่อ

เรื่อง การบูรณาการข้อมูล เพื่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด
ผู้วิจัย นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๐
ตำแหน่ง รองอธิบดีกรมธนารักษ์

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรมธนารักษ์มีภารกิจหลักในการบริหารที่ราชพัสดุในด้านการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อให้การบริหารที่ราชพัสดุเกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐ ตามวิสัยทัศน์ของกรมธนารักษ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐ เพื่อประโยชน์สูงสุดในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ ตามหลักธรรมาภิบาล โดยการดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมที่จะนำไปใช้และจัดหาประโยชน์และการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด และพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในการบริหารที่ราชพัสดุเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้วิจัยจึงได้มีแนวคิดในการนำข้อมูลที่ราชพัสดุที่ได้วิเคราะห์ประเมินความเหมาะสมของที่ดินราชพัสดุ โดยการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการประเมินและจำแนกความเหมาะสมจากปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน มูลค่าที่ดิน ระยะห่างจากระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทำเลที่ตั้ง เป็นต้น ประกอบกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน ข้อได้เปรียบของแปลงที่ดิน โดยจัดทำเป็นชั้นข้อมูลและแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่บนระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากจำนวนข้อมูลในระบบทะเบียนที่ราชพัสดุและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์ จำนวน ๖๙,๑๓๔ ทะเบียน โดยจัดกลุ่มศักยภาพที่ดินในฐานข้อมูล Land Bank ของกรมธนารักษ์ และบริหารด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ และบูรณาการข้อมูลด้วยการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ซึ่งผลที่ได้จากการวิจัยจะมีประโยชน์ในการเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับผู้บริหารในการวางกรอบนโยบายการบริหารที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศให้เกิดประสิทธิภาพและยั่งยืนต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารที่ราชพัสดุ Land Bank ในการบริหารที่ราชพัสดุเชิงยุทธศาสตร์

๒. เพื่อวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ จากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank เพื่อใช้ในการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุในมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ขอบเขตของการวิจัย

๑. ขอบเขตเชิงเนื้อหา: ในการวิจัยนี้มีเนื้อหาของการวิจัยที่กำหนดให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยการวิเคราะห์ข้อมูล Land Bank ในการบริหารที่ราชพัสดุเชิงยุทธศาสตร์ และศักยภาพที่ราชพัสดุ และการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ EVA ของที่ราชพัสดุ

๒. ขอบเขตเชิงระยะเวลา: ระยะเวลาดำเนินการวิจัย เดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๐ - สิงหาคม ๒๕๖๑

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยเชิงเชิงคุณภาพ ที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุ วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปได้ ดังนี้

ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

การวิจัยนี้ มีข้อมูลที่ใช้ในการตอบวัตถุประสงค์ ประกอบด้วยข้อมูล ๒ ประเภท ได้แก่ ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากระบบสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ และข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงาน แนวทางบริหารจัดการที่ราชพัสดุ แผนการใช้ที่ดินราชพัสดุ ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมธนารักษ์ ดังต่อไปนี้

๑. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่

๑.๑ ฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ Land Bank จากกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากระบบสารสนเทศด้านที่ราชพัสดุ และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมธนารักษ์

๑.๒ ข้อมูลอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

๑.๓ ข้อมูลราคาประเมินที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

๑.๔ ข้อมูลเนื้อที่ที่ราชพัสดุ จากระบบงานด้านที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์

๑.๕ ข้อมูลอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง จากการดาวน์โหลดข้อมูลจากอินเตอร์เน็ต

๒. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงาน แนวทางการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ แผนการใช้ที่ดินราชพัสดุ

วิธีการเก็บข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ ประกอบไปด้วยวิธีการเก็บข้อมูล ๒ วิธีการ ดังนี้

๑. การขออนุเคราะห์ข้อมูลจากกรมธนารักษ์ ได้แก่ ข้อมูลหน่วยงานผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ ภารกิจของหน่วยงาน ลักษณะการใช้พื้นที่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ราชพัสดุ

๒. การรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร เกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงาน แนวทางบริหารจัดการที่ราชพัสดุ แผนการใช้ที่ดินราชพัสดุ

๓. การดาวน์โหลดข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต เพื่อรวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง และข้อมูลสถิติต่างๆ

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมด้วยวิธีการต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยกำหนดแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

๑. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงเนื้อหา ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการตรวจเอกสาร

๒. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วย GIS เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพที่ราชพัสดุ และการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ

๓. การบูรณาการข้อมูลเชิงคุณภาพ และเชิงพื้นที่ ด้วย ArcGIS โดยแสดงผลการวิเคราะห์ในรูปแบบของแผนที่ ภาพ ตาราง และไดอะแกรม

ผลการวิจัย

๑. ผลการวิเคราะห์และประเมินศักยภาพที่ดินราชพัสดุ (Land Bank)

ปัจจัย	การประเมินความเหมาะสม/ จำนวน (แปลง)	ศักยภาพ	ข้อจำกัด
- ขนาดแปลงที่ดิน - มูลค่าที่ดิน - การเข้าถึง	A (๔๙๙)	- ติดถนนสายหลัก - ลดต้นทุนในพัฒนาสาธารณูปโภค - ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่	- ปัญหาบุกรุกในที่ดินแปลงใหญ่ - เช่าเพื่อการเกษตร
	B (๑๖,๙๒๗)	- ติดถนนสายรอง - เป็นที่ว่าง/ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่	
	C (๔๙,๒๘๕)		- อยู่ห่างจากถนนสายหลักและสายรอง > ๑ กม.
	D (๒,๔๒๓)		- อยู่ห่างจากถนนสายหลักและสายรอง > ๒ กม. - ขนาดแปลงเล็ก

<u>หมายเหตุ</u> A: เหมาะสมมาก (แปลงใหญ่ ทำเลดี มูลค่าสูง)
B: เหมาะสมปานกลาง (ที่ว่าง ใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่)
C: เหมาะสมน้อย (ไม่ติดถนนสายหลักและสายรอง ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม)
D: ไม่มีความเหมาะสม (แปลงเล็ก ไม่มีทางเข้า - ออก มีข้อจำกัด)

๒. ผลการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (EVA) ของที่ราชพัสดุ

การคำนวณหาค่า EVAของที่ราชพัสดุซึ่งเป็นการคำนวณหามูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ ที่ได้จากการนำรายได้จากค่าเช่าที่ราชพัสดุ ทั้งที่เป็นค่าเช่าที่ราชพัสดุที่เกิดขึ้นจริงและค่าเช่าที่ราชพัสดุที่คาดหวัง หักจากค่าธรรมเนียม ในการถือครองสินทรัพย์ของหน่วยงานภาครัฐ หรือ Capital Charge โดยกำหนดเป็นสมการได้ดังนี้

$$\text{EVA ที่ราชพัสดุ} = \left(\text{ค่าเช่าที่ราชพัสดุคาดหวัง} \right) - \left(\begin{matrix}\text{ราคาประเมิน} \\ \text{ที่ราชพัสดุ}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{เนื้อที่} \\ \text{ที่ราชพัสดุ}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{อัตราผลตอบแทนการลงทุน G-Bond} \\ \text{ที่ปราศจากความเสี่ยงของ BOT}\end{matrix} \right)$$

จากสมการที่กำหนด เพื่อคำนวณหามูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์ (EVA) ที่ราชพัสดุ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายแปลงของที่ราชพัสดุ Land Bank แต่ละจังหวัด พบว่า ค่า EVA สามารถแบ่งออกเป็น ๓ กรณี ดังนี้

๑. EVA = ๐ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้เท่ากับต้นทุนของทรัพย์สิน

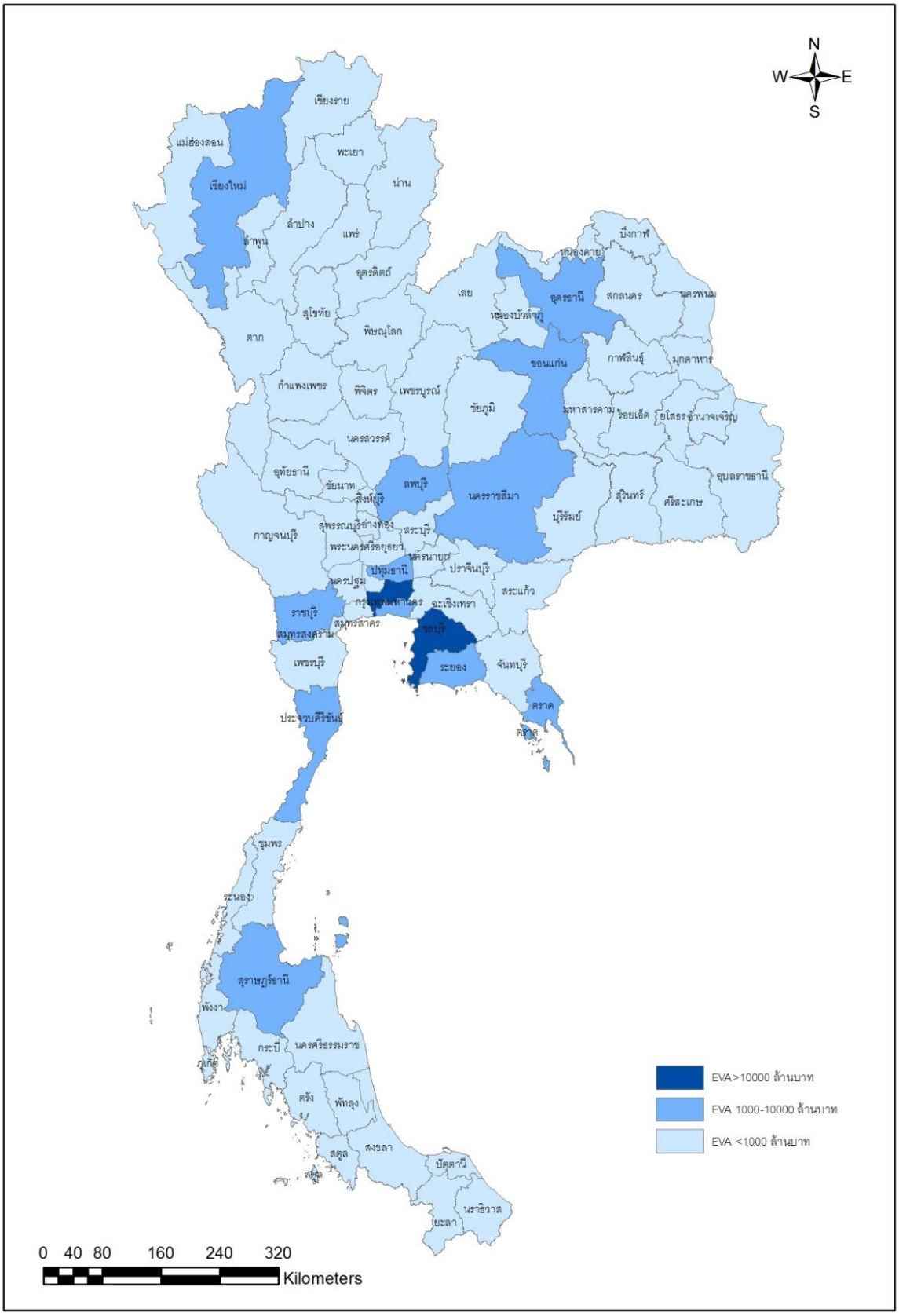
๒. EVA < ๐ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้น้อยกว่าต้นทุนของทรัพย์สิน

๓. EVA > ๐ หมายความว่า ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ราชพัสดุรายแปลง พบว่า ในภาพรวมทุกจังหวัดมีบางแปลงที่มีค่า EVA น้อยกว่า ๐ แต่มีจำนวนน้อยกว่าแปลงที่ราชพัสดุที่มีค่า EVA มากกว่า ๐ จึงทำให้ค่า EVA ในภาพรวมของทั้งประเทศ มีค่ามากกว่า ๐ ซึ่งสามารถบ่งชี้ว่า ในระดับจังหวัด ที่ราชพัสดุสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าต้นทุนของทรัพย์สินในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากต้นทุนของสินทรัพย์ มีมูลค่าน้อยกว่าค่าเช่าคาดหวัง สำหรับการวิเคราะห์ในระดับจังหวัด พบว่า จังหวัดที่มีค่า EVA มากกว่า ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท คือ กรุงเทพมหานครและจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาเมืองค่อนข้างสูง อีกทั้งจังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่อยู่ในเขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) อีกด้วย รองลงมา คือ จังหวัดที่มีค่า EVA อยู่ระหว่าง ๑,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท ได้แก่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี ประจวบคีรีขันธ์ เชียงใหม่ และจังหวัดนครราชสีมา ตามลำดับ ซึ่งเป็นกลุ่มจังหวัดที่มีมูลค่าสินทรัพย์มากกว่า ๑๐๐,๐๐๐ ล้านบาท และมีจำนวนที่ราชพัสดุมากที่สุด

ดังนั้น ผลการวิเคราะห์จะสามารถใช้เป็นแนวทางช่วยในการตัดสินใจ สำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุทั้งการใช้ในราชการ หรือเพื่อเตรียมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ตามรูปแบบการพัฒนาที่ราชพัสดุ ที่เหมาะสมกับศักยภาพ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน และการพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน ได้อย่างคุ้มค่าต่อการลงทุนของรัฐต่อไป

มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ รายจังหวัด



ข้อเสนอแนะ

๑. ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

การวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ของที่ราชพัสดุ (EVA) เป็นการคาดการณ์ (Forecasting) เพื่อให้ได้ข้อมูลนำมาใช้ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุในเบื้องต้น ให้สามารถบ่งชี้ได้ว่าที่ราชพัสดุแปลงใด ควรมีการวิเคราะห์ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการวิเคราะห์การลงทุน หรือ Feasibility Study เฉพาะแปลง และหากต้องการวิเคราะห์ข้อมูลที่มีความถูกต้อง แม่นยำ หรือใกล้เคียงข้อเท็จจริงมากที่สุด จะต้องนำข้อมูลด้านกายภาพของที่ราชพัสดุทั้งหมด และข้อมูลบางส่วนที่เกิดขึ้นจริงมาใช้ในการวิเคราะห์ด้วย

๒. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

๒.๑ ด้านการปรับปรุงองค์กร กฎหมาย ระเบียบ และวิธีการปฏิบัติงาน

- ปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้กฎหมาย ระเบียบ และวิธีการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการใช้และการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

๒.๒ ด้านการกำหนดนโยบาย แผน และมาตรการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

๒.๒.๑ นำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง เข้าสู่กระบวนการวางแผนการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

๒.๒.๒ ขับเคลื่อนการดำเนินงานตามแนวคิดการส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในรูปแบบเกษตรอินทรีย์

๒.๒.๓ กำหนดให้หน่วยงานผู้ครอบครองใช้ประโยชน์จัดทำแผนและรายงานการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นประจำทุกปี

๒.๒.๔ ผลักดันให้มีการบริหารจัดการการใช้ที่ดินราชพัสดุทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยผ่านกระบวนการจัดทำแผน และงบประมาณอย่างเป็นรูปธรรม

๒.๓ ด้านการพัฒนาเครื่องมือและกลไกการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

๒.๓.๑ ใช้กลไกงบประมาณเพื่อเป็นเครื่องมือในการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุและการพัฒนาโครงการสำคัญเพื่อเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

๒.๓.๒ นำเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์มาใช้เพื่อสร้างแรงจูงใจในใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ

๒.๓.๓ นำแนวทางการประเมินด้านการใช้ที่ดิน ไปใช้เพื่อการกำหนดนโยบาย

๒.๓.๔ วิเคราะห์หาแนวทางที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุโดยมีทางเลือกในการดำเนินงานที่ชัดเจนมากขึ้น

๒.๔ ด้านการพัฒนาข้อมูล องค์ความรู้ และเทคโนโลยี

๒.๔.๑ พัฒนาระบบบูรณาการข้อมูลด้านที่ดินราชพัสดุของประเทศ และระบบการเก็บข้อมูล และทันสมัย

๒.๔.๒ พัฒนาระบบช่วยการตัดสินใจ และระบบสารสนเทศเพื่อคาดการณ์

๒.๔.๓ พัฒนาการสื่อสารระหว่างองค์กรที่ปฏิบัติงานในเรื่องเดียวกันให้มากยิ่งขึ้น