

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล  
(Individual Study)

เรื่อง การเพิ่มประสิทธิภาพในการประมาณราคา  
อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่ถูกเวนคืนของกรุงเทพมหานคร  
โดยคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคา

จัดทำโดย นายสุภกิจ นวลศิริ

ตำแหน่งนายช่างโยธาชำนาญงาน

สังกัด กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา ๑ กองจัดกรรมสิทธิ์  
สำนักการโยธา

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม

หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๓๓

สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร

ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๑

๑. ชื่อเรื่อง การเพิ่มประสิทธิภาพในการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่ถูกเวนคืนของ กรุงเทพมหานคร โดยคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคา

## ๒. หลักการและเหตุผล

การประมาณราคาเพื่อการเวนคืนเป็นการประมาณราคาเพื่อซื้อสิ่งปลูกสร้างและเป็นการจูงใจให้ประชาชนให้ความร่วมมือกับทางราชการจึงเป็นการประมาณราคาค่าทดแทนสูงสุดที่จะให้ได้จึงมีความแตกต่างจากวิธีปกติทั่วไปซึ่งแตกต่างจากการประมาณราคาเพื่อการจัดซื้อ จัดจ้างของหน่วยงานที่ต้องการราคาต่ำที่สุดที่สามารถทำงานได้ เพื่อให้การคิดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ที่ถูกเวนคืนเป็นแนวทางเดียวกันและเกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนและสังคม กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา ๑ กองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักการโยธา เป็นหน่วยงานสังกัด กรุงเทพมหานคร มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการดำเนินการสำรวจและจัดทำแผนที่กำหนดแนวเขตเวนคืนแนบท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แล้วแต่กรณี การจัดทำแผนที่ปูรูปโฉมที่ดินหรือแผนที่ครอบรูปโฉมที่ดินหรือแผนที่ปูระวาง U.T.M. ลงในแผนที่สภาพภูมิประเทศในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อให้ทราบจำนวนทรัพย์สินที่อยู่ในแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน การจัดทำบัญชีรายการแสดงรายชื่อเจ้าของที่ดิน เลขที่โฉมดิน เลขที่ที่ดิน ระวัง หน้าสำรวจ เนื้อที่ตามโฉนด และเนื้อที่ถูกแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน การจัดทำแผนที่แสดงโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ที่อยู่ในแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน พร้อมแสดงแนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืน การสำรวจและเขียนแบบอาคารสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ให้ทราบข้อเท็จจริงเพื่อการจัดทำรายการแสดงและประมาณราคาค่าทดแทนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ตามหลักเกณฑ์ การระวางชี้แนวเขตก่อสร้างหรือแนวเขตเวนคืนเมื่อมีคำขอทำการยื่นรังวัดและจดทะเบียนแบ่งเวนคืน การตรวจสอบและรวบรวมราคาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าขนย้าย ค่าเสื่อมราคา ค่าเสียหายของวัสดุสิ่งปลูกสร้าง ค่าติดตั้งและโยกย้ายสาธารณูปโภค ค่าอำนวยความสะดวกจากท้องตลาด ส่วนราชการหรือองค์กรอื่นๆ ที่ใช้อ้างอิงเป็นหลักเกณฑ์และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะต้องเวนคืนตามโครงการอื่นๆ และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน หรือในแนวมณฑลโครงการ การดำเนินการกระบวนการจัดทำแผนที่กำหนดแนวเขตเวนคืนแนบท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี การสำรวจเขียนแบบอาคาร สิ่งปลูกสร้าง พืชผลต้นไม้ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ในแนวที่จะต้องเวนคืนหรือแนวมณฑลโครงการและประมาณราคาค่าทดแทน การจัดทำบัญชีรายชื่อเจ้าของทรัพย์สิน บัญชีราคาวัสดุที่จะต้องเวนคืนหรือในแนวมณฑลโครงการ การจัดทำราคาวัสดุก่อสร้างมาตรฐานเพื่อใช้ประมาณราคาค่าทดแทนทรัพย์สินที่จะต้องเวนคืนหรือในแนวมณฑลโครงการ การรังวัดชี้แนวเขตและกำหนดแนวเขตเวนคืนหรือแนวมณฑลโครงการ การรังวัดและจดทะเบียนแบ่งเวนคืน การตรวจสอบการรื้อถอนโครงการ และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การประสานงาน...

การประสานงานเกี่ยวกับคดีปกครองที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามโครงการเวนคืนหรือตามโครงการต่างๆ ที่อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบ ๒๓ เขต ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตบางซื่อ เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตพญาไท เขตจตุจักร เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตสายไหม เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว เขตวังทองหลาง เขตบึงกุ่ม เขตคลองสามวา เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอกและปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน หรือในแนวนอนโครงการ การดำเนินกระบวนการจัดทำแผนที่กำหนดแนวเขตเวนคืนแนบท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนหรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กองจัดกรรมสิทธิ์จึงต้องการหาวิธีใหม่ๆ ในการสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่ถูกเวนคืนของกรุงเทพมหานคร ตามภาวะสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทยและสากลอยู่เสมอ เพื่อให้ได้รับความเป็นธรรมและความรวดเร็วในการพิจารณาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถูกเวนคืน

แต่ปัจจุบันประสบปัญหาบุคลากรในหน่วยงานไม่สามารถทำงานในหน้าที่ด้านการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ให้เสร็จตามเป้าหมายได้เนื่องจากมีหลายๆ ปัจจัยที่เกิดขึ้นกับหน่วยงาน อย่างเช่น ปัญหาไม่มีคู่มือเทคนิคสำหรับสำรวจและการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืน รายการวัสดุก่อสร้างที่ปรับเปลี่ยนตามภาวะเศรษฐกิจอย่างชัดเจน รูปแบบการประมาณราคาของหน่วยงานปรับเปลี่ยนบ่อยครั้ง มีการโยกย้ายตำแหน่ง ข้าราชการที่บรรจุใหม่ที่ขาดความรู้ความเข้าใจในด้านการสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ บุคลากรที่ประจำอยู่รับผิดชอบงานหลายโครงการ จึงไม่มีเวลาสอนงานข้าราชการใหม่

### ๓. วัตถุประสงค์

๓.๑ เพื่อสร้างความรู้ด้านเทคนิคการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ให้บุคลากรที่มาจากใหม่ เรียนรู้งานและทำงานได้ทันที

๓.๒ บุคลากรสามารถประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืนได้ชัดเจนและรวดเร็วมากขึ้น

๓.๓ สร้างคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการศึกษาและใช้งานได้จริง

### ๔. เป้าหมาย

๔.๑ สามารถกำหนดปริมาณงานในการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละบุคลากรใหม่ให้ได้อย่างน้อย ๘๐ % ของงานที่รับผิดชอบ

๔.๒ ลดระยะเวลาในการสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉลี่ยจากเดิม ๔ วัน เหลือ ๒ วัน

๔.๓ เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การบริหารงานด้านการเผยแพร่ข้อมูลของหน่วยงานได้เป็นอย่างดี

๕. ความรู้ที่นำมา...

## ๕. ความรู้ที่นำมาใช้ในการจัดทำรายงานฯ

การสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นการวางแผน

๑. ให้เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานลงสำรวจราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาพืชผลต้นไม้ ในปัจจุบันตามท้องตลาดทั่วไปและประสานงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานต่างๆ อย่างเช่น กรมเศรษฐกิจการค้าภายในกระทรวงพาณิชย์ สำนักงานคณะกรรมการขึ้นพื้นฐาน สำนักงานออกแบบ สำนักงานโยธา กรมทางหลวง การทางพิเศษ กระทรวงสาธารณสุข การไฟฟ้า การประปา สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เพื่อขอข้อมูลรายการวัสดุก่อสร้าง เพื่อนำมาจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างเป็นราคากลางของกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นเครื่องมือในการกำหนดราคาค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ตามหลักวิชาการ

๒. เสนอให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเห็นชอบในหลักเกณฑ์ราคาวัสดุก่อสร้างแต่ละปีเพื่อใช้ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และมีการปรับเปลี่ยนตามภาวะเศรษฐกิจ

๓. จัดทำตารางรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL เป็นพื้นฐาน จากคู่มือตารางราคาวัสดุก่อสร้าง กองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธา เพื่อการเวนคืนไปสู่เอกสารรายการประมาณราคาได้รวดเร็ว และคำนวณเป็นราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์

๔. ขอรับหรือประสานเจ้าหน้าที่สำรวจจัดทำแผนที่หรือกลุ่มงานจัดกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง โดยประสานข้อมูลเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ทำความเข้าใจความเป็นมาของโครงการและบริเวณใกล้เคียงพร้อมกับจัดทำแผนงานโดยรวมในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

๕. กำหนดเป้าหมายและเตรียมความพร้อมในงานภาคสนามทั้งจำนวนบุคลากร วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์และอื่นๆ ในการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมพืชผลต้นไม้และการสอบสวนบรรดาผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินทั้งหลายที่อยู่ในแนวเขตทางและบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการตามหลักวิชาการ

๖. จัดทำหนังสือ ผู้อำนวยการกองจัดกรรมสิทธิ์ เรียนเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยขอขออนุญาตหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตทาง เรื่องแจ้งการเข้าสอบสวนสิทธิและสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อทราบข้อเท็จจริง โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนเริ่มกระทำการกิจการนั้นพร้อมขอให้จัดเตรียมเอกสารเพื่อให้เจ้าของมอบแก่เจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๗. จัดชุดเจ้าหน้าที่พร้อมอุปกรณ์ เช่น เทปวัดระยะ กล้องถ่ายรูป ลงพื้นที่ภาคสนามที่ตั้งโครงการเพื่อการเข้าทำการสอบสวนสิทธิ และสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตทางภายหลังระยะเวลาล่วงพ้น ๑๕ วัน นับแต่วันที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้รับหนังสือแจ้งเพื่อดำเนินการ ดังนี้

๗.๑ การสอบสวนสิทธิ...

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

### ๗.๒ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้

#### ๑) กรณีได้รับอนุญาตให้เข้าทำการสำรวจ

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

- จัดชุดเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทนเพื่อการถอดแบบและประมาณราคา โดยกำหนดหมายให้แล้วเสร็จภายใน ๑ วันต่อหนึ่งสิ่งปลูกสร้าง แต่หากพบว่ามียละเอียดของทรัพย์สินจำนวนมากให้ทำความตกลงกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยขอขยายระยะเวลาสำรวจได้แต่ต้องไม่เกิน ๓ วันต่อหนึ่งสิ่งปลูกสร้าง

- สำรวจรายละเอียดโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือบางส่วนที่อยู่ในแนวเขตทางหรือถูกเวนคืนเพื่อการค้นหาปริมาณวัสดุ โดยเริ่มจากโครงสร้างและส่วนประกอบอื่นๆ ด้วยการเขียนรูปแบบแปลนจำลองหรือสเกตภาพโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างภายนอก ด้านหน้าหลังและด้านข้างพร้อมส่วนประกอบอื่นๆ เช่น โรงรถ ห้องน้ำ ห้องครัว รั้วและพืชผลต้นไม้ขนาดเล็ก-กลาง-ใหญ่ (ถ้ามี) และภายในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ฐานราก บ่อเกรอะ บ่อซึม ท่อน้ำหรือท่อระบายน้ำ เส้า พื้นและส่วนประกอบ ปูทับ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ สุขภัณฑ์ ผับและกระจก ประตูและหน้าต่าง พร้อมมวกบ บันได ฝ้าเพดาน หลังคา และอื่นๆ ที่รื้อถอนได้และที่รื้อถอนไม่ได้ อันเป็นส่วนประกอบที่มีอยู่ ณ ที่ตั้งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในเวลาที่ได้เข้าทำการสำรวจนั้น

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

- รูปถ่ายรายละเอียดทรัพย์สินภายในและภายนอกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้ทำการสำรวจเพื่อเป็นหลักฐานหรือข้อมูลประกอบการเขียนแบบแปลนและถอดแบบรายการประมาณราคาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสนอคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นหรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลปกครองแล้วแต่กรณีตามจำนวนที่เห็นสมควร

- ให้เจ้าของหรือ...

- ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองหรือผู้รับมอบอำนาจให้เข้าทำการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ ลงลายมือชื่อในสำเนาหนังสือแจ้งการเข้าสอบสวนสิทธิฯ เพื่อแสดงว่าได้อนุญาตและนำเจ้าหน้าที่เข้าทำการสำรวจตรวจสอบรายการทรัพย์สินครบถ้วนถูกต้องเมื่อได้ดำเนินการแล้วเสร็จ

๒) กรณีไม่พบหรือไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของให้เข้าทำการสำรวจ

- เขียนแบบแปลนหรือสเก็ตภาพภายนอกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ทุกด้านหรือเท่าที่จะทำได้และส่วนประกอบอื่นๆ ทำการประมาณราคาภายนอกโดยใช้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรตามลักษณะและประเภทของสิ่งปลูกสร้าง

- รูปถ่ายรายละเอียดทรัพย์สินภายนอกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและส่วนประกอบอื่นๆ เช่น รั้ว โรงรถ พืชผลต้นไม้ที่มีอยู่ในวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

- เมื่อเจ้าของร้องขอหรืออนุญาตให้เข้าทำการสำรวจ ให้เร่งดำเนินการทันทีหรือตามที่ได้นัดหมายและให้ดำเนินการเสมือนหนึ่งกรณีได้รับอนุญาตให้เข้าทำการสำรวจโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังที่กล่าวข้างต้น

๘. รวบรวมรายละเอียดงานภาคสนามเพื่อการจัดทำฐานข้อมูลที่ดิน สรุปรายละเอียดการคำนวณประมาณราคาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้พร้อมกับสิทธิต่างๆ ที่มีอยู่เหนือพระราชบัญญัติว่า การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ดังนี้

๘.๑ กรณีที่ดิน (มาตรา ๑๘ (๑))

๘.๑.๑ จัดทำฐานข้อมูลที่ดินรายแปลงตามแบบ ปร.๒ และรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินตามแบบ ปร.๓ เพื่อให้ประกอบการพิจารณาในชั้นคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลปกครองแล้วแต่กรณี

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

๘.๒ กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและส่วนประกอบอื่นๆ (มาตรา ๑๘ (๒))

๘.๒.๑ เขียนแบบแปลนโครงสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามรูปแบบหรือภาพสเก็ตที่ได้เข้าทำการสำรวจตามหลักวิชาการ โดยระบุลักษณะและผู้เป็นเจ้าของตามแบบฟอร์มที่ได้กำหนดไว้ของกลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคาเพื่อให้เห็นโครงสร้างภายนอกทั้งหลัง (ด้านหน้า-หลัง-ข้าง) หรือให้ปรากฏด้านที่เห็นได้ไม่น้อยกว่า ๒ ด้าน โครงสร้างภายในของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วกรณี ทุกชั้นและส่วนประกอบอื่นๆ เช่น ฐานราก เสา พื้น ผนัง บันได ประตูหน้าต่าง เป็นต้นหรือห้องครัว ห้องน้ำ โรงรถหรือรั้วและพืชผลต้นไม้ โดยระบุขนาดความกว้าง-ยาว-สูงทั้งพื้นที่โดยรวมและแยกตามพื้นที่ใช้สอยพร้อมกับรายละเอียดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโรงเรือนหรือ

สิ่งปลูกสร้างนั้นๆ...

สิ่งปลูกสร้างนั้นๆ และขีดแนวเขตทางหรือที่จะต้องเวนคืน (กรณีบางส่วน) ให้ปรากฏในแบบแปลนไว้อย่างชัดเจนด้วย

๘.๒.๒ ถอดแบบแสดงรายการโดยแยกหรือคำนวณหาปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี ทั้งงานคอนกรีตเสริมเหล็กหรืองานไม้และอื่นๆ โดยใช้คู่มือราคาวัสดุก่อสร้างเป็นราคากลางของกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เริ่มจากดินถมปรับปรุงพื้นที่ (ถมดิน) และ/หรือวัสดุปรับปรุงพื้นที่ภายในสิ่งปลูกสร้างหรือจำนวนของขนาดฐานรากตามลักษณะอาคาร เสา พื้น ผนัง หลังคาและอื่นๆ เพื่อให้ทราบจำนวนหน่วยวัด เช่น ลูกบาศก์เมตร ตารางเมตร คิว เป็นต้น

๘.๒.๓ ประมาณราคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างจากรายการปริมาณวัสดุโดยคิดคำนวณราคาใช้โปรแกรมรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL ลิงค์กับคู่มือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธาที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเห็นชอบแล้ว (ปกติให้ใช้ปีต่อปี) เพื่อหาค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง (รวมค่าเรือถอนและค่าปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างกรณีเรือถอนบางส่วน) ค่าขนย้ายวัสดุและค่าขนส่งของสัมภาระเครื่องใช้ การคิดคำนวณค่า Factor F ค่าออกแบบรวมกับค่าธรรมเนียมการอนุญาตก่อสร้างรายละเอียดปรากฏตามแบบฟอร์มสรุปรายละเอียดการคำนวณประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ที่กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคาได้จัดทำขึ้น อนึ่งกรณีไม่พบหรือไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของให้เข้าทำการสำรวจให้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรูปแบบโครงสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นการชั่วคราวตามหลักเกณฑ์ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย

๘.๓ กรณีสิทธิการเช่า (มาตรา ๑๘ (๓)) คิดคำนวณค่าทดแทนการเสียสิทธิการเช่าโดยใช้สูตร ดังนี้

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

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

๘.๔ กรณีพืชผลต้นไม้ (มาตรา ๑๘ (๔)) คิดคำนวณประมาณราคาโดยการตรวจสอบราคาตลาดต้นไม้ ไม้ผลและไม้ประดับจากสวนลิ่งชั้น บางเขน นนทบุรี และสำนักงานเกษตรกรุงเทพมหานคร กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยแบ่งขนาดเล็กกลางใหญ่ตามหนังสือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธาที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ให้ความเห็นชอบในปีนั้นๆ

๘.๕ กรณีโรงเรือน...

๘.๕ กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ (มาตรา ๑๘ (๕)) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๘.๖ กรณีเสียสิทธิในสิ่งสาธารณูปโภค (มาตรา ๑๘ (๖)) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๘.๗ กรณีความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๒๑ วรรคท้าย) ถ้าปรากฏว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อการอยู่อาศัยประกอบการค้าขายหรือการทำงานอันชอบด้วยกฎหมายกรณีหนึ่งกรณีใดหรือหลายกรณี และได้รับความเสียหาย ให้กำหนดค่าเสียหายเพิ่มให้อีก แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ตามข้อ ๗ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๑

๘.๘ กรณีเยียวยาทางจิตใจหรือเสียหายทางจิตใจ หากปรากฏว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนต้องออกจากที่อยู่อาศัย (รื้อถอนทิ้งหลัง) เพื่อไปหาที่อยู่แห่งใหม่ให้กำหนดค่าความเสียหายทางจิตใจเลขหมายละไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐.- บาท กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างมีค่าทดแทนตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐.- บาท แต่ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐.- บาทแล้วแต่กรณี ทั้งนี้เป็นไปตามแนวทางการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตามแนวนโยบายของกระทรวงคมนาคมที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ให้ความเห็นชอบให้นำหลักการดังกล่าวมาใช้ในการเวนคืนของกรุงเทพมหานครด้วย

๙. จัดทำบัญชีแสดงรายละเอียดเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผลต้นไม้และสิทธิต่างๆ (ข้อ ๕.๒-๕.๘) พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๑๐. นำข้อมูลรายการวัสดุก่อสร้างของผู้ที่ถูกเวนคืนทุกรายการที่หามาได้ ลงในตารางรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL เป็นพื้นฐาน ซึ่งมาจากคู่มือตารางราคาวัสดุก่อสร้าง ได้ทำการแยกสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ดังนี้

- รั้ว, ลานจอดรถ, พื้นโล่ง
- เเพิงโล่งๆ
- บ้านไม้ชั้นเดียว
- บ้านไม้สองชั้น
- บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ชั้นเดียว
- บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว, อาคารโครงเหล็กชั้นเดียว
- อาคาร ค.ส.ล. สองชั้น, อาคารโครงเหล็กสองชั้น
- อาคาร ค.ส.ล. เกินสองชั้นขึ้นไป
- ตึกแถว ค.ส.ล. (คิดแยกเป็นห้อง)
- ตึกแถวไม้ (คิดแยกเป็นห้อง)

- ป้ายโฆษณา...



- ป้ายโฆษณา (ขนาดใหญ่)
- พีชผลต้นไม้
- ค่าป้องกันอุบัติเหตุ

๑๐.๑ ไม่ต้องพิมพ์ข้อมูลใส่ในตารางประมาณราคา แต่ให้ลิงค์ข้อมูล รายการวัสดุ จำนวนเงิน และค่าเสื่อมสภาพแต่ละสิ่งปลุกสร้างในคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างลงในตารางประมาณราคาได้ทันที จะประหยัดเวลา และโปรแกรม EXCEL จะช่วยคำนวณเป็นจำนวนเงินของค่าวัสดุ

๑๐.๒ ใส่ข้อมูล ค่าเสียหายของวัสดุแต่ละประเภท ค่าแรงงานตามลักษณะประเภทของอาคาร ค่ารถถอน ค่าขนย้ายวัสดุ ค่าขนย้ายเครื่องใช้ ค่าอำนาจการ กำไร ภาษี ค่าความผันผวนของดอกเบี้ย ให้ใช้ตาราง Factor F งานก่อสร้างตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าธรรมเนียมการอนุญาตก่อสร้าง ค่าทดแทนความเสียหายตามมาตรา ๑๑ วรรคท้าย ค่าทดแทนค่าเสียหายทางด้านจิตใจ ค่าสิทธิการเช่า ค่าหาที่อยู่ใหม่ ค่าขาดกำไรจากการประกอบอาชีพ แต่ให้ลิงค์ข้อมูลในตารางประมาณราคา จะประหยัดเวลา และโปรแกรม EXCEL จะช่วยคำนวณเป็นจำนวนเงินของค่าทดแทนความเสียหายของผู้ที่ถูกเวนคืนทุกรายการ

๑๑. จัดทำหนังสือ กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา เรียง ผอ.กจก. รายงานผลการสำรวจประมาณราคา (ข้อ๔.-๖.) กรณีที่ดิน กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลุกสร้าง กรณีสิทธิการเช่า กรณีพีชผลต้นไม้และกรณีสิทธิต่างๆ เพื่อทราบและลงนามในหนังสือสรุปรายละเอียดการคำนวณประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลุกสร้างและพีชผลต้นไม้หรือสิทธิต่างๆ ที่แนบ

๑๒. สำเนาเอกสาร (ข้อ ๗.) ทุกหน้าทุกแผ่นและรับรองสำเนาถูกต้องหรือวัสดุอุปกรณ์เพื่อจัดส่งกลุ่มงานจัดกรรมสิทธิ์ในเขตพื้นที่ที่รับผิดชอบหรือกลุ่มงานที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการ

## แนวคิด ทฤษฎี PDCA

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

PDCA คือ วงจรที่มีไว้สำหรับควบคุมคุณภาพในการปฏิบัติงานได้ให้ความหมายไว้ ดังนี้

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

๑ Plan (วางแผน)...

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

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 อีกรูมาประเมินแผน หรือไม่จำเป็นต้องคิดเครื่องมือหรือแบบประเมิน ที่ยุ่งยากซับซ้อน

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

### ตารางการดำเนินงานตามรูปแบบของ PDCA

<p>๑. Plan (วางแผน)</p>	<p>การวางแผนการดำเนินงานอย่างรอบคอบ ซึ่งรวมถึงการสอนงานการพัฒนาสิ่งใหม่ๆ การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน ทั้งยังช่วยให้เราสามารถคาดการณ์สิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคตเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสำเร็จตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่วางไว้เห็นควรปฏิบัติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑. ตั้งคณะกรรมการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา พร้อมกำหนดผู้รับผิดชอบ</li> <li>๒. ศึกษาการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา</li> <li>๓. รวบรวมเอกสารการการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา</li> <li>๔. บุคลากรประจำในหน่วยงานมาเป็นผู้ให้ความรู้และประสบการณ์เพื่อมาประมวลเป็นเนื้อหา ซึ่งความรู้เหล่านี้เป็นความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์สามารถนำมาพัฒนาและถ่ายทอดสอนงานกันได้</li> <li>๕. นำข้อมูลที่ได้มากำหนดเป็นขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ ซึ่งจะให้เกิดระเบียบแบบแผนหรือเป็นมาตรฐานเดียวกัน</li> <li>๖. ร่างคู่มือฯและตารางประมาณราคา ส่งให้กลุ่มงาน พร้อมแบบประเมินความเหมาะสม/ข้อเสนอแนะ</li> <li>๗. สรุปผลการประเมินและข้อเสนอแนะ</li> <li>๘. เสนอหัวหน้ากลุ่มงาน</li> </ol>
<p>๒. Do (ปฏิบัติตามแผน)</p>	<p>คือการปฏิบัติตามแผนงานที่ได้วางไว้ในขั้นตอนการวางแผน ซึ่งผู้รับผิดชอบหรือคณะทำงานต้องปฏิบัติตามขั้นตอน วิธีการ ลำดับงานและระยะเวลาที่เรากำหนดไว้ในแผน</p>

๓. Check ตรวจสอบ...

๓. Check (ตรวจสอบการปฏิบัติตามแผน)	<p>คือการตรวจสอบคู่มือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคาที่ใช้ในการสำรวจสั่งหาปริมาณและประมาณราคาโดยคิดคำนวณราคาใช้โปรแกรมรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL ลิงค์กับคู่มือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธา</p> <p>แล้วนำร่างคู่มือฯส่งให้หัวหน้ากลุ่มงาน พร้อมแบบประเมินความเหมาะสม/ข้อเสนอแนะ</p>
๔. Act (ปรับปรุงแก้ไข)	<p>นำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคาที่ใช้ในการสำรวจสั่งหาปริมาณและประมาณราคาโดยคิดคำนวณราคาใช้โปรแกรมรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL ลิงค์กับคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธา</p> <p>ที่ได้ข้อสรุปผลการประเมินและข้อเสนอแนะมาปรับปรุงแก้ไขให้สมบูรณ์ พัฒนาสิ่งที่ติอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นไปอีก การดำเนินการใหม่ที่เหมาะสมมาเพิ่มความเข้าใจสำหรับการดำเนินการ ในครั้งต่อไป</p>

## ๖. กรอบแนวทางการดำเนินการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

กรอบแนวความคิดในการเพิ่มประสิทธิภาพในการประมาณราคาสั่งหาปริมาณในพื้นที่ที่ถูกเวนคืนของกรุงเทพมหานคร โดยคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคา

### ๖.๑ กรอบแนวทางการดำเนินการ

๖.๑.๑ ตั้งคณะกรรมการจัดทำคู่มือตารางวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการสำรวจสั่งหาปริมาณและประมาณราคา โดยกำหนดผู้รับผิดชอบ

๖.๑.๒ ศึกษาการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา

๖.๑.๓ รวบรวมเอกสารการสำรวจสั่งหาปริมาณและประมาณราคาโดยคิดคำนวณราคาใช้โปรแกรมรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL ลิงค์กับคู่มือตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ของกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธา

๖.๑.๔ บุคลากรประจำในหน่วยงานเป็นผู้ให้ความรู้และประสบการณ์เพื่อมาประมวลเป็นเนื้อหาซึ่งความรู้เหล่านี้เป็นความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์สามารถนำมาพัฒนาและถ่ายทอดสอนงานกันได้

๖.๑.๕ นำข้อมูลที่ได้มา...

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

- เจ้าหน้าที่ธุรการของกลุ่มงานฯ

๖.๒.๒ ผู้เกี่ยวข้องในการสำรวจประมาณราคา

- ผู้ช่วยหัวหน้ากลุ่มงาน

- นายช่างโยธาชำนาญงาน

- นายช่างโยธาปฏิบัติงาน

- เจ้าหน้าที่ธุรการของกลุ่มงานฯ

### ๗. ระยะเวลาการดำเนินการ

เริ่มดำเนินการตั้งแต่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๒ – ๓๐ กันยายน ๒๕๖๒

ลำดับที่	การดำเนินการ	พ.ศ.๒๕๖๒			
		๑๕ - ๓๐ มิ.ย.	๑ - ๓๑ ก.ค.	๑ - ๓๑ ส.ค.	๑ - ๓๐ ก.ย.
๑	ตั้งคณะทำงานการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา โดยกำหนดผู้รับผิดชอบ	↔			
๒	ศึกษาการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา	↔			
๓	รวบรวมเอกสารการการจัดทำคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและตารางประมาณราคา		↔		
๔	บุคลากรประจำในหน่วยงานเป็นผู้ให้ความรู้และประสบการณ์เพื่อมาประมวลเป็นเนื้อหา ซึ่งความรู้เหล่านี้เป็นความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์สามารถนำมาพัฒนาและถ่ายทอดสอนงานกันได้		↔		

๕. นำข้อมูลที่ได้มา...

๕	นำข้อมูลที่ได้มากำหนดเป็นขั้นตอน และวิธีการดำเนินการ ซึ่งจะทำให้เกิดระเบียบแบบแผนหรือเป็นมาตรฐานเดียวกัน		←→		
๖	ร่างคู่มือฯส่งให้กลุ่มงาน พร้อมแบบประเมินความเหมาะสม/ข้อเสนอแนะ			←→	
๗	สรุปผลการประเมินและข้อเสนอแนะ			←→	
๘	นำเสนอหัวหน้ากลุ่มงาน				←→

#### ๘. งบประมาณ

การจัดทำคู่มือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่ถูกเวนคืนของกรุงเทพมหานคร โดยคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคาฉบับนี้ เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจของบุคลากร เป็นการดำเนินการของกลุ่มงาน ซึ่งใช้บุคลากรภายในหน่วยงานเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการทั้งหมดจึงไม่ต้องใช้งบประมาณในการดำเนินการแต่อย่างใด ไม่มีงบประมาณในการสอนงาน โดยการสอนงานควบคู่กับการปฏิบัติงานจริง

#### ๙. แนวทางการติดตามและประเมินผล

วัตถุประสงค์/เป้าหมาย	ตัวชี้วัด (KPI)	วิธีการ/เครื่องมือ
วัตถุประสงค์(Out put) ๑. เพื่อสร้างความรู้ด้านเทคนิคการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ให้บุคลากรที่ใหม่ใหม่เรียนรู้งานและทำงานได้ทันที	- แก้ปัญหาเฉพาะหน้าในการปฏิบัติงานได้เป็นอย่างดี	- การสังเกตในการปฏิบัติงาน
๒. บุคลากรสามารถประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืนได้ชัดเจนและรวดเร็วมากขึ้น	- จำนวนงานที่รับผิดชอบเสร็จเรียบร้อยมากขึ้น	- วิเคราะห์จากประมาณราคาของแต่ละบุคคล

๓. สร้างคู่มือราคาวัสดุ...

๓. สร้างคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการศึกษาและใช้งานได้จริง	- มีคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคาโดยคิดคำนวณราคาใช้โปรแกรมรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL	- ตรวจร่างคู่มือราคาวัสดุก่อสร้างและเทคนิคประมาณราคาโดยคิดคำนวณราคาใช้โปรแกรมรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม EXCEL
เป้าหมาย (Out come) ๑. สามารถกำหนดปริมาณงานในการประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละบุคลากรใหม่ให้ได้อย่างน้อย ๘๐ % ของงานที่รับผิดชอบ	- งานที่รับผิดชอบที่มีอยู่ เสร็จเร็วมากขึ้นถึงร้อยละ ๘๐	- วิเคราะห์จากประมาณราคาของแต่ละบุคคล
๒. ลดระยะเวลาในการสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยจากเดิม ๔ วัน เหลือ ๒ วัน	- รายการสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ใน ๑ โครงการ ใช้ระยะเวลาน้อยกว่ากำหนดที่จะส่งตามแผนเดิม	- วิเคราะห์จากสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ
๓. เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การบริหารงานด้านการเผยแพร่ข้อมูลของหน่วยงานได้เป็นอย่างดี	- ปฏิบัติงานตามนโยบายได้	- วิเคราะห์จากเอกสาร

#### ๑๐. ข้อเสนอแนะ

การสำรวจรายการวัสดุก่อสร้างของผู้ถูกเวนคืน เพื่อรวบรวมเอกสารที่จะขออนุมัติตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้พร้อมกับตารางประมาณราคา โดยจัดทำตารางรายการคำนวณแบบอัตโนมัติ ในรูปแบบลิงค์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรม EXCEL เป็นพื้นฐาน ผู้ที่ปฏิบัติงานจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับงานที่จะปฏิบัติเป็นอย่างดี แต่ทั้งนี้การสำรวจรายการวัสดุก่อสร้างเพื่อรวบรวมเอกสารที่จะขออนุมัติตารางราคาวัสดุก่อสร้างและพืชผลต้นไม้ ที่ได้มาจะมีคุณภาพหรือผู้ปฏิบัติงานจะเข้าใจนั้น ควรต้องมีการอบรมสอนงานเพิ่มความเข้าใจ ความละเอียดรอบคอบศึกษาพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ การประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ควรมีคู่มือการปฏิบัติงานการสำรวจและประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ ตามขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เจ้าหน้าที่กองจัดกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการตามขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างถูกต้องเข้าใจมากยิ่งขึ้น

## ภาคผนวก

- พระราชบัญญัติว่าการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐
- ราคาวัสดุก่อสร้างของ สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์