

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง แนวทางเสริมสร้างความเข้าใจการสำรวจ
อสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ของการจัดกรรมสิทธิ์
ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นายประเวช รุจิระกำจรชัย

ตำแหน่งนายช่างโยธาชำนาญงาน

สังกัด กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา ๑ กองจัดกรรมสิทธิ์
สำนักการโยธา

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๓๒
สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร
ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๑

๑. ชื่อเรื่อง

แนวทางเสริมสร้างความเข้าใจการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ของการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

๒. หลักการและเหตุผล

กองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธาเป็นหน่วยงานสังกัดกรุงเทพมหานคร มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการดำเนินการสำรวจและการจัดทำแผนที่กำหนดแนวเขตเวนคืนแนบท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แล้วแต่กรณี การจัดทำแผนที่ปูรูปโฉมที่ดินหรือแผนที่ครอบรูปโฉมที่ดินหรือแผนที่ปูระวาง U.T.M. ลงในแผนที่สภาพภูมิประเทศในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อให้ทราบจำนวนทรัพย์สินที่อยู่ในแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน การจัดทำบัญชีรายการแสดงรายชื่อเจ้าของที่ดิน เลขที่โฉนด เลขที่ที่ดิน ระวาง หน้าสำรวจ เนื้อที่ตามโฉนด และเนื้อที่ถูกแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน การจัดทำแผนที่แสดงโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ที่อยู่ในแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืนพร้อมแสดงแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน การสำรวจและเขียนแบบอาคารสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ให้ทราบข้อเท็จจริงเพื่อการจัดทำรายการแสดงและประมาณราคาค่าทดแทนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ตามหลักเกณฑ์ การระวางชี้แนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืนเมื่อมีคำขอทำการยื่นรังวัด และจดทะเบียนแบ่งเวนคืน การตรวจสอบและรวบรวมราคาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าขนย้าย ค่าเสื่อมราคา ค่าเสียหายของวัสดุสิ่งปลูกสร้าง ค่าติดตั้งและโยกย้ายสาธารณูปโภค ค่าอำนวยความสะดวก กำไรภาษี จากท้องตลาด ส่วนราชการหรือองค์กรอื่นๆ ที่ใช้อ้างอิงเป็นหลักเกณฑ์และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะต้องเวนคืนตามโครงการอื่นๆ และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน หรือในแนวถนนโครงการ การดำเนินกระบวนการจัดทำแผนที่กำหนดแนวเขตเวนคืนแนบท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี การสำรวจเขียนแบบอาคาร สิ่งปลูกสร้าง พืชผลต้นไม้ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ในแนวที่จะต้องเวนคืนหรือแนวถนนโครงการและประมาณราคาค่าทดแทน การจัดทำบัญชีรายชื่อเจ้าของทรัพย์สิน บัญชีราคาวัสดุที่จะต้องเวนคืนหรือในแนวถนนโครงการ การจัดทำราคาวัสดุก่อสร้างมาตรฐานเพื่อใช้ประมาณราคาค่าทดแทนทรัพย์สินที่จะต้องเวนคืนหรือในแนวถนนโครงการ การรังวัดชี้แนวเขตและกำหนดแนวเขตเวนคืนหรือแนวถนนโครงการ การรังวัดและจดทะเบียนแบ่งเวนคืน การตรวจสอบการรื้อถอนโครงการ และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของการประสานงานเกี่ยวกับคดีปกครองที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามโครงการเวนคืนหรือตามโครงการต่างๆ

มีการโยกย้ายตำแหน่ง และข้าราชการที่บรรจุใหม่ทำให้ขาดความรู้ความเข้าใจในการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา

บุคลากรที่ประจำอยู่รับผิดชอบงานหลายโครงการจึงไม่มีเวลาสอนงานการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา

ปัญหาไม่มีคู่มือสำหรับการการสำรวจสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง พืชผลต้นไม้ที่อยู่ในแนวเขตทางการเวนคืน

๓. วัตถุประสงค์

- ๔.๑ บุคลากรเข้าใจการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ทำงานได้รวดเร็วขึ้น
- ๔.๒ จัดให้มีการสอนงานแบบอบรมเพิ่มความรู้บุคลากรที่ใหม่หรือบุคลากรที่สนใจในหน่วยงานให้เข้าใจการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา อย่างน้อย ๘๐%
- ๔.๓ จัดทำคู่มือที่สามารถศึกษาทำความเข้าใจการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคาได้เองตามคู่มือ

๔. เป้าหมาย

- ๓.๑ ศึกษาปัญหาการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ด้านความรู้ความเข้าใจของบุคลากร
- ๓.๒ เพื่อจัดทำแนวทางการสำรวจสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา การจัดทำแผนงานที่เป็นระบบ และมีการสอนงานในแบบอบรมเพิ่มความรู้
- ๓.๓ เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การบริหารงานนโยบายของผู้บริหารที่ตอบสนองนโยบายของผู้บริหารได้เป็นอย่างดี

๕. ความรู้ที่นำมาใช้ในการจัดทำรายงาน

- ๕.๑ คู่มือปฏิบัติการสำรวจจัดทำแผนที่
 - ๑. ขอรับหรือประสานเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ทำความเข้าใจความเป็นมาของโครงการและบริเวณใกล้เคียงพร้อมกับจัดทำแผนงานโดยรวมในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่และบันทึกกลุ่มงานฯ ที่ได้รับมอบหมาย
 - ๒. กำหนดเป้าหมายงานภาคสนาม ทั้งจำนวนบุคลากร วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์ และอื่นๆ ในการสำรวจภูมิศาสตร์ทางกายภาพหรือภูมิประเทศที่ตั้งโครงการและบริเวณใกล้เคียงตามหลักวิชาการ ดังนี้
 - ๒.๑ การสำรวจรังวัดควบคุมหรือบังคับ (Control Surveying) เพื่อสร้างโครงข่ายหมุดหลักฐานทางราบ (Horizontal Points) ที่ใช้อ้างอิงสำหรับงานสำรวจอื่นๆ โดยใช้ระบบนำทางพิกัด (Coordinate) ในตำแหน่งต่างๆ ของพื้นที่โครงการจากสัญญาณดาวเทียม G.P.S. (Global Positioning)
 - ๒.๒ งานวงรอบ (Traverse) เพื่อคำนวณหาพิกัดตำแหน่งของจุดต่างๆ โดยการวัดมุมและวัดระยะที่เชื่อมต่อระหว่างจุดในลักษณะต่อเนื่องกันโดยทำการวางหมุดย่อยในพื้นที่และคำนวณหาค่าพิกัดเขตทางเพื่อปักหลักแนวเขตทางหรือที่จะทำการเวนคืนให้มีระยะระหว่างหลักต่อหลักประมาณ ๑๐๐ เมตร หรือตามความเหมาะสมกรณีมีการเปลี่ยนทิศทางแนวเขต โดยปักไว้

บริเวณริมเขตทางหรือริมเขตที่ดินที่จะต้องเวนคืนและใช้เก็บรายละเอียดในการจัดทำแผนที่รายละเอียดหรือแผนที่โครงการ (Topographic Map) ด้วยมาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ : ๑๐๐๐ เพื่อความชัดเจนของแผนที่โครงการและการระวังชี้แนวเขตทางเมื่อมีการรังวัดแบ่งหักที่ดินที่อยู่ในแนวเขตทางหรือถูกเวนคืน

๒.๓ การใช้หมุดหลักฐานย่อยเพื่อเก็บรายละเอียดสภาพภูมิประเทศเกี่ยวกับข้อมูลในพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยกำหนดข้อมูลเชิงบรรยายหรือข้อมูลคุณลักษณะ เช่น โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ ถนน ตรอก ซอย ลำคลองหรือแม่น้ำ เป็นต้น โดยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ G.I.S. (Geographic Information System)

๒.๔ จัดหาแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (Aerial Photography) หรือแผนที่ผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร (รอบปัจจุบัน) หรือแผนที่ของกรมแผนที่ทหารในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องและบริเวณใกล้เคียงเพื่อประกอบคำอธิบายหรือชี้แจงโครงการและใช้ประกอบในการจัดทำแผนที่

๓. ประมวลผลจากข้อมูลภาคสนามเพื่อขึ้นรูปแผนที่โครงการพร้อมกับครอบแนวเขตทางตามแผนที่ที่สำนักงานออกแบบได้จัดส่งมาใช้ในการจัดทำรายละเอียดโครงการดังต่อไปนี้

๓.๑ จัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา เวนคืนตามมาตรา ๖ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เมื่อกลุ่มงานอุทธรณ์และกฎหมายร้องขอโดยกำหนดแนวเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็นเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบหรือรอนสิทธิกับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง เช่นกรุงเทพมหานครมีวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางหลวงท้องถิ่นในขนาดความกว้าง ๓๐ เมตร แนวเขตเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา ในแผนที่ท้ายควรที่จะกำหนดไม่เกิน ๖๐ เมตร เป็นต้น และใช้มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐,๐๐๐ หรือ ๑ : ๒๕๐,๐๐๐ ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีฯ หากกรณีมีความจำเป็นใช้มาตราส่วนไม่เป็นไปตามหนังสือดังกล่าวจะต้องให้เหตุผลเพื่อกลุ่มงานอุทธรณ์และกฎหมายจะได้หนังสือกรุงเทพมหานครขออนุโลมการใช้มาตราส่วนสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเป็นรายการณไป สำหรับรูปแบบสัญลักษณ์ให้เป็นไปตามแผนที่ของกรมแผนที่ทหาร

๓.๒ จัดทำแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติฯ เวนคืนตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติการเวนคืนฯ ตามที่กลุ่มงานอุทธรณ์และกฎหมายร้องขอโดยจะต้องทำการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนเป็นที่แน่นอนและให้ระบุรายละเอียดที่ดินจำนวนเนื้อที่ดินที่จะต้องเวนคืนพร้อมกับรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไว้ในแผนที่หรือจัดทำบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติฯ เวนคืนก็ได้ ส่วนขนาดมาตราส่วนและรูปแบบสัญลักษณ์ให้ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการจัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา เวนคืน

๓.๓ จัดทำแผนที่แสดงรายละเอียดแนวเขตทางของโครงการ โดยปูรูปโฉนดที่ดินปรับแก้จากรูปแผนที่ระวาง UTM. ให้ตรงกับแผนที่รายละเอียดของภูมิประเทศ ขึ้นรูปโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมพืชผลต้นไม้และใส่สีตีเส้นแนวเขตทางลงในแผนที่เพื่อการจัดกรรมสิทธิ์ทั้งโดยวิธีปรองดองตามมติคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๐๐ หรือวิธีการเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา หรือพระราชบัญญัติฯ เวนคืน จำนวน ๓ ชุด

๔. จัดทำหนังสือเรียนผู้อำนวยการกองจัดกรรมสิทธิ์ เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา... ขอคัดถ่ายสารบบ งานทะเบียน ระบุว่าที่ดิน โฉนดที่ดิน และราคาประเมินที่ดินในรอบปัจจุบันหรือรอบระยะเวลาคาบเกี่ยวกันในการประกาศใช้บังคับกฎหมายเวนคืน สัญญาซื้อ

ขายหรือสัญญาจ้างงานที่ดินในหรือบริเวณใกล้เคียงโครงการ (ถ้ามี) และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในแนวเขตโครงการ

๕. จัดทำหนังสือ กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา เรียง ผู้อำนวยการกองจัดการกรรมสิทธิ์ รายงานผลการสำรวจจัดทำแผนที่โครงการเพื่อทราบและจัดส่งเอกสาร ดังนี้

๕.๑ แผนที่ถ่ายพระราชกฤษฎีกาฯ หรือถ่ายพระราชบัญญัติฯ เวเนคืน กระจาดไซ และกระจาดขาว แผนที่รายละเอียดโครงการ (เฉพาะวิธีการเวเนคืน) แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ หรือแผนผังเมืองรวม อย่างละ ๑ ชุด มอบกลุ่มงานอุทธรณ์และกฎหมาย

๕.๒ แผนที่รายละเอียดแนวเขตทางโครงการ ทั้งวิธีปรองดองหรือวิธีการเวเนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฯ หรือพระราชบัญญัติฯ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกรรมสิทธิ์ตามข้อ ๔. จำนวน ๑ ชุด พร้อมรับรองสำเนาของกลุ่มงานจัดการกรรมสิทธิ์ในเขตพื้นที่ที่รับผิดชอบรับไปดำเนินการ

๖. จัดทำหนังสือ เรียงหัวหน้ากลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา ส่งเอกสาร อาทิ แผนที่รายละเอียดโครงการ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ บัญชีรายชื่อผู้ถูกแนวเขตทางหรือแนวเวเนคืนเพื่อมอบเจ้าหน้าที่สำรวจประมาณราคาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

๗. งานภาคสนามในการจัดทำข้อมูลที่ดินที่ถูกแนวเขตทางหรือแนวเวเนคืน โดยทำการบันทึกภาพของแปลงที่ดินด้วยกล้องถ่ายรูปเพื่อประกอบและจัดทำข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินตามแบบ ปร.๒ และ ปร.๓ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการนำเสนอคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นฯ หรือที่เกี่ยวข้องต่อไป

๘. งานภาคสนามโดยการระวังชี้แนวเขตและหมายสีเขตทางในพื้นที่ที่ตั้งโครงการตามหนังสือกำหนดนัดของสำนักงานที่ดินสาขาที่เกี่ยวข้องร่วมกับพนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าของที่ดินที่ถูกเวเนคืน โดยนำชี้และตรวจสอบความถูกต้องของเขตทางในแผนที่กับภูมิประเทศ ให้ถ้อยคำกับพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัด (ถ้ามี) และอื่นๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการกองจัดการกรรมสิทธิ์ และลงนามรับรองผลการรังวัด

แต่หากเห็นว่าผลการรังวัดไม่ถูกต้องให้คัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดินเพื่อบันทึกผลการรังวัดคัดค้านและดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดิน

๙. จัดทำหนังสือ กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา เรียง ผู้อำนวยการกองจัดการกรรมสิทธิ์ รายงานผลการระวังชี้แนวเขตทางพร้อมจัดทำรูปแผนที่ตามข้อ ๗. เพื่อทราบ

๑๐. จัดทำหนังสือ ผู้อำนวยการกองจัดการกรรมสิทธิ์ เรียง เจ้าพนักงานที่ดินสาขา... รับรองผลการรังวัดรูปแผนที่แนวเขตทาง ภายหลังได้ทำการตรวจสอบรายละเอียดของรูปแบบแผนที่ (แบบ รว.๙) ที่สำนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งขอให้กรุงเทพมหานครพิจารณาและรับรองแล้ว

๑๑. กรณีที่ดินถูกเวเนคืนบางส่วนให้ประสานผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือเจ้าหน้าที่จัดหาที่ดินฯ ผู้รับผิดชอบโครงการเป็นผู้ประสาน เพื่อนัดพร้อมร่วมกันในการลงลายมือชื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นทางหลวงท้องถิ่น ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

๑๒. จัดทำหนังสือ กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา เรียง ผู้อำนวยการกองจัดการกรรมสิทธิ์ รายงานและแจ้งผลการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (แบ่งเวเนคืนบางส่วน) เพื่อทราบ หากกรณีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงและส่วนที่ลดลงอยู่ในเกณฑ์ (มาตรา ๒๐)

เนื้อที่ส่วนที่เหลือมีราคาตลาดลงตามข้อ ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ เรื่องแนวทางเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนฯ ให้คิดคำนวณมูลค่าลดลงนั้นด้วย เพื่อมอบกลุ่มงานจัดกรรมสิทธิ์ในเขตพื้นที่รับไปดำเนินการ

๕.๒ สํารวจประมาณราคา

๑. ขอรับหรือประสานเจ้าหน้าที่สํารวจจัดทำแผนที่หรือกลุ่มงานจัดกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง โดยประสานข้อมูลเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ทำความเข้าใจความเป็นมาของโครงการและบริเวณใกล้เคียงพร้อมทั้งจัดทำแผนงานโดยรวมในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

๒. กำหนดเป้าหมายงานภาคสนามทั้งจำนวนบุคลากร วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ อิเล็กทรอนิกส์และอื่นๆ ในการสํารวจที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมพืชผลต้นไม้และการสอบสวนบรรดาผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินทั้งหลายที่อยู่ในแนวเขตทางและบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการตามหลักวิชาการ

๓. จัดทำหนังสือ ผู้อำนวยการกองจัดกรรมสิทธิ์ เรียง เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตทาง เรื่องแจ้งการเข้าสอบสวนสิทธิและสํารวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อทราบข้อเท็จจริง โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนเริ่มกระทำกิจการนั้นพร้อมขอให้จัดเตรียมเอกสารเพื่อให้เจ้าของมอบแก่เจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๔. จัดชุดเจ้าหน้าที่พร้อมอุปกรณ์ เช่น เทปวัดระยะ กล้องถ่ายรูป ลงพื้นที่ภาคสนามที่ตั้งโครงการเพื่อการเข้าทำการสอบสวนสิทธิ และสํารวจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตทางภายหลังระยะเวลาล่วงพ้น ๑๕ วัน นับแต่วันที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้รับหนังสือแจ้งตามข้อ ๓. เพื่อดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ การสอบสวนสิทธิ คือการเรียกหรือรับเอกสารรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในใบแจ้งรายการเพื่อการตรวจสอบและรวบรวมหลักฐานเกี่ยวกับข้อเท็จจริงของผู้เป็นเจ้าของสิทธิในทางทรัพย์สินที่อยู่ในแนวเขตทางหรือที่ถูกเวนคืน โดยตรวจสอบจากเอกสารต้นฉบับและลงรายละเอียดในแบบฟอร์มเป็นการเฉพาะราย เพื่อให้ทราบว่าบุคคลนั้นๆ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นผู้ครอบครองโรงเรือนที่เช่า เป็นผู้ที่มีทรัพย์สินอยู่เหนือทรัพย์สินที่ไต่ถามต่อบุคคลภายนอกได้ตามกฎหมาย เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิที่อยู่ในบังคับแห่งบุริมสิทธิ เช่น จำนองเป็นต้น และอื่นๆ พร้อมรับรองสำเนา จำนวน ๑ ชุด เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการจัดทำเอกสารเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้น

๔.๒ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้

๑) กรณีได้รับอนุญาตให้เข้าทำการสํารวจ

- เจ้าหน้าที่ต้องสอบถามข้อมูลจากเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างโดยละเอียดหรือขอแบบแปลนโครงสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของแต่ละเลขหมายโดยระบุประเภทและความสูง เช่น บ้านพักอาศัย ตึกพาณิชย์หรือสำนักงาน และสูง ๒ ชั้น หรือ ๔ ชั้น เป็นต้น

- จัดชุดเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างโควิธิดันทุนทดแทนเพื่อการถอดแบบและประมาณราคา โดยกำหนดหมายให้แล้วเสร็จภายใน ๑ วันต่อหนึ่งเลขหมาย แต่หากพบว่ามีรายละเอียดของทรัพย์สินจำนวนมากให้ทำความตกลงกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยขอขยายระยะเวลาสำรวจได้แต่ต้องไม่เกิน ๓ วันต่อหนึ่งเลขหมาย

- สำรวจรายละเอียดโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือบางส่วนที่อยู่ในแนวเขตทางหรือถูกเวนคืนเพื่อการค้นหาปริมาณวัสดุ โดยเริ่มจากโครงสร้างและส่วนประกอบอื่นๆ ด้วยการเขียนรูปแบบแปลนจำลองหรือสเกตภาพโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างภายนอก ด้านหน้า-หลังและด้านข้างพร้อมส่วนประกอบอื่นๆ เช่น โรงรถ ห้องน้ำ ห้องครัว รั้วและพืชผลต้นไม้ขนาดเล็ก-กลาง-ใหญ่ (ถ้ามี) และภายในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ฐานราก บ่อเกรอะ บ่อซึม ท่อน้ำหรือท่อระบายน้ำ เสา พื้นและส่วนประกอบ ปูทับ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ สุขภัณฑ์ ผังนั่งและกระจก ประตูและหน้าต่างพร้อมวงกบ บันได ฝ้าเพดาน หลังคา และอื่นๆ ที่รื้อถอนได้และที่รื้อถอนไม่ได้ อันเป็นส่วนประกอบที่มีอยู่ ณ ที่ตั้งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในเวลาที่ได้เข้าทำการสำรวจนั้น

- พินิจพิจารณารายละเอียดของวัสดุซึ่งมีหรือที่ใช้หรือมีเป็นส่วนประกอบของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นปริมาณโดยแยกจำนวนเป็นชนิด ขนาด ประเภท ความหนา-กว้าง-ยาว และชื่อหรือยี่ห้อของวัสดุนั้นๆ หรือหน่วยนับเป็นเมตร ลูกบาศก์เมตรฯ เพื่อคิดคำนวณหรือประมาณราคาทรัพย์สินที่ถูกเขตทางหรือถูกเวนคืนนั้นๆ

- รูปถ่ายรายละเอียดทรัพย์สินภายในและภายนอกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้ทำการสำรวจเพื่อเป็นหลักฐานหรือข้อมูลประกอบการเขียนแบบแปลนและถอดแบบรายการประมาณราคาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสนอคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นหรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลปกครองแล้วแต่กรณีตามจำนวนที่เห็นสมควร

- ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองหรือผู้รับมอบอำนาจให้เข้าทำการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ ลงลายมือชื่อในสำเนาหนังสือแจ้งการเข้าสอบสวนสิทธิฯ เพื่อแสดงว่าได้อนุญาตและนำเจ้าหน้าที่เข้าทำการสำรวจตรวจสอบรายการทรัพย์สินครบถ้วนถูกต้องเมื่อได้ดำเนินการแล้วเสร็จ

๒) กรณีไม่พบหรือไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของให้เข้าทำการสำรวจ

- เขียนแบบแปลนหรือสเกตรูปภายนอกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ทุกด้านหรือเท่าที่จะทำได้และส่วนประกอบอื่นๆ ทำการประมาณราคาภายนอกโดยใช้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรตามลักษณะและประเภทของสิ่งปลูกสร้าง

- รูปถ่ายรายละเอียดทรัพย์สินภายนอกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและส่วนประกอบอื่นๆ เช่น รั้ว โรงรถ พืชผลต้นไม้ที่มีอยู่ในวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

- เมื่อเจ้าของร้องขอหรืออนุญาตให้เข้าทำการสำรวจ ให้เร่งดำเนินการทันทีหรือตามที่ได้นัดหมายและให้ดำเนินการเสมือนหนึ่งกรณีได้รับอนุญาตให้เข้าทำการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้น

๕. รวบรวมรายละเอียดงานภาคสนามเพื่อการจัดทำฐานข้อมูลที่ดิน สรุปรายละเอียดการคำนวณประมาณราคาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้พร้อมกับสิทธิต่างๆ ที่มีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ดังนี้

๕.๑ กรณีที่ดิน (มาตรา ๑๘ (๑))

๕.๑.๑ จัดทำฐานข้อมูลที่ดินรายแปลงตามแบบ ปร.๒ และรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินตามแบบ ปร.๓ เพื่อให้ประกอบการพิจารณาในชั้นคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลปกครองแล้วแต่กรณี

๕.๑.๒ จัดทำบัญชีแสดงรายละเอียดบรรดาผู้ทรงสิทธิในที่ดิน โฉนดที่ดินจำนวนเนื้อที่ดินก่อน-หลังถูกเขตทางหรือถูกเวนคืนพร้อมส่วนที่เหลือและหากอยู่ในหลักเกณฑ์อันทำให้มูลค่าที่ดินลดลงตามข้อ ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ให้คำนวณราคาลดลงเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อตารางวา ราคาประเมินรายแปลง สภาพและทำเลที่ตั้ง (ที่ว่าง/ถม/ไม่ถม แปลงทาง หรือใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรมหรือสำนักงาน เป็นต้น) และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

๕.๒ กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและส่วนประกอบอื่นๆ (มาตรา ๑๘ (๒))

๕.๒.๑ เขียนแบบแปลนโครงสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามรูปแบบหรือภาพสเกตที่ได้เข้าทำการสำรวจตามหลักวิชาการ โดยระบุลักษณะและผู้เป็นเจ้าของตามแบบฟอร์มที่ได้กำหนดไว้ของกลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคาเพื่อให้เห็นโครงสร้างภายนอกทั้งหลัง (ด้านหน้า-หลัง-ข้าง) หรือให้ปรากฏด้านที่เห็นได้ไม่น้อยกว่า ๒ ด้าน โครงสร้างภายในของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วกรณี ทุกชั้นและส่วนประกอบอื่นๆ เช่น ฐานราก เสา พื้น ผนัง บันได ประตู หน้าต่าง เป็นต้นหรือห้องครัว ห้องน้ำ โรงรถหรือรั้วและพืชผลต้นไม้ โดยระบุขนาดความกว้าง-ยาว-สูง ทั้งพื้นที่โดยรวมและแยกตามพื้นที่ใช้สอยพร้อมกับรายละเอียดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ และขีดแนวเขตทางหรือที่จะต้องเวนคืน (กรณีบางส่วน) ให้ปรากฏในแบบแปลนไว้อย่างชัดเจนด้วย

๕.๒.๒ ถอดแบบแสดงรายการโดยแยกหรือคำนวณหาปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี ทั้งงานคอนกรีตเสริมเหล็กหรืองานไม้และอื่นๆ โดยใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามมาตรฐานงานก่อสร้างตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ทั่วไป เริ่มจากดินถมปรับปรุงพื้นที่ (ถมดิน) และ/หรือวัสดุปรับปรุงพื้นที่ภายในสิ่งปลูกสร้างหรือจำนวนของขนาดฐานรากตามลักษณะอาคาร เสา พื้น ผนัง หลังคาและอื่นๆ เพื่อให้ทราบจำนวนหน่วยวัด เช่น ลูกบาศก์เมตร ตารางเมตร คิว เป็นต้น

๕.๒.๓ ประมาณราคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างจากรายการปริมาณวัสดุโดยคิดคำนวณราคาตามหนังสือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธาที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเห็นชอบแล้ว (ปกติให้ใช้ปีต่อปี) เพื่อหาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง (รวมค่ารั้วถนนและค่าปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างกรณีรั้วถนนบางส่วน) ค่าขนย้ายวัสดุและค่าขนส่งของสัมภาระเครื่องใช้ การคิดคำนวณค่า Factor F ค่าออกแบรวมกับค่าธรรมเนียมการอนุญาตก่อสร้าง รายละเอียดปรากฏตามแบบฟอร์มสรุปรายละเอียดการคำนวณประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ที่กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคาได้จัดทำขึ้น อนึ่ง กรณีไม่พบหรือไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของให้เข้าทำการสำรวจให้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรูปแบบโครงสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นการชั่วคราวตามหลักเกณฑ์ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย

๕.๓ กรณีสิทธิการเช่า (มาตรา ๑๘ (๓)) คิดคำนวณค่าทดแทนการเสียสิทธิการเช่าโดยใช้สูตร ดังนี้

$$PV = A \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

โดยกำหนดให้ A = จำนวนเงินส่วนต่างที่จ่ายต่ำกว่าราคาตลาด (บาท)
 i = อัตราดอกเบี้ยต่อเดือนโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารกรุงไทย
 N = จำนวนเดือนที่ออกจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เข้าก่อนสัญญาเช่า
 ครอบคลุมกำหนด
 PV = จำนวนเงินที่ผู้เช่าจะได้รับค่าทดแทนการเสียสิทธิการเช่า (บาท)

๕.๔ กรณีพืชผลต้นไม้ (มาตรา ๑๘ (๔)) คิดคำนวณประมาณราคาโดยการ
 ตรวจสอบราคาตลาดต้นไม้ ไม้ผลและไม้ประดับจากสวนลิ่งชั้น บางเขน นนทบุรี และสำนักงาน
 เกษตรกรุงเทพมหานคร กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยแบ่งขนาดเล็ก กลาง
 ใหญ่ ตามหนังสือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธา ที่
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ให้ความเห็นชอบในปีนั้นๆ

๕.๕ กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ (มาตรา ๑๘
 (๕)).....

๕.๖ กรณีเสียหายในสิ่งสาธารณูปโภค (มาตรา ๑๘
 (๖)).....

๕.๗ กรณีความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา
 ๒๑ วรรคท้าย) ถ้าปรากฏว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น
 เพื่อการอยู่อาศัยประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายกรณีหนึ่งกรณีใดหรือหลายกรณี
 และ ได้รับความเสียหาย ให้กำหนดค่าเสียหายเพิ่มให้อีก แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทน
 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ตามข้อ ๗ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๕๑ ลงวันที่
 ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๑

๕.๘ กรณีเสียหายทางจิตใจหรือเสียหายทางจิตใจ หากปรากฏว่าเจ้าของหรือ
 ผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนต้องออกจากที่อยู่อาศัย (รื้อถอนทิ้งหลัง) เพื่อไปหาที่อยู่แห่ง
 ใหม่ให้กำหนดค่าความเสียหายทางจิตใจเลขหมายละไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐.- บาท กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูก
 สร้างมีค่าทดแทนตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐.- บาท แต่ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐.- บาทแล้วแต่กรณี ทั้งนี้เป็นไปตาม
 แนวทางการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตามแนวนโยบายของกระทรวงคมนาคม
 ที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ให้ความเห็นชอบให้นำหลักการดังกล่าวมาใช้ในการเวนคืนของ
 กรุงเทพมหานครด้วย

๖. จัดทำบัญชีแสดงรายละเอียดเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง
 พืชผลต้นไม้และสิทธิต่างๆ (ข้อ๕.๒-๕.๘) พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๗. จัดทำหนังสือ กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา เรียง ผอ.กจก. รายงานผล
 การสำรวจประมาณราคา (ข้อ๔.-๖.) กรณีที่ดิน กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง กรณีสิทธิการเช่า กรณี
 พืชผลต้นไม้และกรณีสิทธิต่างๆเพื่อทราบและลงนามในหนังสือสรุปรายละเอียดการคำนวณประมาณ
 ราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้หรือสิทธิต่างๆที่แนบ

๘. สำเนาเอกสาร (ข้อ ๗.) ทุกหน้าทุกแผ่นและรับรองสำเนาถูกต้องหรือวัสดุอุปกรณ์ เพื่อจัดส่งกลุ่มงานจัดกรรมสิทธิ์ในเขตพื้นที่ที่รับผิดชอบหรือกลุ่มงานที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการ

แนวคิด ทฤษฎี PDCA

PDCA คือ วงจรที่พัฒนามาจากวงจรที่คิดค้นโดยวอลท์เตอร์ ชิวฮาร์ท (Walter Shewhart) ผู้บุกเบิกการใช้สถิติสำหรับวงการอุตสาหกรรมและต่อมาวงจรนี้เริ่มเป็นที่รู้จักกันมากขึ้น เมื่อ เอ็ดวาร์ด เดมมิ่ง (W.Edwards Deming) ปรมาจารย์ด้านการบริหารคุณภาพเผยแพร่ให้เป็นเครื่องมือสำหรับการปรับปรุงกระบวนการทำงานของพนักงานภายในโรงงานให้ดียิ่งขึ้น และช่วยค้นหาปัญหาอุปสรรคในแต่ละขั้นตอนการผลิตโดยพนักงานเอง จนวงจรนี้เป็นที่รู้จักกันในอีกชื่อว่า “วงจรเดมมิ่ง” ต่อมาพบว่า แนวคิดในการใช้วงจร PDCA นั้นสามารถนำมาใช้ได้กับทุกกิจกรรม จึงทำให้เป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายมากขึ้นทั่วโลก มาใช้ประกอบการพิจารณา

PDCA คือวงจรที่มีไว้สำหรับควบคุมคุณภาพในการปฏิบัติงานได้ให้ความหมายไว้ ดังนี้

P=Plan	หมายถึง	วางแผน
D=Do	หมายถึง	ปฏิบัติตามแผน
C=Check	หมายถึง	ตรวจสอบการปฏิบัติตามแผน
A=Act	หมายถึง	ปรับปรุงแก้ไข

๑. Plan (วางแผน) คือ การวางแผนการดำเนินงานอย่างรอบคอบ ครอบคลุมถึงการกำหนดหัวข้อที่ต้องการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการพัฒนาสิ่งใหม่ๆ การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน อาจประกอบด้วย การกำหนดเป้าหมาย หรือวัตถุประสงค์ของการดำเนินงาน Plan การจัดอันดับความสำคัญของ เป้าหมาย กำหนดการดำเนินงาน กำหนดระยะเวลาการดำเนินงาน กำหนดผู้รับผิดชอบหรือผู้ดำเนินการและกำหนดงบประมาณที่จะใช้ การเขียนแผนดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสมของลักษณะ การดำเนินงาน การวางแผนยังช่วยให้เราสามารถคาดการณ์สิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคต และช่วยลดความสูญเสียต่างๆที่อาจเกิดขึ้นได้

๒. Do (ปฏิบัติตามแผน) คือ การดำเนินการตามแผน อาจประกอบด้วย การมีโครงสร้างรองรับ การดำเนินการ มีวิธีการ ดำเนินการ และมีผลของการดำเนินการ

๓. Check (ตรวจสอบการปฏิบัติตามแผน)คือ การประเมินแผน อาจประกอบด้วย การประเมินโครงสร้างที่รองรับ การดำเนินการ การประเมินขั้นตอนการดำเนินงาน และการประเมินผลของการดำเนินงานตามแผนที่ได้ตั้งไว้ โดยในการประเมินดังกล่าวสามารถ ทำได้เอง โดยคณะกรรมการที่รับผิดชอบแผนการดำเนินงานนั้น ๆ ซึ่งเป็นลักษณะของการประเมินตนเอง โดยไม่จำเป็นต้องตั้งคณะกรรมการ อีกชุดมาประเมินแผน หรือไม่จำเป็นต้องคิดเครื่องมือหรือแบบประเมิน ที่ยุ่งยากซับซ้อน

๔. Act (ปรับปรุงแก้ไข) คือ การนำผลการประเมินมาพัฒนาแผน อาจประกอบด้วย การนำผลการ ประเมินมาวิเคราะห์ว่ามีโครงสร้าง หรือขั้นตอนการปฏิบัติงานใดที่ควร ปรับปรุงหรือพัฒนาสิ่งที่ติอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นไปอีก และสังเคราะห์รูปแบบ การดำเนินการใหม่ที่เหมาะสม สำหรับการดำเนินการ ในปีต่อไป

<p>๑. Plan (วางแผน)</p>	<p>การวางแผนการดำเนินงานอย่างรอบคอบ ซึ่งรวมถึงการสอนงานการพัฒนาสิ่งใหม่ๆ การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน ทั้งยังช่วยให้เราสามารถคาดการณ์สิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคตเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสำเร็จตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่วางไว้เห็นควรปฏิบัติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑. ตั้งคณะทำงานการจัดทำคู่มือการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคากำหนดผู้รับผิดชอบ ๒. ศึกษาการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคา ๓. รวบรวมเอกสารการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคา ๔. บุคลากรประจำในหน่วยงานมาเป็นผู้ให้ความรู้และประสบการณ์เพื่อมาประมวลเป็นเนื้อหา ซึ่งความรู้เหล่านี้เป็นความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์สามารถนำมาพัฒนาและถ่ายทอดสอนงานกันได้ ๕. นำข้อมูลที่ได้มากำหนดเป็นขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ ซึ่งจะทำให้เกิดระเบียบแบบแผนหรือเป็นมาตรฐานเดียวกัน ๖. ร่างคู่มือฯส่งให้กลุ่มงาน พร้อมแบบประเมินความเหมาะสม/ข้อเสนอแนะ ๗. สรุปผลการประเมินและข้อเสนอแนะ ๘. เสนอหัวหน้ากลุ่มงาน
<p>๒. Do (ปฏิบัติตามแผน)</p>	<p>คือการปฏิบัติตามแผนงานที่ได้วางไว้ในขั้นตอนการวางแผน ซึ่งผู้รับผิดชอบหรือคณะทำงานต้องปฏิบัติตามขั้นตอน วิธีการ ลำดับงานและระยะเวลาที่เรากำหนดไว้ในแผน</p>
<p>๓. Check (ตรวจสอบการปฏิบัติตามแผน)</p>	<p>คือ การตรวจสอบคู่มือการการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคา แล้วนำร่างคู่มือฯส่งให้หัวหน้ากลุ่มงาน พร้อมแบบประเมินความเหมาะสม/ข้อเสนอแนะ</p>
<p>๔. Act (ปรับปรุงแก้ไข)</p>	<p>นำคู่มือการการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคาที่ได้ข้อสรุปผลการประเมินและข้อเสนอแนะมาปรับปรุงแก้ไขให้สมบูรณ์ พัฒนาสิ่งที่ติอยู่แล้วให้ดีขึ้น</p>

	ยิ่งขึ้นไปอีก การดำเนินการใหม่ที่เหมาะสมมาเพิ่มความเข้าใจสำหรับการดำเนิน การ ในครั้งต่อไป
--	---

๖. กรอบแนวทางการดำเนินการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

กรอบแนวความคิดในการจัดทำคู่มือและเสริมสร้างความเข้าใจการสำรวจสั่งหาทรัพย์สินและประมาณราคา

๖.๑ กรอบแนวทางการดำเนินการ

๖.๑.๑ ตั้งคณะกรรมการจัดทำคู่มือการสำรวจสั่งหาทรัพย์สินและประมาณราคากำหนดผู้รับผิดชอบ

๖.๑.๒ ศึกษาการสำรวจสั่งหาทรัพย์สินและประมาณราคา

๖.๑.๓ รวบรวมเอกสารการสำรวจสั่งหาทรัพย์สินและประมาณราคา

๖.๑.๔ บุคลากรประจำในหน่วยงานมาเป็นผู้ให้ความรู้และประสบการณ์เพื่อมาประมวลเป็นเนื้อหา ซึ่งความรู้เหล่านี้เป็นความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์สามารถนำมาพัฒนาและถ่ายทอดสอนงานกันได้

๖.๑.๕ นำข้อมูลที่ได้มากำหนดเป็นขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ ซึ่งจะทำให้เกิดระเบียบแบบแผนหรือเป็นมาตรฐานเดียวกัน

๖.๑.๖ ร่างคู่มือฯส่งให้กลุ่มงาน พร้อมแบบประเมินความเหมาะสม/ข้อเสนอแนะ

๖.๑.๗ สรุปผลการประเมินและข้อเสนอแนะ

๖.๑.๘ นำเสนอหัวหน้ากลุ่มงาน

๖.๒ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถแบ่งได้เป็น ๒ กลุ่ม คือ

๖.๒.๑ ผู้เกี่ยวข้องในการสำรวจจัดทำแผนที่

- ผู้ช่วยหัวหน้ากลุ่มงาน
- นายช่างสำรวจชำนาญงาน
- นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน

๖.๒.๒ ผู้เกี่ยวข้องในการสำรวจประมาณราคา

- ผู้ช่วยหัวหน้ากลุ่มงาน
- นายช่างโยธาชำนาญงาน
- นายช่างโยธาปฏิบัติงาน

๗. ระยะเวลาการดำเนินการ

เริ่มดำเนินการตั้งแต่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๑ – ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑

ลำดับที่	การดำเนินการ	พ.ศ.๒๕๖๑			
		๑๕ - ๓๐ มิ.ย.	๑ - ๓๑ ก.ค.	๑ - ๓๑ ส.ค.	๑ - ๓๐ ก.ย.
๑	ตั้งคณะกรรมการจัดทำคู่มือการ สำรวจอสังหาริมทรัพย์และ ประมาณราคากำหนดผู้รับผิดชอบ	↔			
๒	ศึกษาการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ และประมาณราคา	↔			
๓	รวบรวมเอกสารการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา		↔		
๔	บุคลากรประจำในหน่วยงานมาเป็น ผู้ให้ความรู้และประสบการณ์เพื่อมา ประมวลเป็นเนื้อหา ซึ่งความรู้ เหล่านี้เป็นความรู้ที่เกิดจาก ประสบการณ์สามารถนำมาพัฒนา และถ่ายทอดสอนงานกันได้		↔		
๕	นำข้อมูลที่ได้มากำหนดเป็นขั้นตอน และวิธีการดำเนินการ ซึ่งจะทำได้ เกิดระเบียบแบบแผนหรือเป็น มาตรฐานเดียวกัน		↔		
๖	ร่างคู่มือฯส่งให้กลุ่มงาน พร้อมแบบ ประเมินความเหมาะสม/ ข้อเสนอแนะ			↔	
๗	สรุปผลการประเมินและ ข้อเสนอแนะ			↔	
๘	นำเสนอหัวหน้ากลุ่มงาน				↔

๘. งบประมาณ

การจัดทำคู่มือการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคาลำดับนี้ เพื่อให้ความรู้
ความเข้าใจของบุคลากร เป็นการดำเนินการของกลุ่มงาน ซึ่งใช้บุคลากรภายในหน่วยงาน เป็น
ผู้รับผิดชอบดำเนินการทั้งหมดจึงไม่ต้องใช้งบประมาณในการดำเนินการแต่อย่างใด ไม่มีงบประมาณใน
การสอนงาน โดยการสอนงานควบคู่กับการปฏิบัติงานจริง

๙. แนวทางการติดตามและประเมินผล

เป้าหมาย/วัตถุประสงค์	ตัวชี้วัด (KPI)	วิธีการ/เครื่องมือ
เป้าหมาย(Out put) ๑. ศึกษาปัญหาการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา ด้านความรู้ความเข้าใจ ของบุคลากร	- รู้ถึงสาเหตุการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา	- วิเคราะห์จากเอกสาร
๒. เพื่อจัดทำแนวทางการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา การจัดทำแผนงานที่เป็น ระบบ และมีการสอนงานในแบบ อบรมเพิ่มความรู้	- สามารถนำความรู้ ทักษะหรือ ความสามารถไปใช้ในการทำงาน ได้เป็นอย่างดี	- ใช้แบบทดสอบ
๓. เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การ บริหารงานนโยบายของผู้บริหาร ที่ตอบสนองนโยบายของ ผู้บริหารได้เป็นอย่างดี	- ปฏิบัติงานตามนโยบายได้	- วิเคราะห์จากเอกสาร
วัตถุประสงค์ (Out come) ๑. บุคลากรเข้าใจการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา ทำงานได้รวดเร็วขึ้น	- แก้ปัญหาเฉพาะหน้าในการ ปฏิบัติงานได้เป็นอย่างดี	- การสังเกตในการปฏิบัติงาน
๒. จัดให้มีการสอนงานแบบ อบรมเพิ่มความรู้บุคลากรที่มา ใหม่หรือบุคลากรที่สนใจใน หน่วยงานให้เข้าใจการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา อย่างน้อย ๘๐%	- ร้อยละ ๘๐ ของการบุคลากร เข้าใจ การ การ ส ำ ร ว จ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา	- การอบรม การสอนงาน
๓. จัดทำคู่มือที่สามารถศึกษาทำ ความเข้าใจการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคาได้เองตามคู่มือ	- มีคู่มือความเข้าใจการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์และประมาณ ราคา	- ตรวจสอบร่างคู่มือความเข้าใจการ สำรวจอสังหาริมทรัพย์และ ประมาณราคา

๑๐. ข้อเสนอแนะ

การสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ผู้ที่ปฏิบัติงานจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับงานที่จะปฏิบัติเป็นอย่างดี แต่ทั้งนี้การสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคาที่ได้มาจะมีคุณภาพหรือผู้ปฏิบัติงานจะเข้าใจนั้น ควรต้องมีการอบรมสอนงานเพิ่มความเข้าใจ ความละเอียดรอบคอบ ศึกษาพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ การสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ควรมีคู่มือการปฏิบัติงานการสำรวจอสังหาริมทรัพย์และประมาณราคา ตามขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เจ้าหน้าที่กองจัดกรรมสิทธิ์ได้ดำเนินการตามขั้นตอนการปฏิบัติงาน อย่างถูกต้องเข้าใจต่อไป