



คู่มือการปฏิบัติงาน

การจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เพื่อขายทอดตลาด

กองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น



สังกัด :
กองอาคารและสถานที่
สำนักงานอธิการบดี
มหาวิทยาลัยขอนแก่น

จัดทำโดย :
นายกฤตชัย แสนประเสริฐ
ตำแหน่ง : พนักงานช่างเทคนิค
ระดับ ปฏิบัติงาน

คู่มือการปฏิบัติงาน

การจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด
กองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

จัดทำโดย

นายกฤติชัย แสนประเสริฐ

พนักงานช่างเทคนิค ระดับปฏิบัติงาน

กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี

มหาวิทยาลัยขอนแก่น


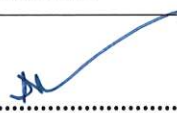

คู่มือการปฏิบัติงาน

การจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด
กองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

จัดทำโดย

นายภฤติชัย แสนประเสริฐ ตำแหน่ง พนักงานช่างเทคนิค ระดับปฏิบัติงาน
งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่
สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

กันยายน 2568

ผู้รับผิดชอบจัดทำ	ทบทวนโดย	อนุมัติโดย
 (นายภฤติชัย แสนประเสริฐ) พนักงานช่างเทคนิค ระดับปฏิบัติงาน	 (นายธวัฒน์ บุตรสระเกษ) หัวหน้างานออกแบบและก่อสร้าง	 (นายวัชร พัฒนาวิวัฒน์พร) รักษาการแทนผู้อำนวยการ กองอาคารและสถานที่

คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด กองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ จัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อขายทอดตลาด ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น ใช้เป็นแนวทางในการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานด้วยความถูกต้องสอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติและตระหนักความสำคัญของการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด

เนื้อหาในคู่มือนี้ระบุแนวทางวิธีการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด โดยอาศัยแนวคิดในการปรับปรุงพัฒนาขั้นตอนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพอย่างมืออาชีพและตอบสนองต่อความต้องการของผู้รับบริการและกระบวนการทำงานในปัจจุบัน

หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือฉบับนี้จะเป็นคู่มือที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานและ สามารถนำไปใช้ประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

นายกฤติชัย แสนประเสริฐ

พนักงานช่างเทคนิค ระดับปฏิบัติงาน

งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่

สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

กันยายน ๒๕๖๘

สารบรรณ

	หน้า
คำนำ	๑
สารบัญ	๒
สารบัญรูปภาพ	๔
บทที่ ๑ บทนำ	๖
๑.๑ ความเป็นมาและข้อมูลทั่วไปของงานก่อสร้าง	๖
๑.๑.๑ ประวัติความเป็นมา	๖
๑.๑.๒ วิสัยทัศน์	๖
๑.๑.๓ พันธกิจ	๖
๑.๑.๔ หน้าที่การปฏิบัติงานของกองอาคารและสถานที่	๗
๑.๑.๕ นโยบายการประกันคุณภาพของหน่วยงาน	๗
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือ	๘
๑.๓ ประโยชน์ที่จะได้รับ	๘
๑.๔ ขอบเขตการทำคู่มือ	๘
๑.๕ คำจำกัดความ	๘
บทที่ ๒ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ	๑๐
๒.๑ หน้าที่ความรับผิดชอบของช่างเทคนิคปฏิบัติงาน	๑๐
๒.๒ ลักษณะงานที่ปฏิบัติ	๑๐
๒.๓ โครงสร้างการบริหารการจัดการ งานก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี	๑๒
บทที่ ๓ หลักเกณฑ์วิธีการปฏิบัติงาน	๑๘
๓.๑ ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดตามกฎหมาย	๑๘
๓.๒ มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach)	๑๙
๓.๓ มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย	๒๐
๓.๔ รูปแบบและองค์ประกอบของอาคาร	๒๓
๓.๕ การคิดค่าเสื่อมราคา	๒๔

บทที่ ๔ ขั้นตอน และเทคนิคในการปฏิบัติงาน	๓๓
๔.๑ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๓๓
Flow Chart ขั้นตอนการจำทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด	๓๓
๔.๑.๑ ศึกษาข้อมูลอาคารสิ่งปลูกสร้าง	๓๔
๔.๑.๒ การออกแบบวิธีการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง	๓๔
๔.๑.๓ การเขียนแบบแปลนรื้อถอน	๓๔
๔.๑.๔ ขั้นตอนการประมาณราคารื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง	๓๕
๔.๑.๕ การพิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้างและวัสดุจากการรื้อถอน	๓๕
๔.๑.๖ ขั้นตอนการส่งแบบเพื่อขออนุมัติ	๓๖
๔.๒ หน้าที่ของผู้จัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด	๓๕
บทที่ ๕ ปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไขและพัฒนางาน	๔๒
๕.๑ ปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไข	๔๒
๕.๒ ข้อเสนอแนะ	๔๔
บรรณานุกรม	๔๕
ประวัติผู้เขียน	๔๖
ภาคผนวก	๔๗

สารบรรณรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ ๑ โครงสร้างองค์กร กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี	๑๒
ภาพที่ ๒ โครงสร้างการบริหารงานกองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	๑๓
ภาพที่ ๓ โครงสร้างองค์กรกองอาคารและสถานที่	๑๔
ภาพที่ ๔ โครงสร้างการปฏิบัติงานกองอาคารและสถานที่	๑๕
ภาพที่ ๕ โครงสร้างการปฏิบัติงาน งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่	๑๖
ภาพที่ ๖ โครงสร้างการปฏิบัติงาน งานซ่อมบำรุง กองอาคารและสถานที่	๑๗
ภาพที่ ๗ ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	๓๐
ภาพที่ ๘ ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	๓๑
ภาพที่ ๙ ขั้นตอนการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด	๔๑
ภาพที่ ๑๐ ตัวอย่างเอกสารมอบหมายงานสำรวจ ออกแบบ เขียนแบบ	๔๙
ภาพที่ ๑๑ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๐
ภาพที่ ๑๑.๑ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๑
ภาพที่ ๑๑.๒ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๒
ภาพที่ ๑๑.๓ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๓
ภาพที่ ๑๑.๔ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๔
ภาพที่ ๑๑.๕ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๕
ภาพที่ ๑๑.๖ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๖
ภาพที่ ๑๑.๗ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด	๕๗
	หน้า

	หน้า
ภาพที่ ๑๑.๘ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจจําและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขยาย ทอดตลาด	๕๘
ภาพที่ ๑๑.๙ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจจําและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขยาย ทอดตลาด	๕๙
ภาพที่ ๑๑.๑๐ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจจําและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขยาย ทอดตลาด	๖๐
ภาพที่ ๑๑.๑๑ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจจําและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขยาย ทอดตลาด	๖๑
ภาพที่ ๑๑.๑๒ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจจําและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขยาย ทอดตลาด	๖๒
ภาพที่ ๑๑.๑๓ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจจําและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขยาย ทอดตลาด	๖๓
ภาพที่ ๑๒ ตัวอย่างแบบสรุปผลการประเมินราคาขายทอดตลาด	๖๔
ภาพที่ ๑๓ ตัวอย่างเอกสารรายการประกอบการประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	๖๕
ภาพที่ ๑๔ ตัวอย่างเอกสารแบบสรุปราคากลางงานก่อสร้างอาคาร	๖๖
ภาพที่ ๑๕ ตัวอย่างเอกสารแบบสรุปค่าก่อสร้าง ปร.๕ (ก)	๖๗
ภาพที่ ๑๖ ตัวอย่างเอกสารแบบแสดงรายงาน ปริมาณงาน และราคา ปร.๔	๖๘

บทที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาและข้อมูลทั่วไป

๑.๑.๑ ประวัติความเป็นมา

กองอาคารและสถานที่ได้รับการจัดตั้งเป็นส่วนราชการโดยเดิมใช้ชื่อ “กองบำรุงรักษาอาคารและสถานที่” ตามประกาศสำนักนายกรัฐมนตรีเกี่ยวกับการแบ่งส่วนราชการในสำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ. ๒๕๑๙ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างและได้เปลี่ยนมาใช้ชื่อ “กองอาคารและสถานที่” แต่ในทางปฏิบัตินั้นได้มีการดำเนินงานในลักษณะหน่วยงานที่มีหน้าที่ด้านการดูแลอาคารสถานที่ และสาธารณูปการ ของมหาวิทยาลัยขอนแก่นมาก่อนแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๗ เมื่อครั้งที่มหาวิทยาลัยขอนแก่นยังคงจัดให้มีการเรียน การสอนที่กรุงเทพมหานคร และต่อมาได้ย้ายการเรียนการสอนมายังจัดหัดขอนแก่นตามลำดับ

กองอาคารและสถานที่ในช่วงเริ่มก่อตั้ง ได้ถูกมอบหมายให้เป็นหน่วยงานสนับสนุนการดำเนินการกิจของมหาวิทยาลัย ด้านการพัฒนากายภาพและสิ่งแวดล้อม บริหารจัดการสาธารณูปโภคพื้นฐานของมหาวิทยาลัย เพื่อให้ นักศึกษาสามารถศึกษาเล่าเรียนได้อย่างสะดวกสบาย ปลอดภัย มีบรรยากาศที่เอื้อต่อกิจกรรมการเรียน การสอน สนับสนุนให้อาจารย์และบุคลากรมีความเป็นอยู่ที่ เป็นมาตรฐาน สะดวกสบาย และปลอดภัย เพียงพอ มี บรรยากาศที่ อบอุ่นและดีใจ เพื่อให้อาคารสามารถปฏิบัติภารกิจอย่างมีประสิทธิภาพ ให้สมกับการเป็นมหาวิทยาลัยชั้นนำของ ภูมิภาค และระดับประเทศ สนับสนุนกิจกรรมตามประเพณี ของมหาวิทยาลัยอย่างสมเกียรติ สมฐานะความเป็น มหาวิทยาลัย และเพื่อให้อาคารสามารถเป็นผู้นำในด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมโลกแก่ชุมชนข้างเคียงโดยการสร้าง ความร่วมมือกับคณะและหน่วยงานของมหาวิทยาลัยที่เกี่ยวข้อง

กองอาคารและสถานที่ เป็นหน่วยงานย่อยที่จัดตั้งขึ้นตั้งแต่เริ่มต้น โดยเมื่อตอนก่อตั้งใช้ชื่อว่า งานก่อสร้าง และซ่อมบำรุง ซึ่งมีพันธกิจหลักทั้งในเรื่องการจัดการสิ่งก่อสร้าง และการซ่อมบำรุงอาคารสถานที่ให้มีสภาพพร้อมใช้ งาน ด้วยขนาดและขอบเขตงานมีการขยายตัวเป็นอย่างมาก และให้สอดคล้องกับแนวทางการ บริหารจัดการตามแนวคิด ใหม่ จึงได้มีการแบ่งแยกส่วนงานออกจากกันเพื่อดำเนินภารกิจเฉพาะด้านให้เกิดความ คล่องตัว โดยแบ่งเป็นงานย่อย ตามโครงสร้างการบริหารงานของกองอาคารและสถานที่ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

๑. งานออกแบบและก่อสร้าง
๒. งานซ่อมบำรุง
๓. งานอำนวยการ

๑.๑.๒ วิสัยทัศน์

มุ่งพัฒนาบริการด้านโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นเลิศ ด้วยการบริหารจัดการที่ดี รับผิดชอบต่อ สิ่งแวดล้อม และสังคม

๑.๑.๓ พันธกิจ

๑. ประสานการจัดทำผังแม่บทการใช้พื้นที่และการกำกับการใช้พื้นที่ของมหาวิทยาลัย
๒. ออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรมงานเขียนแบบก่อสร้าง

๓. บริหารโครงการก่อสร้าง การสำรวจ การเขียนแบบ การควบคุม และกำกับติดตามตรวจสอบโครงการก่อสร้างภายในมหาวิทยาลัย
๔. ดูแล บำรุง รักษา ซ่อมแซมอาคารสถานที่ การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสนับสนุนการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยของมหาวิทยาลัย
๕. บริหารทั่วไป ปฏิบัติงานร่วม หรือสนับสนุนการปฏิบัติงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

๑.๑.๔ หน้าที่การปฏิบัติงานของกองอาคารและสถานที่

๑. การตรวจสอบแบบรูปโครงการสิ่งก่อสร้างหรือการปรับปรุงสิ่งก่อสร้างทางด้านวิศวกรรม
๒. งานวางโครงการและควบคุมงานก่อสร้าง การก่อสร้างอาคาร การต่อเติม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารสถานที่ของมหาวิทยาลัย
๓. ดำเนินการ และประสานงานการบริหารสัญญาโครงการก่อสร้างทั้งในระหว่างการก่อสร้าง และช่วงระยะเวลาการประกันผลงาน
๔. งานตรวจสอบการกำหนดราคากลางค่าก่อสร้าง การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างงานปรับปรุงซ่อมแซม และงานต่อเติม ตามแบบการก่อสร้างที่เสนอขออนุมัติ
๕. งานจัดทำเอกสาร ข้อเสนอขอขเขตงาน รายชื่อคณะกรรมการและผู้ควบคุมงาน ประกอบการจัดจ้างตามระเบียบ
๖. ให้คำแนะนำด้านการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างแก่หน่วยงานภายในมหาวิทยาลัย
๗. ปฏิบัติงานอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมาย

โดยมีวัตถุประสงค์ในการกำหนดขอบเขตงาน ดังนี้

- เพื่อการพัฒนามหาวิทยาลัยฯ ที่มีประสิทธิภาพ
- เพื่อตรวจสอบสิ่งก่อสร้างภายในมหาวิทยาลัยฯ ให้มีความถูกต้องและปลอดภัย
- เพื่อประสานกับหน่วยงานที่ดูแลงานอาคารของมหาวิทยาลัยฯ และร่วมมือกันพัฒนาเพื่อให้อาคาร ต่าง ๆ ภายในมหาวิทยาลัยฯ มีประสิทธิภาพในการใช้งานได้เต็มที่
- เพื่อวิเคราะห์ปัญหา และหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับสิ่งก่อสร้างภายในมหาวิทยาลัยฯ เพื่อให้ สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุด

๑.๑.๕ นโยบายการประกันคุณภาพของหน่วยงาน

การบริหารด้านโครงสร้างพื้นฐานของกองอาคารและสถานที่ ต้องมีการพัฒนาให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การบริหารและตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างสม่ำเสมอ โดยการพัฒนามุ่งเน้นการปรับปรุงรูปแบบการให้บริการ ที่มีอยู่เดิมให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น และสร้างบริการใหม่ที่เป็นไปตามความต้องการในปัจจุบัน โดยมุ่งเน้นให้เป็น การให้บริการแบบเบ็ดเสร็จ (Ultimate Customers) ที่สามารถเชื่อมโยงกับการบริการของหน่วยงานอื่นภายในมหาวิทยาลัย (next process) ได้อย่างต่อเนื่องและบูรณาการ ด้วยเหตุนี้ กระบวนการบริหารงานกองจึงต้องใช้ กลไกที่เอื้อต่อการเปลี่ยนแปลง และมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มคุณค่าการให้บริการแก่ผู้รับบริการ อย่างมี

ประสิทธิภาพ และตรงตามความต้องการ โดยกระบวนการบริหารของกองอาคารสถานที่ที่ใช้ในปัจจุบันเน้น การเชื่อมโยงกันกับส่วนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งส่วนบริหาร กองอาคารและสถานที่ ลูกค้า และคู่ความร่วมมือ

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือ

๑.๒.๑ เพื่อให้หน่วยงานมีคู่มือการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ที่แสดงถึง รายละเอียดขั้นตอน การปฏิบัติงานของกิจกรรม/กระบวนการของหน่วยงาน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสร้างมาตรฐานการปฏิบัติงาน ที่มุ่งไปสู่การบริหารคุณภาพทั่วทั้งองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดผลงานที่ได้มาตรฐานเป็นไปตามเป้าหมาย ได้

ผลิตผลงานหรือการบริการที่มีคุณภาพและบรรลุข้อกำหนดที่สำคัญของกระบวนการ

๑.๒.๒ เพื่อเป็นหลักฐานแสดงวิธีการทำงานที่สามารถถ่ายทอดให้กับผู้เข้ามาปฏิบัติงานใหม่ พัฒนาให้ การทำงานเป็นมืออาชีพ และใช้ประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากร รวมทั้งเผยแพร่ให้กับ บุคคลภายนอก หรือผู้ใช้บริการ ให้สามารถเข้าใจและใช้ประโยชน์จากกระบวนการที่มีอยู่ เพื่อขอรับบริการที่ตรง กับความต้องการ

๑.๒.๓ เพื่อสร้างมาตรฐานในการทำงานให้ผู้ปฏิบัติงานด้านการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด เพื่อสามารถให้อ้างอิงใน การปฏิบัติงาน ให้ได้คุณภาพของผลการทำงานที่ใกล้เคียง และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

๑.๓ ประโยชน์ที่จะได้รับ

๑.๓.๑ หน่วยงานมีคู่มือการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ที่แสดงถึง รายละเอียดขั้นตอน การปฏิบัติงานของกิจกรรม/กระบวนการของหน่วยงาน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสร้างมาตรฐานการปฏิบัติงาน ที่มุ่งไปสู่การบริหารคุณภาพทั่วทั้งองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ

๑.๓.๒ เป็นหลักฐานแสดงวิธีการทำงานที่สามารถถ่ายทอดให้กับผู้เข้ามาปฏิบัติงานใหม่ พัฒนาให้ การทำงานเป็นมืออาชีพ และใช้ประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากร รวมทั้งเผยแพร่ให้กับ บุคคลภายนอก หรือผู้ใช้บริการ ให้สามารถเข้าใจและใช้ประโยชน์จากกระบวนการที่มีอยู่ เพื่อขอรับบริการที่ตรง กับความต้องการ

๑.๓.๓ สร้างมาตรฐานในการทำงานให้ผู้ปฏิบัติงานด้านการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด เพื่อสามารถให้อ้างอิงใน การปฏิบัติงาน ให้ได้คุณภาพของผลการทำงานที่ใกล้เคียง และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

๑.๔ ขอบเขตการทำคู่มือ

คู่มือปฏิบัติงาน การจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด มหาวิทยาลัยขอนแก่น ผู้จัดทำ ได้รวบรวม ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติหน้าที่การจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด โดยมีขอบเขตเนื้อหาครอบคลุมด้านการสำรวจ รั้งวัด เก็บข้อมูล เขียนแบบรูปอาคารสิ่งปลูกสร้าง ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประมาณราคาค่าเรือล่อน เพื่อจัดทำราคาต้นทุนในการขายทอดตลาด

๑.๕ คำจำกัดความ

มาตรฐาน คือ สิ่งที่เขาเป็นเกณฑ์สำหรับเทียบกำหนด ทั้งในด้านปริมาณ และคุณภาพ (พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒)

มาตรฐานการปฏิบัติงาน (Performance standard) เป็นผลการปฏิบัติงานในระดับใดระดับหนึ่ง ซึ่ง ถือว่าเป็นเกณฑ์ที่น่าพอใจหรืออยู่ในระดับที่ผู้ปฏิบัติงานส่วนใหญ่ทำได้ โดยจะมีกรอบในการพิจารณากำหนด มาตรฐานหลาย ๆ ด้าน อาทิ ด้านปริมาณ คุณภาพ ระยะเวลา ค่าใช้จ่าย หรือพฤติกรรมของผู้ปฏิบัติงาน

ระเบียบวิธีปฏิบัติ (Procedure Manual : PM) หมายถึง เอกสารที่จัดทำขึ้นอย่างเป็นระบบ มี ประกาศใช้อย่างเป็นทางการ เพื่อแสดงให้เห็นขั้นตอนการปฏิบัติงาน การบริหารงาน หรือกิจกรรมอื่น ๆ ให้บรรลุ ตามนโยบาย และยุทธศาสตร์ โดยให้รายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมบุคคลที่เกี่ยวข้อง ลำดับเหตุการณ์ วิธี ปฏิบัติงาน

ข้อกำหนด เอกสาร เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ตลอดจนกำหนดเวลา และสถานที่ที่เกี่ยวข้อง

การสำรวจ (Explore) หมายถึง กระบวนการตรวจสอบ สังเกต และเก็บข้อมูลเกี่ยวกับสภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอย่างละเอียดรอบด้าน ก่อนที่จะดำเนินการรื้อถอน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการรื้อถอน และวางแผนการทำงานให้มีประสิทธิภาพและปลอดภัย

การรังวัด (surveying) หมายถึง กระบวนการวัดและบันทึกขนาด รูปร่าง และตำแหน่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอย่างละเอียด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและแม่นยำ

การเก็บข้อมูล (Data collection) หมายถึง กระบวนการรวบรวมข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะถูกนำไปรื้อถอน โดยข้อมูลเหล่านี้จะถูกนำมาใช้ในการวางแผนการรื้อถอน ประเมินมูลค่า และจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลทั่วไปของอาคาร ขนาดของอาคาร อายุของอาคาร วัสดุก่อสร้างที่ใช้ สภาพของอาคาร สภาพโครงสร้าง ความเสียหายของอาคาร ระบบสาธารณูปโภค สภาพของระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ สิ่งของมีค่า รายการสิ่งของที่มีค่าที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ กฎหมายและข้อบังคับ กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนในพื้นที่

เขียนแบบรูปอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Drawing of buildings) หมายถึง การสร้างภาพวาดหรือแผนผังของอาคารที่ต้องการรื้อถอน เพื่อแสดงรายละเอียดต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจน ประกอบด้วย ภาพรวมของอาคาร ส่วนประกอบของอาคาร วัสดุก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ขนาดและมิติของอาคาร

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Property valuation) หมายถึง การประเมินมูลค่าของอาคารและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและสอดคล้องกับมูลค่าอาคาร โดยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายวัสดุจะถูกหักออกจากมูลค่าอาคาร เพื่อได้ราคากลางในการขายทอดตลาด

การประมาณราคาค่ารื้อถอน (Estimating the cost of demolition) หมายถึง การคำนวณหาค่าใช้จ่ายโดยประมาณสำหรับการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด รวมถึงค่าแรงงาน ค่าวัสดุที่ใช้ในการรื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การขายทอดตลาดในงานรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Auction for building demolition work) หมายถึง การนำวัสดุต่างๆ ที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร เช่น เหล็ก ไม้ ปูนซีเมนต์ หรือแม้แต่ประตู หน้าต่าง ที่ยังมีสภาพดีพอสมควร มาขายให้กับผู้ที่สนใจ โดยวิธีการประมูลหรือการเสนอราคา เพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุด

การควบคุมเอกสาร (Document Control) หมายถึง การควบคุมการจัดทำ เปลี่ยนแปลง แก้ไข แจกจ่าย และเรียกคืนเอกสารคู่มือปฏิบัติงานมาตรฐาน ทั้งระเบียบปฏิบัติงาน วิธีปฏิบัติงาน และแบบฟอร์มที่ใช้ ให้ได้มาตรฐาน และมีคุณภาพ

บทที่ ๒

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

๒.๑ หน้าที่ความรับผิดชอบของช่างเทคนิคปฏิบัติงาน

ปฏิบัติงานในฐานะผู้สนับสนุนการทำงานด้านวิศวกรรม โดยใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานด้านวิศวกรรม เพื่อให้การสนับสนุนงานแก่วิศวกรประจำหน่วยงาน ในด้านการรังวัด สืบตรวจเก็บข้อมูล การเขียนแบบสิ่งก่อสร้าง การควบคุมการก่อสร้าง และการประมาณราคากลาง ให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามคำสั่งที่ได้รับมอบหมาย และสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติ มาตรฐานทางวิชาชีพ ภายใต้การกำกับ ตรวจสอบ ของวิศวกรประจำหน่วยงาน ตลอดจนการให้คำแนะนำ และเสนอแนะวิธีการ แก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงาน และปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมาย

โดยมีลักษณะงานที่ปฏิบัติในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- ๑) สืบตรวจข้อมูลพื้นที่ ภูมิประเทศที่มหาวิทยาลัยต้องการใช้ หรือข้อมูลพื้นที่อาคารที่มหาวิทยาลัยมีการก่อสร้าง และใช้งานแล้ว จัดทำแผนที่หรือแผนผังพื้นที่ตามความต้องการของมหาวิทยาลัย
- ๒) เขียนแบบรายละเอียดงานโยธาและงานสถาปัตยกรรมตามที่วิศวกรกำหนด
- ๓) ถอดแบบคำนวณปริมาณงาน งานก่อสร้างหรืองานปรับปรุงอาคารสถานที่ ด้านงานโยธาและงานสถาปัตยกรรม
- ๔) จัดทำข้อมูลการประมาณราคางานก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารสถานที่ ด้านงานโยธาและงานสถาปัตยกรรม
- ๕) สนับสนุนด้านการควบคุมการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซม ต่อเติม ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้องตามสัญญา และมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน
- ๖) สืบตรวจและรายงานความเสียหายของพื้นที่และสิ่งก่อสร้าง กรณีมีเหตุที่ทำให้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างของมหาวิทยาลัยชำรุดเสียหาย
- ๗) ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในมหาวิทยาลัย เพื่อการประสานงานในการปฏิบัติงาน ให้บริการด้านอาคารสถานที่ ในวาระและกิจกรรมต่าง ๆ ของมหาวิทยาลัย

๒.๒ ลักษณะงานที่ปฏิบัติ

ด้านการปฏิบัติการ

งานด้านการสำรวจ รังวัด และเก็บข้อมูล

- (๑) ทำการหารือร่วมกันระหว่างเจ้าของงาน และคณะผู้ออกแบบ เพื่อทำความเข้าใจ เสนอแนะแนวทางการทำงาน และกำหนดขอบเขตงาน
- (๒) ร่วมวางแผนการปฏิบัติงานด้านการสำรวจที่เกี่ยวข้องกับงานตามขอบเขต

- (๓) ร่วมดำเนินการสำรวจพื้นที่ เพื่อหาค่าระดับ แนวขอบเขตพื้นที่ สิ่งสาธารณูปโภค สิ่งก่อสร้าง เดิมที่มีอยู่ในพื้นที่ เพื่อจัดทำแผนที่
- (๔) รวบรวมข้อมูลเชิงกายภาพของขอบเขตการสำรวจ ให้ทราบถึงข้อจำกัดต่าง ๆ ของพื้นที่ ซึ่งมี ความจำเป็นต่อสถาปนิก/วิศวกรผู้ออกแบบ ในการนำไปใช้ประกอบการพิจารณาออกแบบ
- (๕) ลงบันทึกข้อมูลการสำรวจ พร้อมตรวจทานความถูกต้องของข้อมูล ก่อนส่งมอบให้สถาปนิก/วิศวกรผู้ออกแบบนำไปใช้ประกอบการทำงานด้านการออกแบบ

ผู้ปฏิบัติงานจะต้องปฏิบัติงานทั้งในสำนักงาน และในสนาม โดยการสำรวจสภาพสถานที่ ที่ได้รับมอบหมายให้ทำการสำรวจ อาจต้องมีการปีนป่ายในที่สูงหรือบุกป่าถางป่า ทำงาน กลางแจ้ง ต้องขนย้ายอุปกรณ์ในการสำรวจ ซึ่งผู้ปฏิบัติงานต้องมีความอดทน ความระมัดระวัง รอบคอบ และต้องรับผิดชอบต่อหน้าที่เป็นอย่างมาก

การควบคุมการก่อสร้าง

ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และการตัดสินใจในงานด้านวิศวกรรม เพื่อกำกับติดตามงานให้เป็นไปตามแบบรูปรายการก่อสร้าง และข้อกำหนดของสัญญา รวมถึงการจัดทำ รายงานผลการก่อสร้างประจำวัน ประจำเดือน และพิจารณาการขออนุมัติดำเนินการต่าง ๆ ให้ เป็นไปตามสัญญา

งานด้านการเขียนแบบ

ทำหน้าที่เขียนรายละเอียดและรูปแบบทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ตลอดจนระบบประกอบอาคาร เพื่อสามารถนำไปใช้ในการก่อสร้างอาคารได้

- (๑) ทำความเข้าใจในขอบเขตงาน และศึกษารายละเอียดความต้องการ เงื่อนไขต่าง ๆ ที่วิศวกร ได้กำหนดแนวทางไว้ให้ในการเขียนแบบ
- (๒) จัดทำแบบร่าง เสนอให้วิศวกรผู้ออกแบบพิจารณา ก่อนจัดทำแบบรายละเอียด
- (๓) เขียนแบบรายละเอียดงานโยธาและงานสถาปัตยกรรมตามที่วิศวกรกำหนด
- (๔) เขียนแผนที่แผนผังรูปแสดงระดับและรูปตัดเขียนแผนที่ภาคพื้นดินและแผนที่อื่น ๆ
- (๕) เขียนรูปแบบทางเทคนิคต่าง ๆ ลงบนกระดาษหรือใช้ คอมพิวเตอร์โดยโปรแกรมช่วยในการ วาดภาพ (Auto CAD/Computer Aided Design) ให้เป็นภาพเสมือนจริง หรือ ภาพ ๓ มิติ หรืออาจเขียนแบบรายละเอียดและรูปแบบทางด้านเทคนิคจากภาพร่าง หรือ จากบันทึกแสดงรายการต่าง ๆ เพื่อใช้ในงานทางวิศวกรรม และงานอื่น ๆ
- (๖) เขียนภาพร่างของรูปแบบที่จะเสนอเป็นขั้นสุดท้าย ตรวจสอบตัวเลขระบุขนาดของส่วนต่าง ๆ วัสดุที่จะต้องใช้ความสัมพันธ์ระหว่างชิ้นส่วนและความสัมพันธ์ของชิ้นส่วนต่าง ๆ ที่มีอยู่ในโครงสร้างทั้งหมดปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลง ตามความจำเป็นหรือความต้องการเขียน รูปแบบขั้นสุดท้ายจากภาพร่างต่าง ๆ โดยการคำนวณ ที่อาศัยความรู้และประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ทางด้านช่าง และวิชาการอื่น ๆ มาประกอบการเขียนรูปแบบทำแผนภูมิและ แผนภาพต่าง ๆ เพื่อแสดงสถิติและข้อมูลอื่น ๆ ทำแผนที่ตามข้อมูลที่ได้มา

(๗) ตรวจสอบ และแก้ไขแบบก่อสร้างที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ก่อนลงนามในแบบ

ด้านการกำกับดูแล

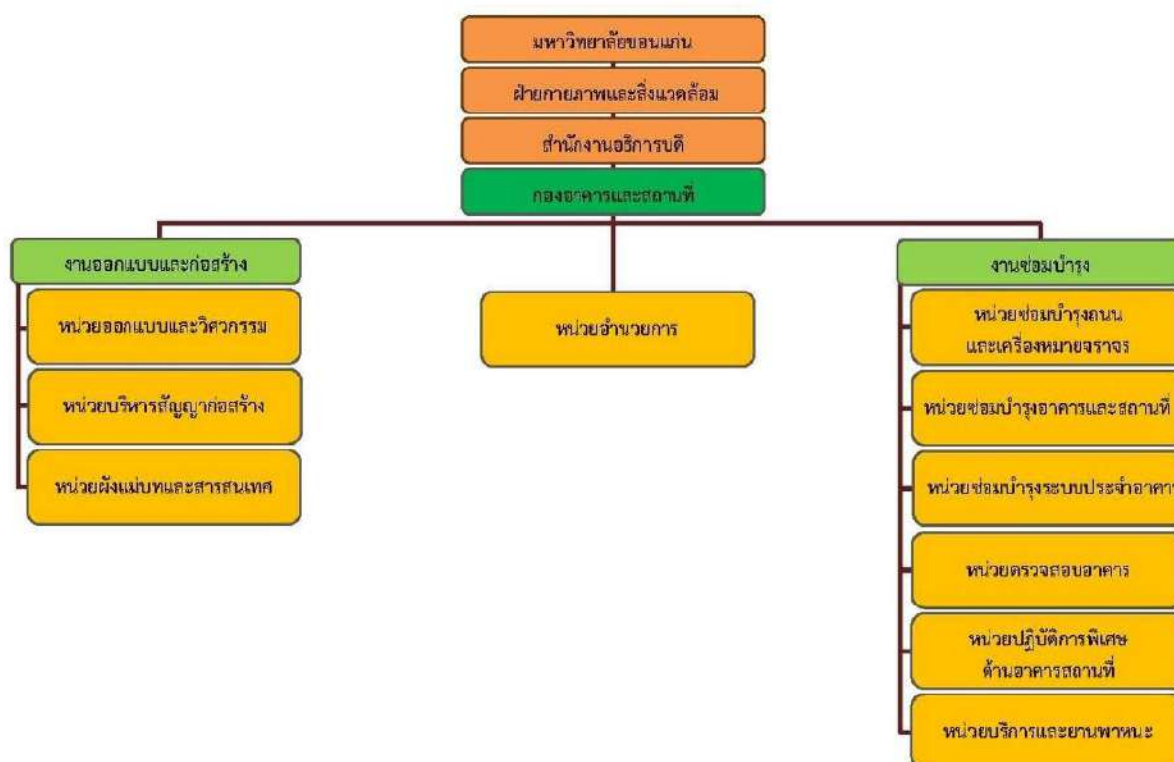
- (๑) ส่งเสริม กำกับ ดูแล ควบคุม และตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ระดับรองลงมาเพื่อให้การดำเนินงานของหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- (๒) วางแผน ประเมินผล ให้คำแนะนำและแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องในการปฏิบัติงาน ช่างเทคนิค ในหน่วยงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ด้านการบริการ

- (๑) ให้คำแนะนำ ตอบปัญหา แก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานให้แก่ผู้รับบริการ ทั้งภายใน และภายนอก หน่วยงาน เพื่ออำนวยความสะดวก และเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในงานช่าง เทคนิค
- (๒) ประสาน แลกเปลี่ยนความรู้และข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับงานในหน้าที่ ทั้งภายในและ ภายนอก หน่วยงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ

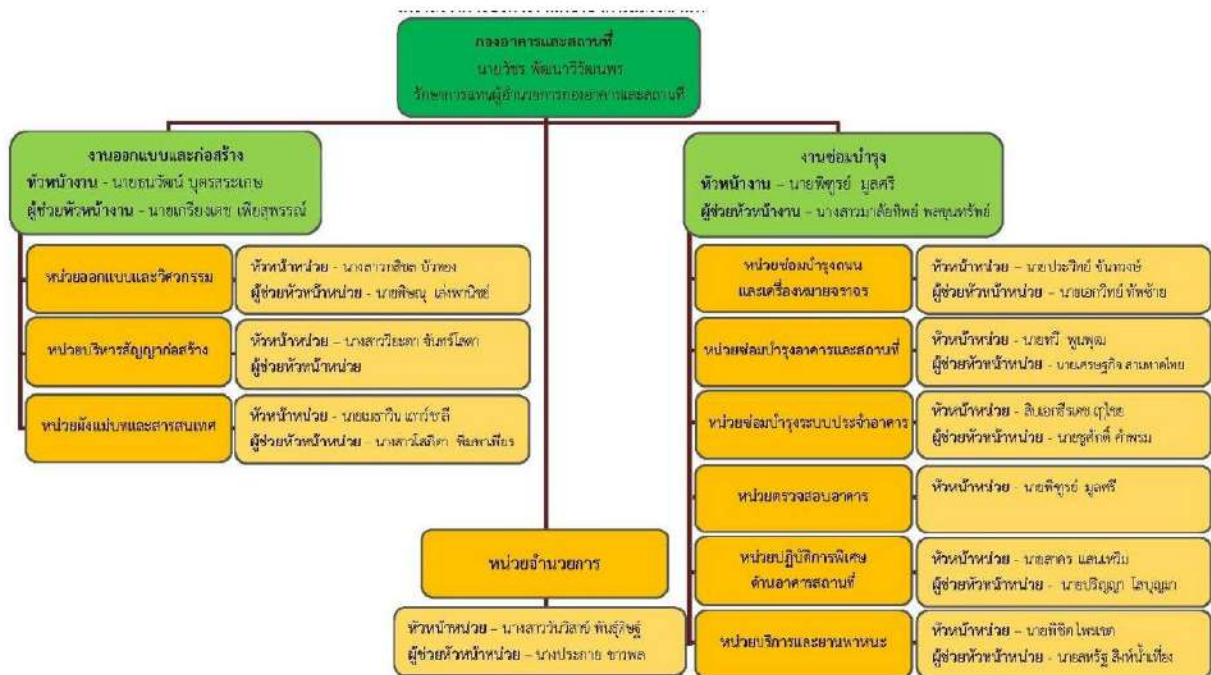
๒.๓ โครงสร้างการบริหารการจัดการ งานก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี

โครงสร้างองค์กรกองอาคารและสถานที่



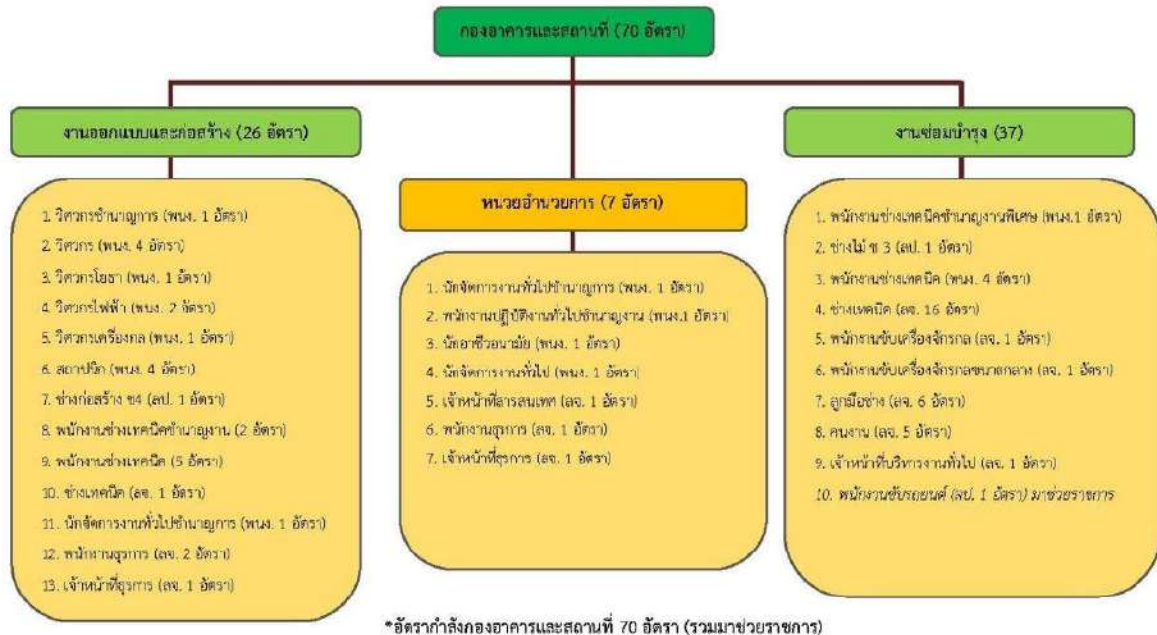
ภาพที่ ๑ โครงสร้างองค์กร กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี

โครงสร้างการบริหารงานกองอาคารและสถานที่



ภาพที่ ๒ โครงสร้างการบริหารงานกองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

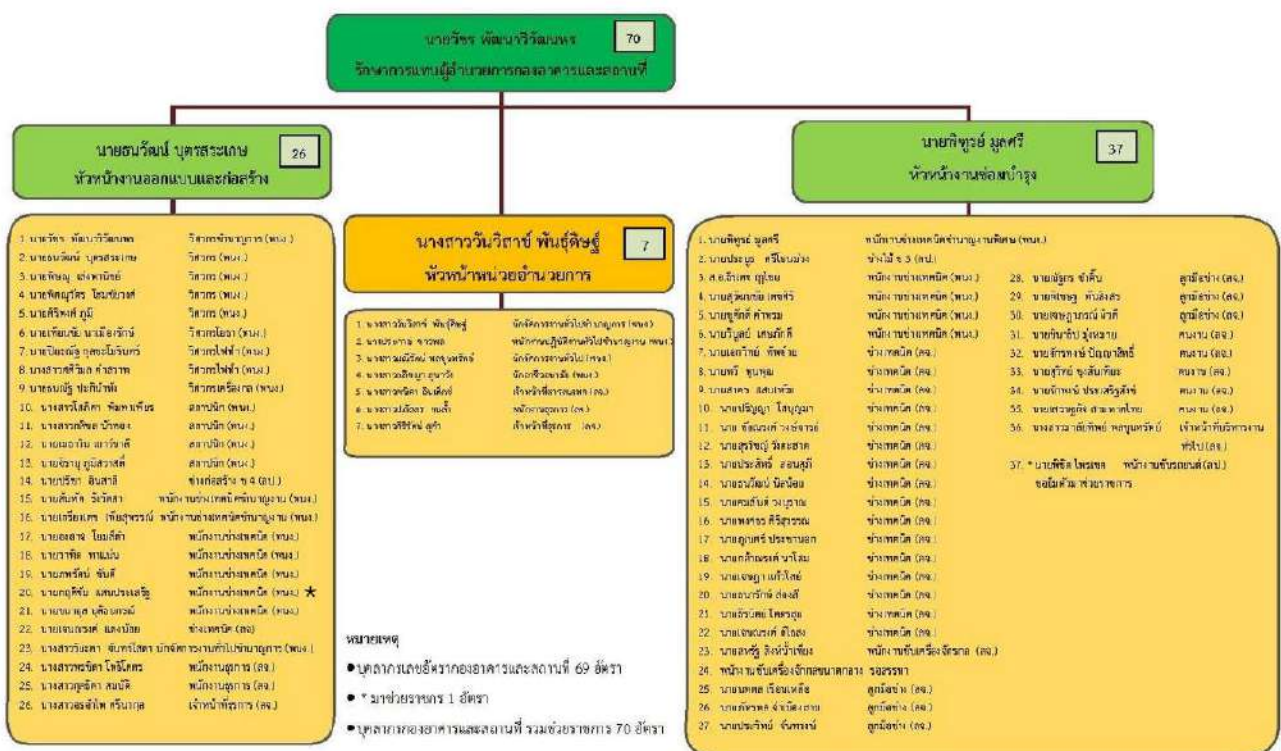
โครงสร้างอัตรากำลังกองอาคารและสถานที่



*อัตรากำลังกองอาคารและสถานที่ ๗๐ อัตรา (รวมมาช่วยราชการ)

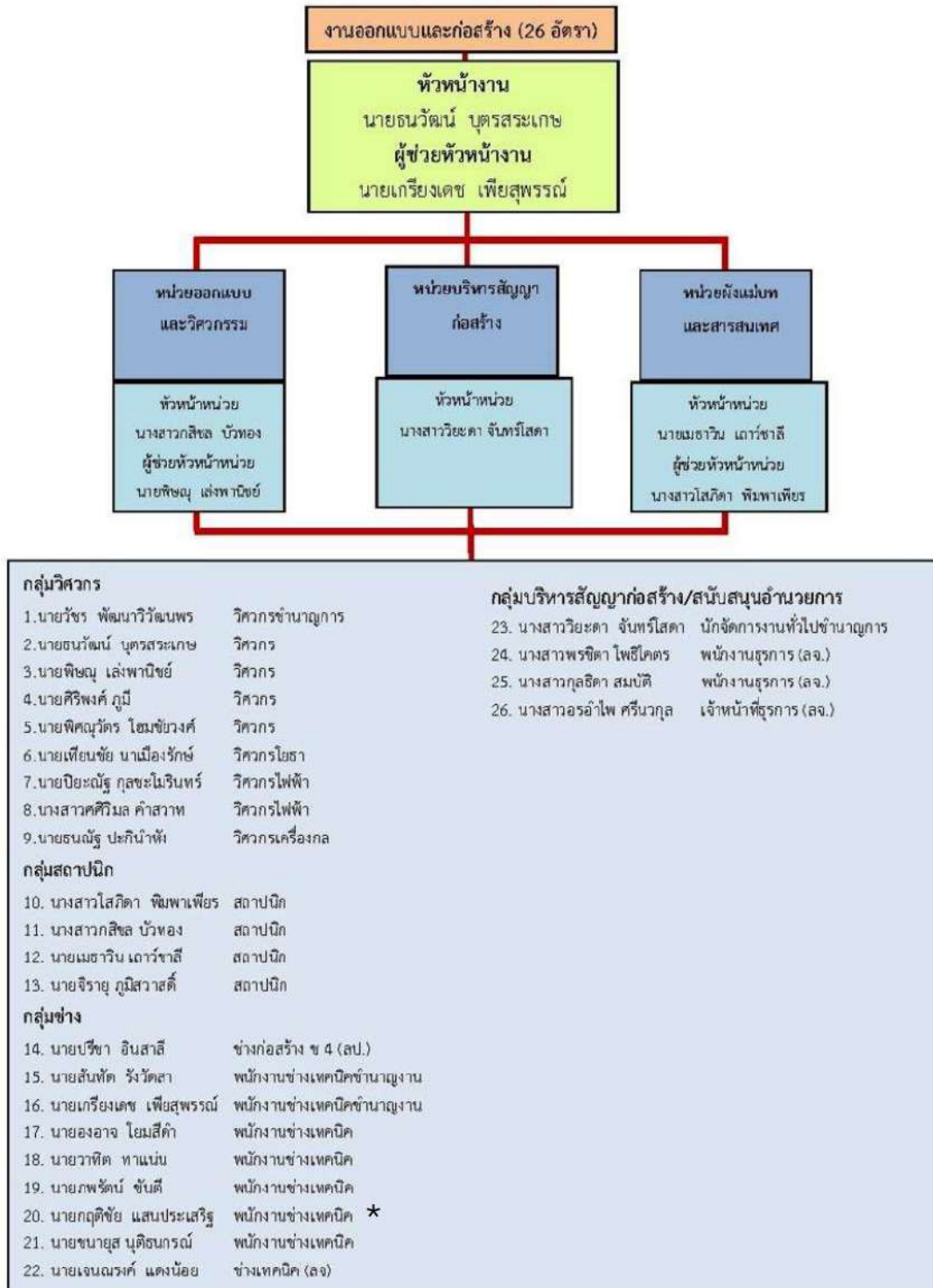
ภาพที่ ๓ โครงสร้างองค์กรกองอาคารและสถานที่

โครงสร้างการปฏิบัติงานกองอาคารและสถานที่



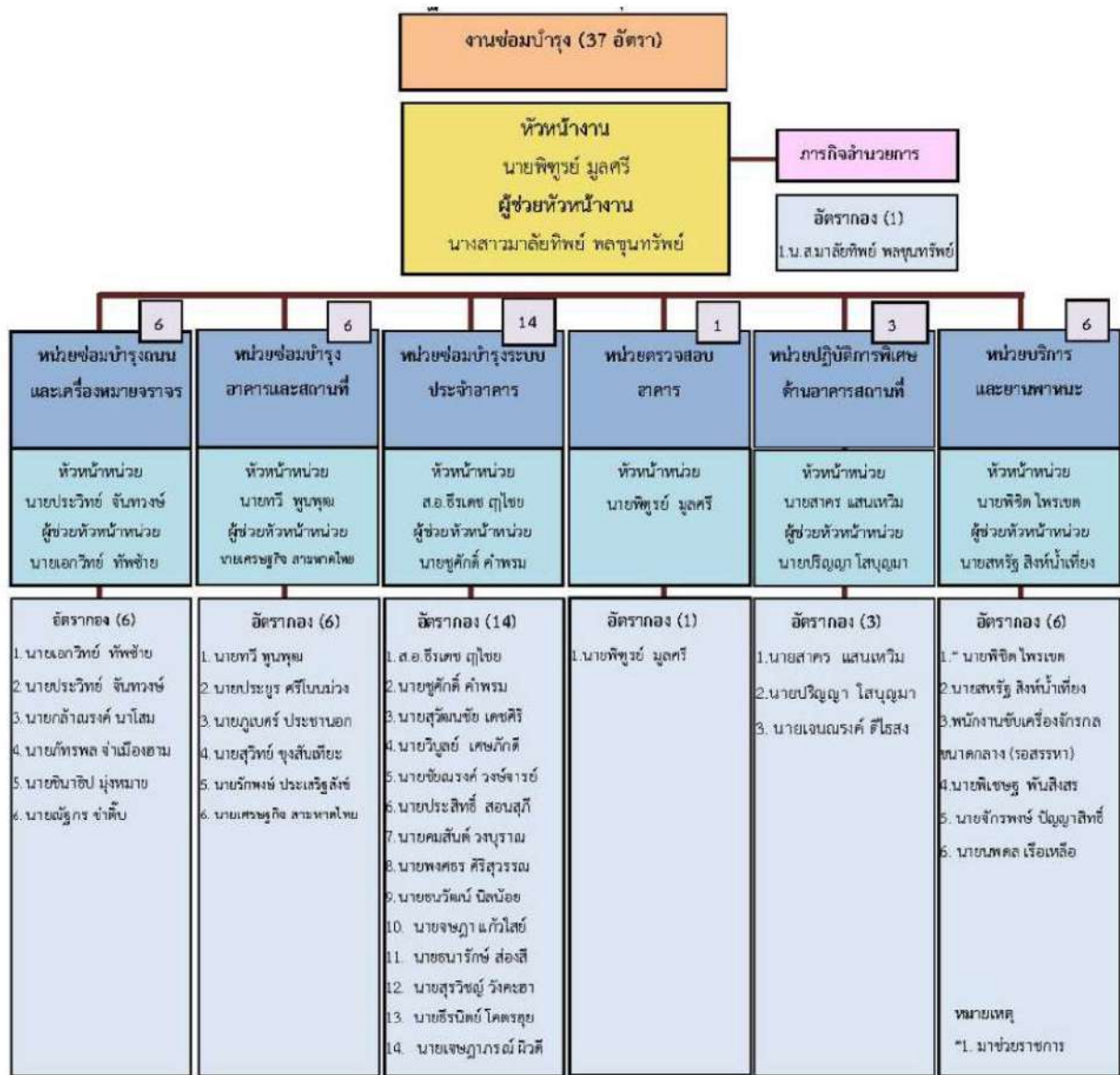
ภาพที่ ๔ โครงสร้างการปฏิบัติงานกองอาคารและสถานที่

โครงสร้างการปฏิบัติงาน งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่



ภาพที่ ๕ โครงสร้างการปฏิบัติงาน งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่

โครงสร้างการปฏิบัติงาน งานซ่อมบำรุง กองอาคารและสถานที่



ภาพที่ ๖ โครงสร้างการปฏิบัติงาน งานซ่อมบำรุง กองอาคารและสถานที่

บทที่ ๓
หลักเกณฑ์วิธีการปฏิบัติงาน

๓.๑ หน้าทีของผู้จัดทำแบบและประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพื่อขายทอดตลาดตามกฎหมาย

๓.๑.๑ ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวดที่ ๑ วิเคราะห์ศัพท์

ข้อ ๕ ในบัญญัตินี้

(๕๘) “ผู้ออกแบบ” หมายความว่า ผู้รับผิดชอบในการคำนวณ เขียนแบบ และกำหนดรายการ เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

(๕๙) “แผนผังบริเวณ” หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้ง และขอบเขตที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตที่สาธารณชนและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อดังกล่าวโดยสังเขปด้วย

ข้อ ๑๑ ผู้รับผิดชอบ งานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมทั้งเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบทุกแผ่นและให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่ พร้อมกับคุณสมบัติของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบแต่ละชุดด้วย หรืออาจจะใช้สิ่งพิมพ์สำเนาภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณที่มีลายมือชื่อพร้อมทั้งเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงและระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้

ในกรณีผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ เป็นได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมหรือกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพวิศวกรรม ให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ.๒๕๖๐ ส่วนที่ ๔ การจำหน่ายพัสดุ ข้อ ๒๑๕ หลังจากการตรวจสอบแล้ว พสดุใดหมดความจำเป็นหรือหากใช้ในหน่วยงานของรัฐ ต่อไปจะสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมาก ให้เจ้าหน้าที่เสนอรายงานต่อหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ เพื่อพิจารณาสั่งให้ ดำเนินการตามวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) ขาย ให้ดำเนินการขายโดยวิธีทอดตลาดก่อน แต่ถ้าขายโดยวิธีทอดตลาดแล้วไม่ได้ผลดี ให้นำวิธีที่กำหนดเกี่ยวกับการซื้อมาใช้โดยอนุโลม เว้นแต่กรณี ดังต่อไปนี้

(ก) การขายพัสดุครั้งหนึ่งซึ่งมีราคาซื้อหรือได้มารวมกันไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท จะขายโดยวิธีเฉพาะเจาะจงโดยการตกลงราคากันโดยไม่ต้องทอดตลาดก่อนก็ได้

(ข) การขายให้หน่วยงานของรัฐ หรือองค์การสถานสาธารณกุศลตามมาตรา ๘๗(๗) แห่ง ประมวลรัษฎากร ให้ขายโดยวิธีเฉพาะเจาะจงโดยการเจรจาตกลงราคากัน

(ค) การขายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เช่น โทรศัพท์เคลื่อนที่ แท็บเล็ต ให้แก่ เจ้าหน้าที่เมื่อ บุคคลดังกล่าวพ้นจากหน้าที่หรืออุปกรณ์ดังกล่าวพ้นระยะเวลาการใช้งานแล้วให้ขายให้แก่บุคคล ดังกล่าวโดยวิธีเฉพาะเจาะจงโดยการเจรจาตกลงราคากัน การขายโดยวิธีทอดตลาดให้ถือปฏิบัติตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายทำการประเมินราคาทรัพย์สินก่อนการประกาศขาย ทอดตลาด กรณีเป็นพัสดุที่มีการจำหน่ายเป็น การทั่วไปให้พิจารณาราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด หรือราคาท้องถื่นของสภาพปัจจุบันของพัสดุนั้น ณ เวลาที่จะทำการขาย และควรมีการเปรียบเทียบราคาตาม ความเหมาะสม กรณีที่เป็นพัสดุที่ไม่มีการจำหน่าย ทั่วไป ให้พิจารณาราคาตามลักษณะ ประเภท ชนิดของ พักศ และอายุการใช้งาน รวมทั้งสภาพและสถานที่ตั้ง ของพัสดุด้วย ทั้งนี้ ให้เสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ พิจารณาให้ความเห็นชอบราคาประเมินดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐด้วยหน่วยงาน ของรัฐจะจ้างผู้ประกอบการที่ให้บริการขายทอดตลาดเป็นผู้ดำเนินการก็ได้

(๒) แลกเปลี่ยน ให้ดำเนินการตามวิธีการแลกเปลี่ยนที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

(๓) โอน ให้โอนแก่หน่วยงานของรัฐ หรือองค์การสถานสาธารณกุศลตามมาตรา ๔๗(๓) แห่งประมวล รัษฎากร ทั้งนี้ ให้ทาหลักฐานการส่งมอบไว้ต่อกันด้วย

(๔) แปรสภาพหรือทำลาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่หน่วยงานของรัฐกำหนด การดำเนินการตามวรรค หนึ่ง โดยปกติให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับถัดจากวันที่หัวหน้าหน่วยงานของรัฐสั่งการ

๓.๒ มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach)

มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับสากล มาตรฐานการประเมินมูลค่าระดับสากล (International Valuation Standards - IVSC) (อภิบาล อริยกุลกาญจน์, ๒๐๑๗) ก่อตั้งขึ้นในปี ๑๙๘๑ โดยมีสถาบันระดับชาติ เช่น The Appraisal Institute (AI) ของสหรัฐอเมริกาและระดับนานาชาติ เช่น The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) เป็นสมาชิกก่อตั้งและสนับสนุนทางการเงิน ในระยะแรกมาตรฐานที่จัดทำโดย IVSC จะเป็น มาตรฐานเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ต่อมาได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติม ให้ครอบคลุมถึงการประเมินมูลค่าธุรกิจ

International Valuation Standards - IVSC ตั้งอยู่ลอนดอน ประเทศอังกฤษ เป็นองค์กรอิสระไม่แสวงหาผลกำไรที่มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพในการประเมินมูลค่า มีวัตถุประสงค์หลัก คือ การสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจจากสาธารณชน ภายใต้การประเมินมูลค่าที่มีมาตรฐานและ เป็นที่ยอมรับในระดับโลก แบ่งมาตรฐาน ออกเป็น ๒ หมวดหลัก ได้แก่ มาตรฐานทั่วไป ประกอบด้วย IVS ๑๐๑ Scope of Work, IVS ๑๐๒ Investigations and Compliance, IVS ๑๐๓ Reporting, IVS ๑๐๔ Bases of Value, IVS ๑๐๕ Valuation Approaches and Methods และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ประกอบด้วย IVS ๒๐๐ Businesses and Business Interests, IVS ๒๑๐ Intangible Assets, IVS ๒๒๐ Non-Financial Liabilities, IVS ๒๓๐ Inventory, IVS ๓๐๐ Plan and Equipment, IVS ๔๐๐ Real Property Interests, IVS ๔๑๐ Development Property, IVS ๕๐๐ Financial Instruments

๓.๓ มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

บทนิยาม

ทรัพย์สิน หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึง งานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา และระบบเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สิน ที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด โดยเป็นมูลค่า ของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสถานการณ์นั้นๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับ มากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม

ผู้ประเมิน หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพ (Standards) เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานที่กำหนดจาก แนวปฏิบัติที่ดี (Good Practice) ซึ่งอาจรวบรวมมาได้จากจิตสำนึกหรือความรู้สึกร่วมกันของบุคคล กฎเกณฑ์ ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพ หรือโดนกฎหมาย ซึ่งจะรวมถึงแนวปฏิบัติทางวิชาชีพ ตลอดจนความสามารถ ทางวิชาชีพโดยเนื้อหาจะไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงช้า

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑ คุณสมบัติของผู้ประเมิน

มาตรฐานเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน เป็นมาตรฐานที่ระบุถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่ผู้ประเมินพึงมี ตลอดจนสิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องรับรู้และปฏิบัติตามในส่วนที่ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง ภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ต่างๆ ที่ผู้ประเมินจะต้องเผชิญ ในการให้บริการ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๒ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่สามารถอ้างอิง ข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด โดยข้อมูลต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๓ หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือมีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่พอเพียงที่จะใช้เปรียบเทียบ เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๔ คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน

กำหนดขึ้นเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับสิ่งที่พึงคาดหวัง จากผู้ประเมินและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ประเมินรวมทั้งการประเมินภายใต้กรอบของมาตรฐานวิชาชีพ ที่สามารถจะกระทำได้

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๕ วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนด หลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสม ผู้ประเมินต้องทราบวัตถุประสงค์ของการประเมินให้ชัดเจน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๖ ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินถือเป็นปัจจัย หลักที่สำคัญ มาตรฐานนี้จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลของทรัพย์สิน ที่ประเมินและข้อมูลสำคัญอื่นที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๗ การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

ในมาตรฐานนี้จะระบุถึงกรอบการปฏิบัติงานขั้นต่ำที่จำเป็นสำหรับผู้ประเมิน ในเรื่องเกี่ยวกับการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา ซึ่งมูลค่าที่สมเหตุสมผลของทรัพย์สินนั้น

การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ต้องเป็นการสำรวจและตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งงานระบบภายใน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จำเป็น ทั้งจากภายนอกและภายในของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และต้องบันทึก รายละเอียดการตรวจสอบอาคารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกระดาษทำการ
๒. ต้องให้ความเห็นเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินที่ได้จากการสำรวจและตรวจสอบ หากพบเหตุพึงสงสัยอันอาจมีผลกระทบต่อ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรืออาคารไม่เป็นไปตามกฎหมาย ควบคุมหรือการป้องกันอัคคีภัย ผู้ประเมินต้องระบุเหตุพึงสงสัยหรือสิ่งบ่งชี้ในรายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนั้นด้วย
๓. ต้องเข้าใจและสามารถจำแนกเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนที่คาบเกี่ยวกันระหว่างทรัพย์สิน ที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่เป็นส่วนของงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
๔. ต้องทำการตรวจสอบและยืนยันเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
๕. ในกรณีมีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้ประเมินไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร สิทธิที่ดินและสิทธิครอบครองเนื้อที่และขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ประเมินต้องใช้ดุลพินิจเพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่มีต่อการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามข้อกำหนด ในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๘ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เป็นแนวทางการกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับ การปฏิบัติงานประเมิน ซึ่งสัมพันธ์กับลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน และ วัตถุประสงค์ของการประเมิน ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดอื่น ในการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) ผู้ประเมินต้องปฏิบัติ ดังนี้

๑. ตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อมูลต้นทุนก่อสร้าง ทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และค่าเสื่อมราคาเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น

๒. ในการประมาณการค่าเสื่อมราคา ต้องพิจารณาถึงการเสื่อมค่าหรือความล้าสมัย ทางกายภาพทางการใช้ประโยชน์ และทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๙ สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน ในการกำหนดสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามมาตรฐานในส่วนนี้ ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจ และทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการตั้งแต่ขั้นตอน การจัดทำข้อเสนอแนะและการตอบรับคำสั่งว่าจ้างงาน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๐ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการจัดทำและนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องให้ข้อมูลที่ชัดเจน และเพียงพอแก่ผู้ใช้รายงาน พร้อมทั้งชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งประเภททรัพย์สิน ที่ตั้งทรัพย์สิน และรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ประเภทอาคาร ให้ระบุความสูงหรือ จำนวนชั้นของอาคาร พื้นที่การใช้สอย การใช้ประโยชน์แต่ละชั้นภายในอาคาร รายละเอียดเกี่ยวกับ การก่อสร้างอาคาร ให้ระบุโครงสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง การบำรุงรักษา งานระบบและสาธารณูปโภค ที่มีในอาคาร

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๑ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Update Valuation) หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินหรือนิติบุคคลนั้น ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบ มาก่อนแล้ว และลูกค้ามีความประสงค์จะให้ดำเนินการประเมินซ้ำในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๒ การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือเป็นหลักฐานสำคัญของ ผู้ประเมินและผู้สำรวจในการยืนยันการปฏิบัติงานประเมินตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งเอกสารและ ข้อมูลดังกล่าวอาจนำมาใช้ในการชี้แจงเมื่อมีข้อโต้แย้งหรืออ้างว่าเกิดความเสียหายจากการประเมินในภายหลัง

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ ๑๓ การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและอาคาร สิ่งปลูกสร้าง

เพื่อให้เกิดเป็นแนวปฏิบัติเดียวกัน ได้มีการกำหนดมาตรฐานการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับ อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะต้องระบุในรายงานการประเมิน และอ้างอิงในการใช้คำนวณหามูลค่า ขอบเขตการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่จะหมายถึงอาคารที่มีการออกแบบ สำหรับบุคคลที่ต้องการเข้าไปใช้ประโยชน์หรือพักอาศัยในอาคารนั้น หากนอกเหนือจากนี้การใช้ข้อมูลของ ขนาดจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดหน่วยมาตรวัดเฉพาะตามที่นิยมเรียกโดยทั่วไปตามประเภทนั้นๆ

ประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และ ให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามคำนิยามและประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ครอบบัญชีปี พ.ศ. ๒๕๖๓ – ๒๕๖๖ ของกรมธนารักษ์ และยกตัวอย่างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น

ลำดับรหัสที่ ๑๐๐ บ้านเดี่ยว สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลักเดียว โดยไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น

ลำดับรหัสที่ ๕๐๕ สถานศึกษาสิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา สิ่งปลูกสร้างหรืออาคาร ที่ใช้เป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษา ของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

ลำดับรหัสที่ ๕๑๙ อาคารจอดรถ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่งทางขึ้น -ลง และที่กัณฑ์รถในอาคาร ลำดับรหัสที่ ๕๒๐/๑ และ ๕๒๐/๒ อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น และสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป คือ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยก ๑๐ จากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิแค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและ อาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอาคาร เช่น อพาร์ทเมนต์ หอพัก

ลำดับรหัสที่ ๕๒๓ ห้องน้ำรวม สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการ เพื่อชำระล้างหรือซักล้างของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก เช่น ห้องอาบน้ำรวม ห้องอบซาวหน้าที่แยกจากตัวอาคาร

ลำดับรหัสที่ ๕๒๘ โรงเลี้ยงสัตว์ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่ง ปลูกสร้างอื่นที่ดัดแปลงมาใช้เป็นโรงเลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น โรงเพาะชำ ลำดับรหัสที่ ๕๒๙ รั้วคอนกรีต สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้คอนกรีตเป็น ส่วนใหญ่ ลำดับรหัสที่ ๕๓๐ รั้วลวดถัก สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจนโดยใช้ลวด เป็นส่วนใหญ่ ลำดับรหัสที่ ๕๓๑ ป้ายโฆษณา ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน

๓.๔ รูปแบบและองค์ประกอบของอาคาร

นิยามของอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคาร หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งอาจบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามมาตรา ๕ ให้เพิ่มบทนิยาม อาคารสูง หมายถึง อาคารที่เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย มีความสูงวัดตั้งแต่พื้นดินถึงคาตฟ้า ตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

กฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ อาคาร หมายถึง โครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างที่มีความสูงจากฐาน ๑๐ เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่สามารถ ใช้ประโยชน์ได้เช่น อาคารเก็บของ ห้องโถง ตลาด อาคารแสดงสินค้า อาคารชุด ฯลฯ เป็นต้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๓ (๘) ได้นิยามว่า อาคารที่ กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่น ของรัฐ จัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไข เกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง และความปลอดภัยของอาคารหรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร

แบบแปลนอาคาร

๑. แบบสถาปัตยกรรม ประกอบด้วย รายการประกอบแบบ รายละเอียดวัสดุอาคาร แบบผัง บริเวณแปลน พื้น รูปด้าน รูปตัด

๒. แบบวิศวกรรม และงานระบบ แบบเข็ม ฐานราก คานคอดิน เสา คานพื้น แบบไฟฟ้า แสงสว่าง แบบสุขาภิบาล และงานระบบอื่นๆ

๓. แบบขยาย มีทั้งแบบขยายทางสถาปัตยกรรม และแบบขยายวิศวกรรม

องค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร

งานโครงสร้างอาคาร ประกอบด้วย เข็ม ฐานราก คานคอดิน เสา คาน พื้น บันได โครงหลังคา

สถาปัตยกรรม ประกอบด้วย งานผนัง งานฉาบฉวี-ติดวัสดุฉาบฉวี วัสดุผนังหลังคา วัสดุผิวพื้น-ผิวบันได ประตู หน้าต่าง ฝ้าเพดาน สุขภัณฑ์ ห้องครัว บัวพื้น บัวผนัง บัวฝ้า งานทาสี

งานระบบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า แสงสว่าง โทรศัพท์ เสาอากาศโทรทัศน์ ระบบปรับอากาศ กล้องวงจรปิด ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ บันไดเลื่อน เป็นต้น

งานตกแต่งภายในอาคาร ประกอบด้วย เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่งภายใน

งานภายนอกอาคาร และภูมิทัศน์ประกอบด้วย รั้ว ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก ลานจอดรถ จัดสวน บ่อปลา สระว่ายน้ำ เป็นต้น

๓.๕ การคิดค่าเสื่อมราคา

ความหมายของค่าเสื่อมราคา

กรมธนารักษ์ “อัตราค่าเสื่อมราคาตามอายุการก่อสร้าง” หมายถึง การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจาก อายุการก่อสร้างของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปีตามประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

ราชกิจจานุเบกษา กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมิน ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ หมายถึง การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้าง ของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

วิธีการพิจารณาค่าเสื่อม

การพิจารณาค่าเสื่อมสามารถพิจารณาได้ ๓ ด้าน ดังนี้

๑. ความเสื่อมค่าทางกายภาพ (Physical Depreciation) หมายถึง ความเก่าของอาคาร ตามสภาพ และตามอายุของอาคาร ซึ่งการสูญเสียมูลค่าทางด้านกายภาพของอาคารมีสาเหตุจาก

- ค่าสึกหรอ
- การกระทำของส่วนสำคัญ
- กรณีวิบัติหรือพินาศ

๒. ความเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอยหรือด้านการใช้งาน (Functional Depreciation)

หมายถึง ค่าเสื่อมที่เกิดจากอาคารนั้นๆ ไม่สามารถใช้งานได้ตามจุดมุ่งหมาย ซึ่งการสูญเสีย มูลค่าเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย ได้แก่

- การออกแบบที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน
- วัสดุอาคารไม่เหมาะสม
- ห้องเก็บของมีจำกัด
- วัสดุพื้นไม่ได้มาตรฐาน
- สถาปัตยกรรมล้าสมัย
- จำนวนห้องไม่เพียงพอต่อการใช้งาน
- วัสดุผนังไม่เหมาะสม
- การขาดฉนวนกันความร้อน

๓. ความเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ (Economic Depreciation) หมายถึง ความเสื่อม ที่เกิดขึ้น

เนื่องจากสภาพภายนอกอาคาร หรือความเสื่อมความนิยมของอาคารประเภทนั้นๆ ตามสภาวะ เศรษฐกิจ หรือมูลค่าที่สูญเสียไปมีผลมาจากปัจจัยภายนอก เช่น กฎหมายการใช้ที่ดิน มลภาวะ ฝุ่น กลิ่น เสียง ปัจจัยภายนอกอื่นๆ

วิธีการคิดอายุของอาคาร

ถ้าข้อมูลทางรายได้ไม่เพียงพอ และการขายในระยะใกล้ๆ มีน้อยมากหรือไม่สามารถ เปรียบเทียบได้ จึงจะสามารถใช้วิธีคิดอายุของอาคาร ซึ่งมีส่วนประกอบดังนี้

๑. **ค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง** คือการคิดค่าเสื่อมราคาแบบประมาณการระยะเวลา การใช้ประโยชน์ ประมาณการอายุประสิทธิผลของอาคาร และนำมาหาค่าเฉลี่ยของค่าเสื่อมราคาตามอายุอาคาร

๒. **ค่าเสื่อมราคาตามอายุประสิทธิภาพ** คืออายุของสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นตลอดระยะเวลา การใช้งานของทรัพย์สินค่าเสื่อมราคาควรได้จากฐานของประสิทธิภาพ ไม่ใช่การใช้งานจริง เพราะโครงสร้าง หรือการติดตั้งเครื่องจักรสมัยใหม่ ต้องมาจากการประมาณอายุ หรือจากที่ทรัพย์สินนั้นได้ทำการซ่อมแซม

๓. **ค่าเสื่อมราคาตามอายุในอนาคต** คือขึ้นอยู่กับอายุการใช้งานในอนาคตของอาคาร การประมาณการทำโดยใช้อายุการใช้งานที่เหลือ และหาความสัมพันธ์กับอายุการใช้งานจริงของทรัพย์สิน

บัญชีราคาค่าเสื่อม

การคิดค่าเสื่อมราคา ให้คิดหักตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ (ตารางบัญชีของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

๑. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก)

หักค่าเสื่อม ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๑ ต่อปี

ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๔๒ ร้อยละ ๒ ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ ๔๓ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน

๒. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้

หักค่าเสื่อม ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๒ ต่อปี

ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๔ ต่อปี

ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๒๑ ร้อยละ ๕ ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ ๒๒ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน

๓. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทไม้

หักค่าเสื่อม ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๓ ต่อปี

ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๙ ร้อยละ ๕ ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ ๒๐ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๙๐ ตลอดอายุการใช้งาน

๔. โรงงานและโกดังรูปแบบเก่า

หักค่าเสื่อม ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๒ ต่อปี

ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๓๓ ร้อยละ ๒.๕ ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ ๓๔ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘๐ ตลอดอายุการใช้งาน

๕. คลังสินค้า

หักค่าเสื่อม ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๑ ต่อปี

ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๔๒ ร้อยละ ๒ ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ ๔๓ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน

๖. ส่วนโล่งหลังคาคลุม ส่วนควบ

หักค่าเสื่อม ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๒ ต่อปี

ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๒๙ ร้อยละ ๓ ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ ๓๐ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน

การคิดค่าเสื่อมตามประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทอายุการก่อสร้าง ๑๕ ปี อัตราค่าเสื่อมประเภทตึก อายุ ๑๕ ปี หัก ร้อยละ ๒๐
- ค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทอายุการก่อสร้าง ๒๐ ปี อัตราค่าเสื่อมประเภทตึก อายุ ๒๐ ปี หัก ร้อยละ ๓๐
- ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้หักร้อยละ อัตราค่าเสื่อมประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ อายุ ๑๐ ปี หักร้อยละ ๓๐ - ประเภท ไม้หักร้อยละ อัตราค่าเสื่อมประเภทไม้ อายุ ๑๘ ปี หักร้อยละ ๘๖

วิธีประเมินสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าปัจจุบันของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด X ราคาค่าก่อสร้างโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต่อ ตารางเมตร) - อัตราค่าเสื่อมราคาตามอายุการก่อสร้าง

การนับอายุของสิ่งปลูกสร้าง

๑. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่ ๑ จนถึง ปีที่มีการ คิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน

๒. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้นำนับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏ หรือพิสูจน์พบว่ามีการก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด ให้นำนับเป็นปีที่ ๑ จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน

๓. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นำนับตั้งแต่ปีที่หยุดก่อสร้างโดยอ้างอิงจาก ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้และใช้ปีที่ใบอนุญาต อ.๑ หมดอายุลง เป็นปีที่เริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นำนับตามปีปฏิทิน

๔. การหักค่าเสื่อมราคาสะสมจากราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Depreciation) ความล้าสมัยทางเทคนิคหรือจากการใช้งาน (Functional Depreciation) และปัจจัยแวดล้อมภายนอก (Economical Depreciation) ตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อม ราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนี้ พิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลักสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาอย่างปกติ

๕. คลังสินค้ามีอัตราค่าเสื่อมเหมือนกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) ใช้กับอาคาร Logistic รุ่นใหม่ โครงสร้างเป็นอาคาร คสล. ใช้เก็บสินค้ารับน้ำหนักได้มากไม่มีการผลิตในอาคาร และมีพื้นที่ บางส่วนเป็นสำนักงาน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เทียบเคียงกับบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยของสมาคม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หมวด ๕๐๑.๒ โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีตอกเข็มรองรับ และ ๕๐๑.๓ โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ

ตัวอย่างการกำหนดบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่า ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ได้กำหนดราคาต่อหน่วยตารางเมตร และกำหนดราคาต่อหน่วย ต่ำสุดไปจนถึงสูงสุดไว้ ดังนี้

๑. ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

- บ้านไม้	ราคา	๙,๕๐๐ - ๑๔,๗๐๐ บาท
- บ้านตึก	ราคา	๙,๐๐๐ - ๓๐,๐๐๐ บาท
- บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	ราคา	๘,๘๐๐ - ๑๓,๑๐๐ บาท
- บ้านทรงไทย	ราคา	๑๒,๓๐๐ - ๒๗,๐๐๐ บาท

๒. ประเภททาวน์เฮ้าส์

ราคา ๘,๐๐๐ - ๑๓,๖๐๐ บาท

๓. ประเภทห้องแถว

ราคา ๖,๑๐๐ - ๘,๔๐๐ บาท

๔. ประเภทตึกแถว-อาคารพาณิชย์

ราคา ๖,๘๐๐ - ๑๒,๑๐๐ บาท

๕. อาคารอื่นๆ (เป็นราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร ที่ยังไม่รวมลิฟท์และบันไดเลื่อน)

- โกดังเก็บของ	ราคา	๑๑,๕๐๐ - ๑๘,๐๐๐ บาท
- โรงงานอุตสาหกรรม	ราคา	๑๒,๕๐๐ - ๑๗,๙๐๐ บาท
- ห้างค้าปลีก	ราคา	๒๑,๘๕๐ - ๑๖,๔๕๐ บาท
- เรือนคนใช้/ห้องครัว	ราคา ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ	
- โรงจอดรถยนต์	ราคา	๓,๑๕๐ - ๓,๕๐๐ บาท
- อาคารเรียน	ราคา	๗,๘๐๐ - ๑๖,๐๐๐ บาท

- อาคารสำนักงาน	ราคา	๒๐,๐๐๐ - ๓๘,๙๐๐ บาท
- ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	ราคา ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ	
- ห้างสรรพสินค้า	ราคา	๑๕,๐๐๐ - ๒๒,๐๐๐ บาท
- ศูนย์การค้า	ราคา	๑๗,๐๐๐ - ๓๐,๐๐๐ บาท
- สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	ราคา	๕,๐๐๐ - ๕๐๐,๐๐๐ บาท
- ตลาดสด	ราคา	๕,๙๐๐ - ๘,๖๐๐ บาท
- โฮมออฟฟิศ	ราคา	๑๒,๔๐๐ - ๑๗,๒๐๐ บาท
- ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	ราคา	๒,๐๐๐ - ๑๗,๕๐๐ บาท
- อุโมงค์มรด	ราคา	๔,๗๐๐ - ๑๑,๐๐๐ บาท
- ป้อมยาม	ราคา	๖,๐๐๐ - ๑๗,๐๐๐ บาท
- โชว์รูมรถยนต์	ราคา	๖,๙๐๐ - ๑๘,๐๐๐ บาท
- ที่จอดรถยนต์ในอาคาร ค.ส.ล.	ราคา	๑๐,๐๐๐ - ๑๖,๔๐๐ บาท
- อาคารธุรกิจ (ไม่รวมที่จอดรถ) ราคาใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ		
- อาคารโรงภาพยนตร์เป็นอาคาร Stand alone ไม่อยู่ในห้าง/ศูนย์การค้า ราคาใช้ราคา ตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ		
- โรงพยาบาล	ราคา	๒๒,๐๐๐ - ๔๒,๘๐๐ บาท
- โรงแรม	ราคา	๑๔,๐๐๐ - ๓๐,๓๐๐ บาท (ไม่รวมที่จอดรถ)
- อพาร์ทเมนต์	ราคา	๑๒,๕๕๐ - ๒๗,๐๕๐ บาท (ไม่รวมที่จอดรถ)
- สโมสร (ในโครงการที่อยู่อาศัย)	ราคา	๑๒,๐๐๐ - ๑๘,๐๐๐ บาท
- โรงยิมอเนกประสงค์	ราคา	๑๑,๑๐๐ - ๒๓,๒๐๐ บาท
- อาคารบำบัดน้ำเสียราคา	ราคา	๗,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ บาท
- อาคารห้องน้ำ	ราคา	๑๐,๗๐๐ - ๒๑,๑๐๐ บาท
- อาคารโทรศัพท์	ราคา	๖,๙๐๐ - ๑๑,๗๐๐ บาท
- คอนโดมิเนียม	ราคา	๑๓,๕๐๐ - ๓๐,๐๐๐ บาท (ไม่รวมที่จอดรถ)
- ลิฟท์	ราคา	๓๐,๐๐๐ - ๓๕,๐๐๐ บาท
๖. ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
- รั้วต่างๆ	ราคา	๔๐๐ - ๗,๕๐๐ บาท
- กำแพงกันดิน สูง ๒ ม.	ราคา	๑๑,๐๐๐ บาท
- สระว่ายน้ำ	ราคา	๑๔,๗๐๐ - ๒๒,๓๐๐ บาท
- สนามเทนนิส (กลางแจ้ง)	ราคา	๑,๔๘๐,๐๐๐ - ๑,๕๕๔,๐๐๐ บาท (ต่อสนาม)
- สะพานคอนกรีต	ราคา	๑๒๓,๐๐๐ - ๑๗๕,๐๐๐ บาท (เมตร)
- ลานคอนกรีต	ราคา	๕๐๐ - ๗๕๐ บาท
- ถนนคอนกรีต	ราคา	๘๕๐ - ๑,๓๐๐ บาท

- ถนนลาดยาง	ราคา	๕๐๐ บาท
- ท่อระบายน้ำ	ราคา	๑,๐๐๐ - ๔,๐๐๐ บาท
- บ่อพัก ค.ส.ล.	ราคา	๕,๐๐๐ - ๑๒,๐๐๐ บาท
- ท่อลอดเหลี่ยม ค.ส.ล.	ราคา	๑๓,๓๐๐ - ๑๔,๕๐๐ บาท
- เชื้อนคอนกรีตป้องกันตลิ่ง	ราคา	๒๑,๐๐๐ - ๑๘๙,๐๐๐ บาท
- ท่าเทียบเรือ	ราคา	๑๒,๐๐๐ - ๓๔,๐๐๐ บาท (ไม่รวมอุปกรณ์ กันกระแทก)
- บ่อตรวจสภาพน้ำ	ราคา	๙,๕๐๐ - ๒๔,๖๐๐ บาท (สำหรับโครงการ บ้านพักอาศัย)

- **กรณีที่มีการก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง** โดยใช้วัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารและ รูปแบบอาคาร มีคุณภาพด้อยกว่าระดับราคาในแต่ละประเภท ของสิ่งปลูกสร้างในบัญชีนั้น ให้คิดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง นั้นตามสภาพที่เป็นจริง

ในการพิจารณา ระดับราคาเพื่อคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมิน ให้ใช้ องค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพ และมีมือแรงงาน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง นั้น ทั้งที่ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดการก่อสร้างตามรายการที่กำหนดไว้ทุกประการ

- กรณีประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่จะคำนวณมูลค่า ไม่ตรงกับชื่อประเภทโรงเรียนสิ่งปลูก สร้างใน ตารางบัญชีให้นำราคาตามตารางที่กำหนดมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบและการใช้สอยคล้ายคลึง กันมากที่สุด มาใช้ในการคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้

สำหรับกรณีการนำไปใช้กับภารกิจของ ส.ป.ก. ผู้ปฏิบัติงานจะต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ที่ กำหนดใน ระเบียบ ประกาศ หรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในปัจจุบันเป็นสำคัญ เช่น ประกาศค่าตอบแทนกิจการ สนับสนุนหรือ เกี่ยวเนื่องฯ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์เท่านั้น ส่วนการจ่าย ค่าตอบแทนการ โอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. นั้น ให้พิจารณาการใช้บัญชีราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์ หากค่าตอบแทนที่ เกษตรกรประสงค์รับจาก ส.ป.ก. สูงกว่าบัญชีราคาประเมินของธนารักษ์หลังหักค่าเสื่อมนั้น ให้พิจารณาใช้บัญชี ราคาประเมินฯ ของสมาคมบัญชีจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประกอบการพิจารณา

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงงานสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2535

อายุของโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง/ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
ประเภทหัก ร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน											
ประเภทหักครึ่ง ไม่หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																
ประเภทไม่ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																			

ภาพที่ ๗ ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงงานสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

กรมธนารักษ์ ได้กำหนดราคากลางหรือราคามาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ.2559 - พ.ศ. 2562
ไว้ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร ได้ทำการกำหนดและผ่านความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนี้

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	7,500	
200	ประเภททาวน์เฮ้าส์	7,450	
300	ประเภทห้องแถว	7,200	
400	ประเภทตึกแถว	7,600	
500	ประเภทโรงเรียนอื่นๆ		
501	โกดังเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,500	
502	โกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	3,400	
505	โรงเรียนเอกชน	7,500	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น	9,500	
506/2	โรงแรม ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	9,800	
507	โรงภาพยนตร์	7,850	
508	โรงพยาบาลเอกชน	9,200	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น	7,400	
509/2	สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	8,600	
510	ภัตตาคาร	6,750	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,350	
511/2	อาคารค้าปลีกค้าส่ง	7,750	
512	สถานีบริการเชื้อเพลิง	5,400	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
513	โรงงานอุตสาหกรรม	6,000	
514	ตลาดสด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,550	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
515	ตลาดสด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	3,800	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
516	โฮมออฟฟิศ	9,150	
518	ตู้ซ่อมรถ	5,650	
519	อาคารจอดรถ, ที่จอดรถในอาคาร	5,650	
520/1	อพาร์ทเมนท์ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น	7,800	
520/2	อพาร์ทเมนท์ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	9,000	
522	โชว์รูมรถยนต์	5,500	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	6,150	

ภาพที่ ๘ ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

อนึ่ง ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชี ฯ และการนับจำนวนปีในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาตามตารางแนบท้ายให้ใช้ หลักเกณฑ์ ดังนี้

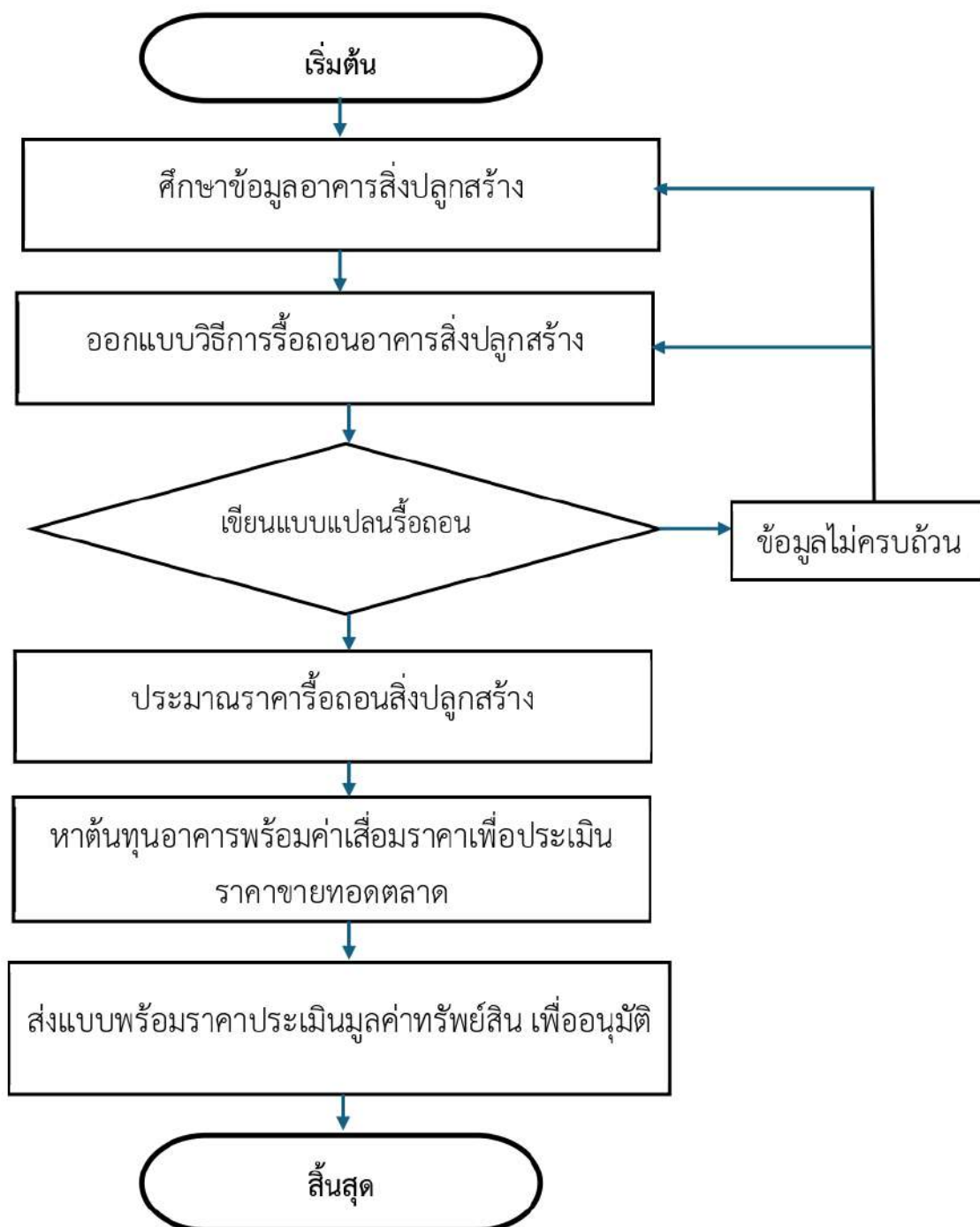
๑) ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบ ไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมิน ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึง ใกล้เคียงกันมากที่สุดมาใช้ในการกำหนดราคาประเมิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

๒) การนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ เริ่มนับตั้งแต่ปีที่โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จ นับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมและให้นับจำนวนปีตามปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

บทที่ ๔

ขั้นตอน และเทคนิคในการปฏิบัติงาน

Flow Chart ขั้นตอนการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด



ภาพที่ ๔ ขั้นตอนการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด

๔.๑ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

พนักงานช่างเทคนิค ผู้ได้รับหน้าที่ในการกำกับ ควบคุม ติดตามงานรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตาม สัญญาและแบบรูปปรายงานก่อสร้าง และมีมาตรฐานตามหลักวิชาชีพวิศวกรรม และปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตาม ระเบียบที่กำหนด โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงาน ประกอบด้วย

๔.๑.๑ ศึกษาข้อมูลอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รวบรวมข้อมูลทั่วไปของอาคาร เช่น ปีที่ก่อสร้าง พื้นที่ใช้สอย ศึกษาประวัติการซ่อมแซมอาคารสิ่งปลูก สร้าง ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของแบบแปลนพร้อมทั้งเปรียบเทียบแบบแปลนกับสภาพอาคารสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันรวมทั้งตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง สำรวจตรวจสอบรอยร้าว รอยแตก กระจาย ความเสียหายของโครงสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตรวจสอบระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล วัสดุก่อนสร้าง เช่น คอนกรีต เหล็ก ไม้ รวมทั้งระบบป้องกันอัคคีภัย วิเคราะห์คุณสมบัติของวัสดุก่อสร้าง ประเมินความแข็งแรงของ โครงสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง

๔.๑.๒ การออกแบบวิธีการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ด้านความปลอดภัย ลำดับรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของบุคคลและพื้นที่ โดยรอบเป็นอันดับแรก ด้านประสิทธิภาพ การกำหนดลำดับการรื้อถอนควรมีประสิทธิภาพ ช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่าย ด้านการลดผลกระทบ โดยลำดับการรื้อถอนควรลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและพื้นที่ข้างเคียงให้น้อยที่สุด การ กำหนดวิธีการรื้อถอนที่เหมาะสมต้องพิจารณาจากข้อมูลอาคาร ความเสี่ยง งบประมาณ ระยะเวลา และความปลอดภัย ควรเลือกวิธีการที่มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ตัวอย่างวิธีการรื้อ ถอนการรื้อถอนจากบนลงล่าง เหมาะกับอาคารสูง เริ่มจากรื้อถอนหลังคา โครงสร้างชั้นบน จำเป็นต้องควบคุมความปลอดภัยให้มีประสิทธิภาพ การรื้อถอนจากด้านข้าง เหมาะกับอาคารที่มีพื้นที่จำกัด ต้องรื้อถอนทีละส่วน วิธีการนี้อาจใช้ระยะเวลาในการรื้อถอนนาน การรื้อถอนจากภายใน เหมาะกับอาคารที่มีโครงสร้างแข็งแรง โดยเริ่มจากรื้อถอน ผนัง โครงสร้างภายใน วิธีการนี้สามารถควบคุมฝุ่นละอองได้ดี กำหนดเครื่องมือและอุปกรณ์ในการรื้อถอน เช่น การรื้อถอนด้วยมือ เหมาะกับอาคารขนาดเล็ก โครงสร้างไม่ซับซ้อน ควบคุมความปลอดภัยได้ง่าย ใช้เวลาในการรื้อ ถอนนาน ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอยู่ในระดับปานกลาง การรื้อถอนด้วยเครื่องจักร เหมาะกับอาคารขนาดใหญ่ โครงสร้างซับซ้อน การดำเนินงานรวดเร็ว และต้องมีการควบคุมความปลอดภัยในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ ใช้ งบประมาณในการรื้อถอนสูง การรื้อถอนแบบผสมผสาน โดยใช้วิธีการรื้อถอนด้วยมือและเครื่องจักร เหมาะกับอาคาร หลากหลายประเภท ควบคุมความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายได้

๔.๑.๓ การเขียนแบบแปลนรื้อถอน

โดยการเตรียมข้อมูลทั่วไปของอาคาร เช่น ประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้าง ขนาด พื้นที่ จำนวนชั้น โครงสร้าง วัสดุก่อสร้าง สภาพอาคาร อายุการใช้งาน ระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย พื้นที่ โดยรอบ กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเฉพาะเจาะจง ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ปัญหาสิ่งแวดล้อม ผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง งบประมาณ ระยะเวลาวิเคราะห์โครงสร้าง วัสดุ วิธีการรื้อถอน ลำดับ ความปลอดภัย ประเมินความเสี่ยง ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พื้นที่ข้างเคียง รวมทั้งพิจารณางบประมาณ ระยะเวลา การเขียนแบบ แปลนผังบริเวณ แปลนผังชั้น แปลนผังแสดงส่วนประกอบอาคาร แปลนผังแสดงวิธีการรื้อถอน แปลนผังแสดงลำดับการรื้อ ถอน แปลนผังแสดงระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล แปลนผังแสดงระบบป้องกันอัคคีภัย แปลนผังแสดงพื้นที่ปลอดภัย การ

เขียนแบบรายละเอียด รายการวัสดุก่อสร้าง รายการเครื่องมือ อุปกรณ์ รายละเอียดวิธีการรื้อถอน รายละเอียดลำดับการรื้อถอน รายละเอียดมาตรการความปลอดภัย รายละเอียดการจัดการฝุ่นละออง เสียงรบกวน และมลพิษ รายละเอียดการขนย้ายวัสดุ รายละเอียดการกำจัดวัสดุ รายละเอียดการเก็บกวาดพื้นที่ การตรวจสอบและแก้ไข โดยการตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน ของแบบแปลน ตรวจสอบให้ตรงตามมาตรฐาน กฎหมาย ระเบียบ รวมทั้งการแก้ไขปรับปรุงตามข้อเสนอแนะ

๔.๑.๔ ขั้นตอนการประมาณราคารื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

แนวทางปฏิบัติงานสำหรับช่างเทคนิค ควรศึกษาแบบแปลนอาคารและข้อมูลเกี่ยวกับโครงสร้างอาคาร ก่อนเริ่มงาน วางแผนการรื้อถอนอย่างละเอียด เตรียมอุปกรณ์เครื่องมือให้พร้อม สวมใส่อุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัย แจ้งเตือนผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง ดำเนินการรื้อถอนอย่างระมัดระวัง คัดแยกวัสดุที่รื้อถอน เก็บกวาดพื้นที่หลังการรื้อถอน วิธีการคำนวณค่าแรงสำหรับงานรื้อถอน มี ๒ วิธีหลัก ดังนี้

๑. ค่าแรงเหมาจ่าย วิธีนี้เหมาะสำหรับงานรื้อถอนที่มีขนาดเล็กและไม่ซับซ้อน ช่างเทคนิคจะประเมินราคาค่าแรงทั้งหมดล่วงหน้า โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ขนาดพื้นที่อาคาร ประเภทของโครงสร้างอาคาร วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง ระยะเวลาในการรื้อถอน จำนวนคนงาน เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้

๒. ค่าแรงรายชั่วโมง วิธีนี้เหมาะสำหรับงานรื้อถอนที่มีขนาดใหญ่และซับซ้อน ช่างเทคนิคจะคิดค่าแรงตามจำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการรื้อถอน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ประเภทของงานรื้อถอน ระดับความยากง่าย ทักษะและประสบการณ์ของคนงาน อัตราค่าแรงช่างในพื้นที่ โดยการคำนวณค่าวัสดุที่ได้จากรื้อถอน ตามประเภทของวัสดุ โดยแบ่งออกเป็น ๒ ประเภทหลัก คือ การคำนวณวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน ประเภท วัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ โดยการวัดปริมาณ วัดขนาดของวัสดุแต่ละชิ้น เช่น ความยาว ความกว้าง ความหนา เพื่อการประเมินราคากลางของวัสดุแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากขนาด สภาพ และคุณภาพ เพื่อคำนวณค่าวัสดุกับราคาต่อหน่วย

๔.๑.๕ การพิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้างและวัสดุจากการรื้อถอน

ในการประมาณราคารื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างและการประเมินมูลค่าวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน พนักงานช่างเทคนิคจำเป็นต้องพิจารณา ค่าเสื่อมราคาอาคารและทรัพย์สินประกอบอาคาร เพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงตามสภาพการใช้งานและอายุของอาคาร โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

พนักงานช่างเทคนิคดำเนินการประเมินค่าเสื่อมราคาโดยเริ่มจากการพิจารณา อายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เทียบกับอายุการใช้งานตามหลักวิศวกรรมและมาตรฐานการก่อสร้าง เช่น อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก อาคารโครงสร้างเหล็ก หรืออาคารโครงสร้างไม้ รวมถึงพิจารณาสภาพการใช้งานจริง การบำรุงรักษา และประวัติการซ่อมแซมที่ผ่านมา

การคำนวณค่าเสื่อมราคานำหลักการ ค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง (Straight Line Method) มาใช้เป็นหลัก โดยพิจารณาจากมูลค่าอาคารเริ่มต้น หาดด้วยอายุการใช้งานตามเกณฑ์มาตรฐาน และปรับลดตามสภาพความเสียหายที่ตรวจพบจากการสำรวจภาคสนาม ทั้งในส่วนโครงสร้างหลัก งานสถาปัตยกรรม และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล และระบบป้องกันอัคคีภัย

นอกจากนี้ ช่างเทคนิคพิจารณาค่าเสื่อมราคาของ วัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือจำหน่ายได้ โดยประเมินจากสภาพความสมบูรณ์ของวัสดุหลังการรื้อถอน เช่น เหล็กเสริม เหล็กรูปพรรณ ไม้ อุปกรณ์สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า ซึ่งจะนำค่าเสื่อมราคามาใช้เป็นฐานในการกำหนด ราคาประเมินกลางของวัสดุ เพื่อใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าวัสดุจากการขายทอดตลาดอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และโปร่งใส

ผลการพิจารณาค่าเสื่อมราคาดังกล่าวถูกนำไปใช้ประกอบการจัดทำ รายงานประมาณราคางานรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนการขายทอดตลาด เพื่อให้การกำหนดราคามีความสอดคล้องกับสภาพจริง ลดความคลาดเคลื่อนด้านงบประมาณ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ทางราชการและหลักวิชาชีพช่างเทคนิค

๔.๑.๖ ขั้นตอนการส่งแบบเพื่อขออนุมัติ

ดำเนินการนำส่งเอกสารใบสั่งงานพร้อมหนังสือขอความอนุเคราะห์จากหน่วยงานต้นเรื่อง ประกอบการขออนุมัติแบบ แบบเอกสารแบบรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ให้คณะกรรมการตรวจแบบอนุมัติแบบรื้อถอนแบบเอกสารรายงานประมาณการราคางานรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ให้คณะกรรมการตรวจแบบอนุมัติเอกสารรายงานประมาณราคางานรื้อถอน ดำเนินการจัดทำหนังสือกำหนดร่างขอบเขตงาน (Terms of Reference: TOR) เพื่อกำหนดวงงานให้สอดคล้องกับงานรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการ

๔.๒ หน้าที่ของผู้จัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด

หมวดงานลำดับ	กิจกรรม	ขั้นตอน	รายละเอียดแนวทางการปฏิบัติงาน
หมวดการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลก่อนการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง			
๑.	ศึกษาข้อมูลอาคารสิ่งปลูกสร้าง	รวบรวมข้อมูลทั่วไปของอาคารสิ่งก่อสร้าง	รวบรวมข้อมูลทั่วไปของอาคาร เช่น ปีที่ก่อสร้าง พื้นที่ใช้สอย ศึกษาประวัติการซ่อมแซมอาคารสิ่งปลูกสร้าง
		ตรวจสอบแบบแปลนก่อสร้างเดิม	ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของแบบแปลนพร้อมทั้งเปรียบเทียบแบบแปลนกับสภาพอาคารสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน รวมทั้งตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง
		ตรวจสอบสภาพอาคารสิ่งก่อสร้างปัจจุบัน	สำรวจตรวจสอบรอยร้าว รอยแตกถายงา ความเสียหายของโครงสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตรวจสอบระบบไฟฟ้า ประปา สุขภิบาล วัสดุก่อสร้าง เช่น คอนกรีต เหล็ก ไม้ รวมทั้งระบบป้องกันอัคคีภัย
		ประเมินวัสดุและโครงสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง	วิเคราะห์คุณสมบัติของวัสดุก่อสร้าง ประเมินความแข็งแรงของโครงสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง

หมวดงาน ลำดับ	กิจกรรม	ขั้นตอน	รายละเอียดแนวทางการปฏิบัติงาน
๒.	การออกแบบวิธีการรื้อถอน	กำหนดลำดับการรื้อถอน	<p>ด้านความปลอดภัย ลำดับรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของบุคคลและพื้นที่โดยรอบเป็นอันดับแรก</p> <p>ด้านประสิทธิภาพ การกำหนดลำดับการรื้อถอนควรมีประสิทธิภาพ ช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่าย</p> <p>ด้านการลดผลกระทบ โดยลำดับการรื้อถอนควรลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและพื้นที่ข้างเคียงให้น้อยที่สุด</p>
		กำหนดวิธีการรื้อถอนที่เหมาะสม	<p>การกำหนดวิธีการรื้อถอนที่เหมาะสมต้องพิจารณาจากข้อมูลอาคาร ความเสี่ยง งบประมาณ ระยะเวลา และความปลอดภัย ควรเลือกวิธีการที่มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ตัวอย่างวิธีการรื้อถอน</p> <p>การรื้อถอนจากบนลงล่าง เหมาะกับอาคารสูง เริ่มจากรื้อถอนหลังคา โครงสร้างชั้นบน จำเป็นต้องควบคุมความปลอดภัยให้มีประสิทธิภาพ</p> <p>การรื้อถอนจากด้านข้าง เหมาะกับอาคารที่มีพื้นที่จำกัด ต้องรื้อถอนทีละส่วน วิธีการนี้อาจใช้ระยะเวลาในการรื้อถอนนาน</p> <p>การรื้อถอนจากภายใน เหมาะกับอาคารที่มีโครงสร้างแข็งแรง โดยเริ่มจากรื้อถอนผนัง พื้น โครงสร้างภายใน วิธีการนี้สามารถควบคุมฝุ่นละอองได้ดี</p>
		กำหนดเครื่องมือและอุปกรณ์ในการรื้อถอน	กำหนดเครื่องมือและอุปกรณ์ในการรื้อถอน เช่น

หมวดงาน ลำดับ	กิจกรรม	ขั้นตอน	รายละเอียดแนวทางการปฏิบัติงาน
			<p>การรื้อถอนด้วยมือ เหมาะกับอาคารขนาดเล็ก โครงสร้างไม่ซับซ้อน ควบคุมความปลอดภัยได้ง่าย ใช้เวลาในการรื้อถอนนาน ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอยู่ในระดับปานกลาง</p> <p>การรื้อถอนด้วยเครื่องจักร เหมาะกับอาคารขนาดใหญ่ โครงสร้างซับซ้อน การดำเนินงานรวดเร็ว และต้องมีการควบคุมความปลอดภัยในการดำเนินงาน ให้มีประสิทธิภาพ ใช้งบประมาณในการรื้อถอนสูง</p> <p>การรื้อถอนแบบผสมผสาน โดยใช้วิธีการรื้อถอนด้วยมือและเครื่องจักร เหมาะกับอาคารหลากหลายประเภท ควบคุมความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายได้</p>
๓.	การเขียนแบบแปลนรื้อถอน	เตรียมข้อมูล	<p>โดยการเตรียมข้อมูลทั่วไปของอาคาร เช่น ประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้าง ขนาด พื้นที่ จำนวนชั้น โครงสร้าง วัสดุ ก่อสร้าง สภาพอาคาร อายุการใช้งาน ระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย พื้นที่โดยรอบ กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเฉพาะเจาะจง ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ปัญหาสิ่งแวดล้อม ผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง งบประมาณ ระยะเวลา</p>
		ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล	<p>วิเคราะห์โครงสร้าง วัสดุ วิธีการรื้อถอน ลำดับ ควบคุมความปลอดภัย ประเมินความเสี่ยง ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พื้นที่ข้างเคียง รวมทั้งพิจารณา งบประมาณ ระยะเวลา</p>
		เขียนแบบแปลนรื้อถอน	<p>การเขียนแบบแผนผังบริเวณ แผนผังชั้น แผนผังแสดงส่วนประกอบอาคาร</p>

หมวดงาน ลำดับ	กิจกรรม	ขั้นตอน	รายละเอียดแนวทางการปฏิบัติงาน
			<p>แผนผังแสดงวิธีการรื้อถอน แผนผังแสดงลำดับการรื้อถอน แผนผังแสดงระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล แผนผังแสดงระบบป้องกันอัคคีภัย แผนผังแสดงพื้นที่ปลอดภัย</p> <p>การเขียนแบบรายละเอียด รายการวัสดุก่อสร้าง รายการเครื่องมือ อุปกรณ์ รายละเอียดวิธีการรื้อถอน รายละเอียดลำดับการรื้อถอน รายละเอียดมาตรการความปลอดภัย รายละเอียดการจัดการฝุ่นละออง เสียงรบกวน และมลพิษ รายละเอียดการขนย้ายวัสดุ รายละเอียดการกำจัดวัสดุ รายละเอียดการเก็บกวาดพื้นที่</p> <p>การตรวจสอบและแก้ไข โดยการตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน ของแบบแปลน ตรวจสอบให้ตรงตามมาตรฐาน กฎหมาย ระเบียบ รวมทั้งการแก้ไขปรับปรุงตามข้อเสนอแนะ</p>
๔.	การประมาณราคา	คำนวณค่าแรงในการรื้อถอน	<p>แนวทางปฏิบัติงานสำหรับช่างเทคนิค วิศวกรศึกษาแบบแปลนอาคารและข้อมูลเกี่ยวกับโครงสร้างอาคารก่อนเริ่มงาน วางแผนการรื้อถอนอย่างละเอียด เตรียมอุปกรณ์เครื่องมือให้พร้อม สวมใส่ อุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัย แจ้งเตือนผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง ดำเนินการรื้อถอนอย่างระมัดระวัง คัดแยกวัสดุที่รื้อถอน เก็บกวาดพื้นที่หลังการรื้อถอน</p> <p>วิธีการคำนวณค่าแรงสำหรับงานรื้อถอน มี ๒ วิธีหลัก ดังนี้</p>

หมวดงาน ลำดับ	กิจกรรม	ขั้นตอน	รายละเอียดแนวทางการปฏิบัติงาน
			<p>๑. ค่าแรงเหมาจ่าย วิธีนี้เหมาะสำหรับงานรื้อถอนที่มีขนาดเล็กและไม่ซับซ้อน ช่างเทคนิคจะประเมินราคา ค่าแรงทั้งหมดล่วงหน้า โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ขนาดพื้นที่อาคาร ประเภทของโครงสร้างอาคาร วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง ระยะเวลาในการรื้อถอน จำนวนคนงาน เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้</p> <p>๒. ค่าแรงรายชั่วโมง วิธีนี้เหมาะสำหรับงานรื้อถอนที่มีขนาดใหญ่และซับซ้อน ช่างเทคนิคจะคิดค่าแรงตามจำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการรื้อถอน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ประเภทของงานรื้อถอน ระดับความยากง่าย ทักษะและประสบการณ์ของคนงาน อัตราค่าแรงช่างในพื้นที่</p>
		คำนวณค่าวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน	<p>โดยการคำนวณค่าวัสดุที่ได้จากรื้อถอน ตามประเภทของวัสดุ โดยแบ่งออกเป็น ๒ ประเภทหลัก คือ</p> <p>การคำนวณวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนประเภท วัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ โดยการวัดปริมาณ วัดขนาดของวัสดุแต่ละชิ้น เช่น ความยาว ความกว้าง ความหนา เพื่อการประเมินราคากลางของวัสดุแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากขนาด สภาพ และคุณภาพ เพื่อคำนวณค่าวัสดุกับราคาต่อหน่วย</p>
๕.	ส่งแบบเพื่อขออนุมัติ	ส่งเอกสารใบสั่งงานพร้อมหนังสือขอความ	ดำเนินการนำส่งเอกสารใบสั่งงานพร้อมหนังสือขอความอนุเคราะห์จาก

หมวดงานลำดับ	กิจกรรม	ขั้นตอน	รายละเอียดแนวทางการปฏิบัติงาน
		อนุเคราะห์จากหน่วยงานต้นเรื่อง	หน่วยงานต้นเรื่อง ประกอบการขออนุมัติแบบ
		ส่งเอกสารแบบรูปงานหรือถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง	แนบบเอกสารแบบรูปหรือถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้คณะกรรมการตรวจแบบอนุมัติแบบรูปงานหรือถอน
		เอกสารรายงานประมาณราคางานหรือถอน	แนบบเอกสารรายงานประมาณการราคางานหรือถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้คณะกรรมการตรวจแบบอนุมัติเอกสารรายงานประมาณราคางานหรือถอน

บทที่ ๕

ปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไขและพัฒนางาน

จากการปฏิบัติงานที่ผ่านมาทำให้สามารถสรุปประเด็น ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด มหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินการ ล้วนมีปัจจัยที่ส่งผลให้การดำเนินงานมีความล่าช้า ตั้งแต่กระบวนการออกแบบวิธีการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง การเขียนแบบแปลนรื้อถอน ขั้นตอนการประมาณการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง ขั้นตอนการส่งแบบเพื่อขออนุมัติ ซึ่งสามารถสรุปปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการดำเนินงานพร้อมข้อเสนอแนะในการแก้ไขได้ดังนี้

๕.๑ ปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไข

๑. การออกแบบวิธีการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ปัญหา	ผลกระทบ	การแก้ไข
<ul style="list-style-type: none"> - ความยากในการประเมินโครงสร้าง การตรวจสอบและประเมินสภาพโครงสร้างเดิมอาจทำได้ยาก เนื่องจากการขาดข้อมูลหรือความซับซ้อนของอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงในเรื่องความปลอดภัยในการรื้อถอนหรือตัดแปลง - ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการปรับแผนหรือใช้อุปกรณ์เฉพาะทาง - ความล่าช้าในโครงการเพราะต้องมีการตรวจสอบเพิ่มเติม 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้เทคโนโลยี เช่น การสแกนโครงสร้างด้วยเลเซอร์หรือสแกนแบบสามมิติเพื่อตรวจสอบสภาพโครงสร้าง - หาข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบแปลนหรือประวัติการก่อสร้าง - ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมโครงสร้างเพื่อตีความและแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยการรื้อถอนอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อคนงานหรือบุคคลที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หากการออกแบบวิธีการรื้อถอนไม่รัดกุม 	<ul style="list-style-type: none"> - บาดเจ็บหรือสูญเสียชีวิตของคนงานและบุคคลที่อยู่ใกล้เคียง - ความเสียหายต่อทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างรอบข้าง - โครงการถูกหยุดชะงัก และมีความเสี่ยงทางกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> - ออกแบบวิธีการรื้อถอนอย่างละเอียดตามมาตรฐานความปลอดภัย - กำหนดพื้นที่ปลอดภัยและกั้นเขตห้ามเข้าอย่างชัดเจน - กำหนดพื้นที่กั้นรอบบริเวณรื้อถอนและควบคุมพื้นที่อย่างเข้มงวด
<ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาที่จำกัด การรื้อถอนอาจต้องดำเนินการภายในกรอบเวลาที่จำกัด ซึ่งอาจทำให้การดำเนินงานต้องเร่งรีบใช้เครื่องจักร 	<ul style="list-style-type: none"> - ความปลอดภัยลดลง การเร่งรีบอาจทำให้ข้ามขั้นตอนความปลอดภัยที่สำคัญ เช่น การตรวจสอบโครงสร้างอาคารอย่าง 	<ul style="list-style-type: none"> - วางแผนการทำงานอย่างละเอียด แบ่งงานออกเป็นขั้นตอน กำหนดเวลาที่ชัดเจนสำหรับแต่ละขั้นตอน และจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม

ปัญหา	ผลกระทบ	การแก้ไข
และเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อลดเวลาในการทำงาน	<p>ละเอียดย หรือการเตรียมอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคลให้เพียงพอ ซึ่งอาจนำไปสู่การเกิดอุบัติเหตุได้ง่ายขึ้น</p> <p>- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การเร่งรีบอาจทำให้การจัดการเศษวัสดุและฝุ่นละอองไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของคนในบริเวณใกล้เคียง</p>	<p>- เน้นย้ำความปลอดภัย อบรมความปลอดภัยให้กับคนงาน ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคล และจัดเตรียมอุปกรณ์ดับเพลิงให้พร้อมใช้</p> <p>- จัดการเศษวัสดุและฝุ่นละอองอย่างมีประสิทธิภาพ แยกประเภทเศษวัสดุ ควบคุมฝุ่นละออง และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</p>

๒. ขั้นตอนการประมาณราคารื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ปัญหา	ผลกระทบ	การแก้ไข
- การประเมินต้นทุนที่ไม่แม่นยำ การขาดข้อมูลหรือการไม่สามารถเข้าถึงรายละเอียดของอาคารทำให้การประมาณราคาลาดเคลื่อน	<p>- งบประมาณบานปลาย ต้นทุนจริงอาจสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้มาก ส่งผลให้โครงการล่าช้า หรือต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม</p> <p>- การวางแผนที่ไม่เหมาะสม ข้อมูลที่ไม่ครบถ้วนอาจนำไปสู่การวางแผนที่ไม่เหมาะสม เช่น การจัดสรรทรัพยากรที่ไม่เพียงพอ หรือการเลือกใช้วิธีการรื้อถอนที่ไม่เหมาะสม</p> <p>- ความล่าช้าของโครงการ การแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการประเมินต้นทุนที่ผิดพลาดอาจทำให้โครงการล่าช้าออกไป ความขัดแย้งระหว่างผู้เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงงบประมาณและระยะเวลาโครงการอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งระหว่างเจ้าของ</p>	<p>- เก็บรวบรวมข้อมูลอย่างละเอียด เอกสารเกี่ยวกับอาคาร รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคาร เช่น แบบแปลนโครงสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง และรายงานการตรวจสอบอาคาร</p> <p>- วิศวกรหรือผู้เชี่ยวชาญด้านการรื้อถอนเข้าไปสำรวจสภาพอาคารจริง เพื่อเก็บข้อมูลเพิ่มเติม เช่น วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง สภาพของโครงสร้าง และสิ่งกีดขวางต่างๆ</p> <p>- วิเคราะห์ข้อมูลอย่างรอบคอบ ประเมินปริมาณงาน ปริมาณงานที่ต้องทำ ประเมินความซับซ้อนของงาน ประเมินความซับซ้อนของงาน ประเมินค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>

ปัญหา	ผลกระทบ	การแก้ไข
<p>- ความล่าช้าในการจัดทำประมาณราคา การใช้เวลานานในการรวบรวมข้อมูลและประเมินต้นทุนอาจทำให้การดำเนินโครงการล่าช้า</p>	<p>โครงการ ผู้รับเหมา และผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การประเมินต้นทุนที่ล่าช้าจะส่งผลให้การวางแผนและเตรียมการต่างๆ ล่าช้าตามไปด้วย ทำให้โครงการเริ่มต้นช้ากว่ากำหนด - การประเมินต้นทุนที่ไม่ชัดเจน อาจทำให้เกิดความไม่แน่นอนในเรื่องงบประมาณ ซึ่งอาจส่งผลต่อการจัดหาเงินทุนและการวางแผนการใช้จ่าย - ต้นทุนจริงสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ อาจจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนแผนงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนสำหรับการรวบรวมข้อมูลและการประเมินต้นทุน - จัดสรรทรัพยากรที่เพียงพอ จัดสรรบุคลากรและเครื่องมือที่เพียงพอสำหรับการทำงาน - ใช้เครื่องมือช่วยในการประเมินเพื่อเพิ่มความรวดเร็วและความแม่นยำ - ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่รวบรวมมาอย่างสม่ำเสมอ - ประสานงานกับผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างราบรื่น

๕.๒ ข้อเสนอแนะ

ด้วยเทคโนโลยีที่มีใช้ในปัจจุบันที่มีความทันสมัย ควรมีการนำระบบสารสนเทศเพื่อประยุกต์ใช้ในการจัดทำฐานข้อมูลที่ครอบคลุมและทันสมัยเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคาร รวมถึงประวัติการต่อเติมและการปรับปรุงที่ผ่านมาเช่น โปรแกรมการเขียนแบบสามมิติ มาใช้ในการเก็บข้อมูลและประเมินสภาพของอาคาร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่แม่นยำและครบถ้วน รวมทั้งควรมีการพัฒนาวิธีการประเมินความเสี่ยงในการรื้อถอน โดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์ความเสี่ยงและการจำลองสถานการณ์เพื่อเตรียมการรับมือกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งพัฒนามาตรฐานการออกแบบรื้อถอน เพื่อสร้างมาตรฐานการออกแบบรื้อถอนที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งองค์กร เพื่อลดความคลาดเคลื่อนและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร

บรรณานุกรม

กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง. (๒๕๕๘). บัญชีค่าแรงงาน/ดำเนินการ สำหรับการออกแบบคำนวณราคากลาง งานก่อสร้าง ฉบับปรับปรุงเดือน ตุลาคม ๒๕๕๘. กรุงเทพฯ: กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

คู่มือการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เมษายน ๒๕๕๙

คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กรกฎาคม ๒๕๖๖

แนวทางการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กันยายน ๒๕๖๖

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๖๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๒). พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒. เข้าถึงได้จาก สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law๒/%A๔๐๔/%A๔๐๔-๒๐-๙๙๙๙-update.pdf>

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย,สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <<https://vat.or.th/>>.๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

สันทัต รั้งวัดสา (๒๕๖๓) คู่มือปฏิบัติงาน การจัดทำรายงานของผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยขอนแก่น

อธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น. ขอนแก่น: กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น


International Valuation Standard Council (IVSC). International Valuation Standards. Effective ๓๑ January ๒๐๒๐: Page ๑๘, reviewed on ๑๕th December ๒๐๒๑.

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - สกุล	นายกฤตชัย แสนประเสริฐ
ตำแหน่งปัจจุบัน	พนักงานช่างเทคนิค ระดับปฏิบัติงาน
สังกัด	งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น
โทรศัพท์	๐๘๙-๕๒๒-๘๗๕๘
E-mail	krittichai@kku.ac.th
การศึกษา	๒๕๓๙ - ประกาศนียบัตรวิชาชีพ สาขา เขียนแบบเครื่องกล วิทยาลัยเทคนิคขอนแก่น ๒๕๔๒ - ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขา เขียนแบบเครื่องกล วิทยาลัยเทคนิคขอนแก่น
ประวัติการปฏิบัติงาน	๒๕๕๙ - ปัจจุบัน พนักงานช่างเทคนิค ระดับปฏิบัติงาน งานออกแบบและก่อสร้าง กองอาคารและสถานที่ สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ภาคผนวก

ตัวอย่างเอกสารประกอบการจัดทำแบบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการขายทอดตลาด

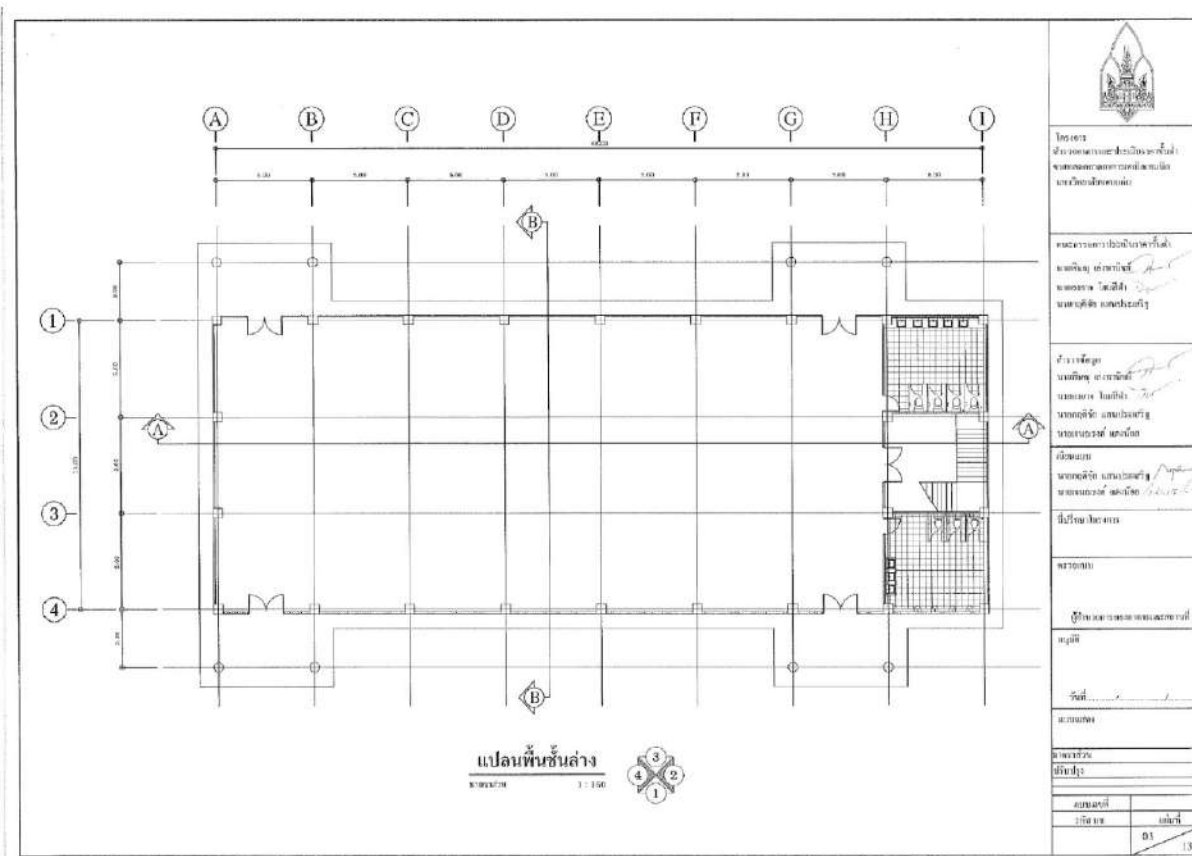
	เอกสารมอบหมายงานสำรวจ ออกแบบ เขียนแบบ	No.010/2568 คำกรณีย์: <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3
	โครงการหรือตอนอาคารเทเบิลเทนนิส	
1. ผู้รับผิดชอบ สำรวจข้อมูล / ตรวจสอบและวิเคราะห์ / ผู้ออกแบบ / เขียนแบบ / ประมาณราคา		
1.1 นายพิชญ์ เล่งหาญชัย 1.2 นายจิระชัย มูลีสวัสดิ์ เขียนแบบ 1.3 นายเจนณรงค์ แดงน้อย 1.4 นายปรีชา อินลาลี 1.5 นายอลงกต ไชยสิทธิ์ 1.6 นายกฤติชัย แสนประเสริฐ	ขอบเขตงาน 1. สำรวจ เขียนแบบ 2. ประมาณราคา 3. จัดทำเอกสารพิมพ์เงิน(ถ้ามี) เสนอ หัวหน้างานออกแบบ ***ประสานงาน นายขยายกร เสนอนักดี 095-5656549 / 50895	
แผนการดำเนินงานโดยประมาณ จำนวนวัน		
	Jun-67 13 - 30	Jul-67 1 - 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 31
สำรวจ		
ออกแบบ		
กำหนดแล้วเสร็จ : 31-Jul-67		
		(นางสาวกัญญา ชัยทอง) หัวหน้าหน่วยงานออกแบบและวิศวกรรม 13-Jun-24
2. เรียนหัวหน้างานออกแบบ <input type="checkbox"/> แล้วเสร็จตามกำหนด <input type="checkbox"/> ล่าช้ากว่ากำหนด <u>ดำเนินการตามกรอบวงเงินประมาณการ</u> <u>เสร็จแล้ว</u>		
() ๒๒/๖/๒๕ ผู้รายงาน		
3. เรียน ผู้อำนวยการกองอาคารและสถานที่ <input type="checkbox"/> เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป <input type="checkbox"/> เพื่อทราบ		
		(นายอนันต์ ภูธรระดม) ผู้รายงาน 7 / 7

ภาพที่ ๑๐ ตัวอย่างเอกสารมอบหมายงานสำรวจ ออกแบบ เขียนแบบ

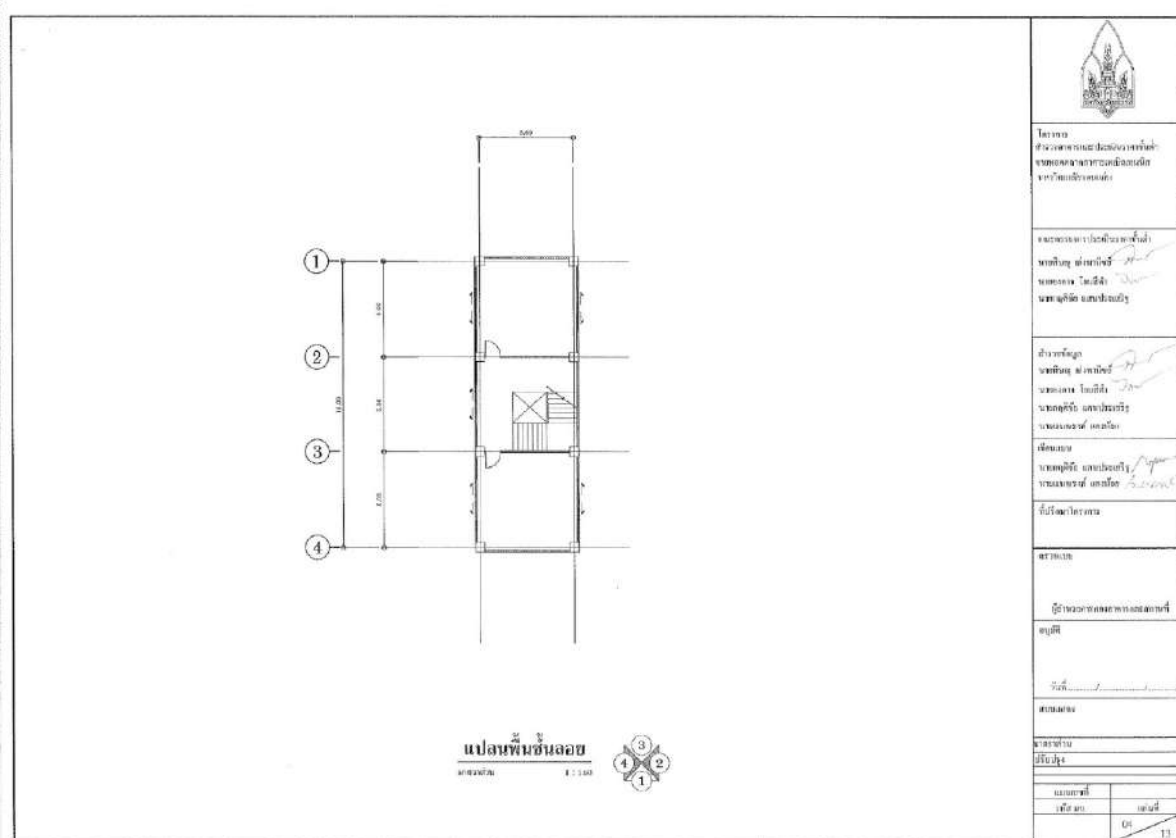
โครงการ

สำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ
เพื่อรื้อถอน-ขายทอดตลาด
อาคารเทเบิลเทนนิส มหาวิทยาลัยขอนแก่น

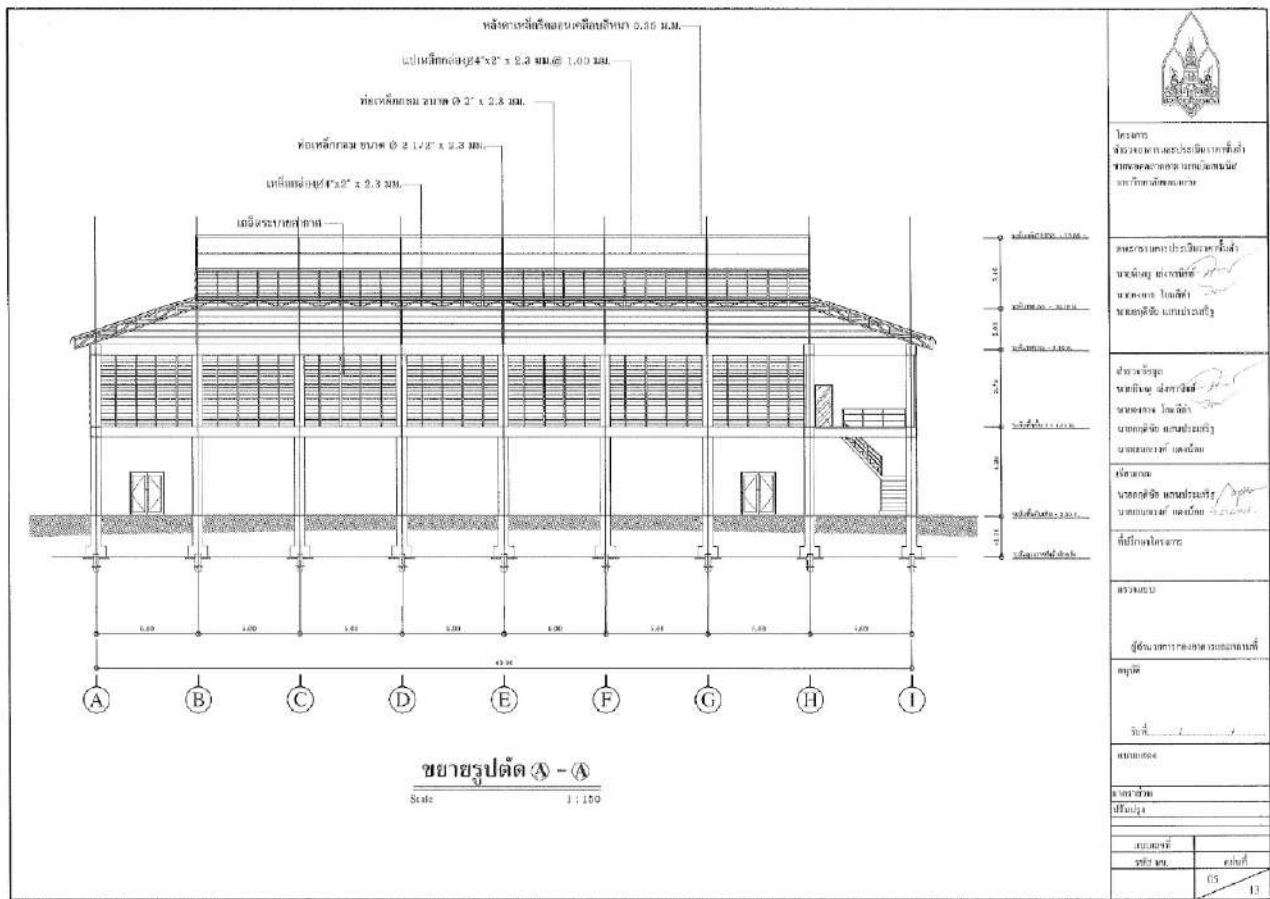
ภาพที่ ๑๑ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ขายทอดตลาด



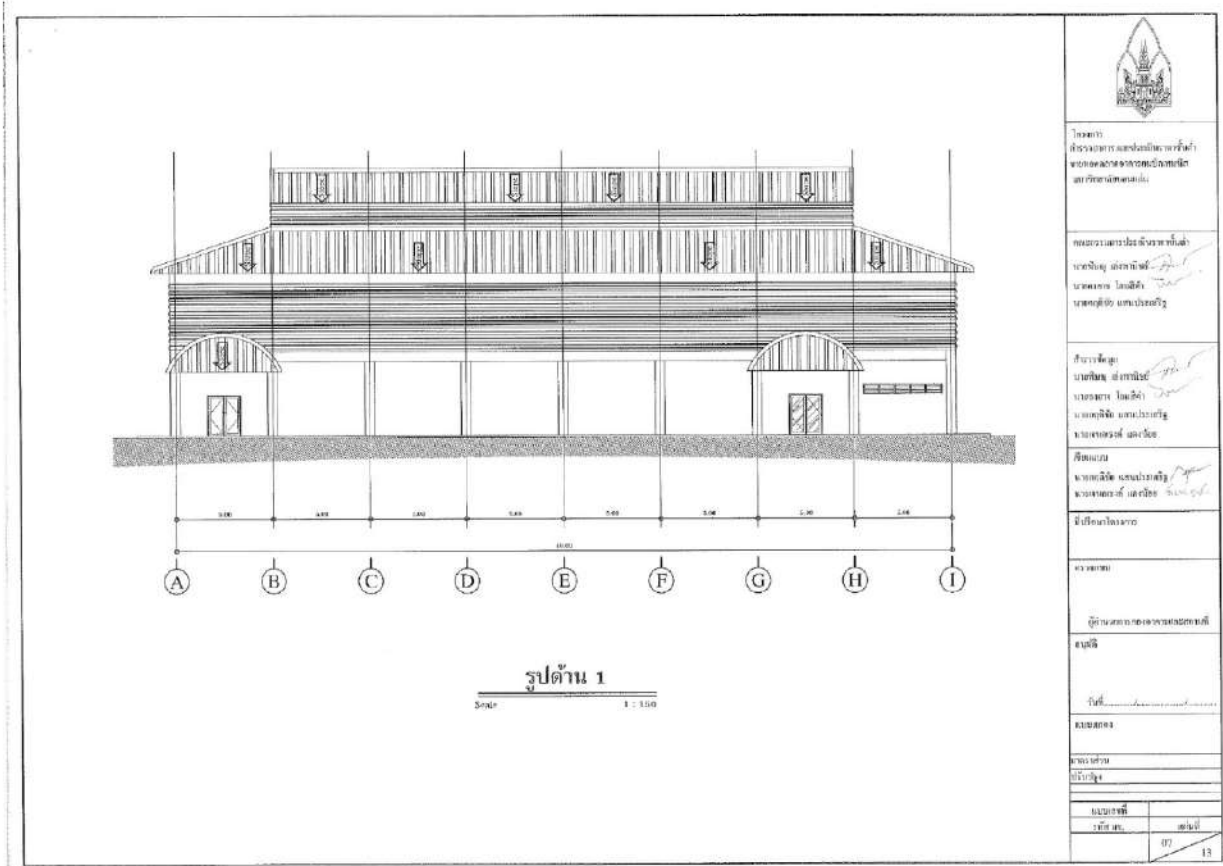
ภาพที่ ๑๑.๓ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาชั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ชายทอดตลาด



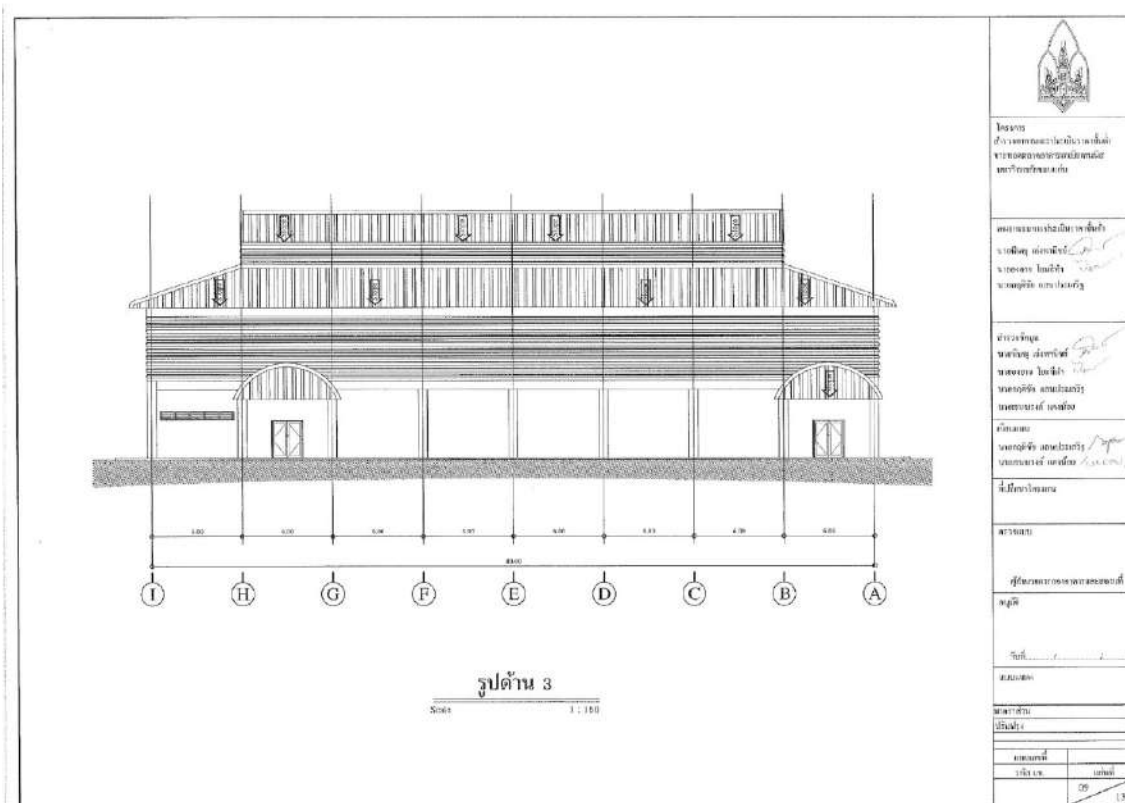
ภาพที่ ๑๑.๔ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาชั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ชายทอดตลาด



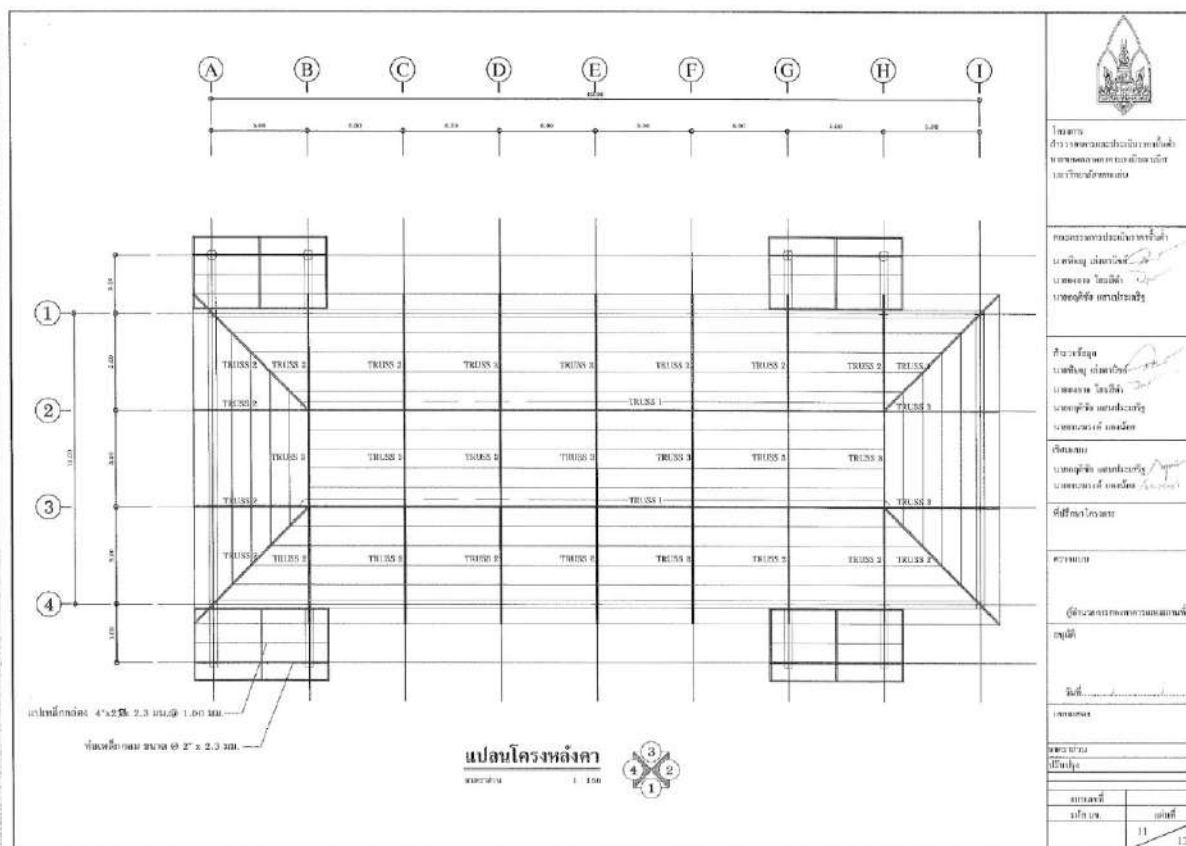
ภาพที่ ๑๑.๕ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำหรับจอาการและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ชายทอดตลาด



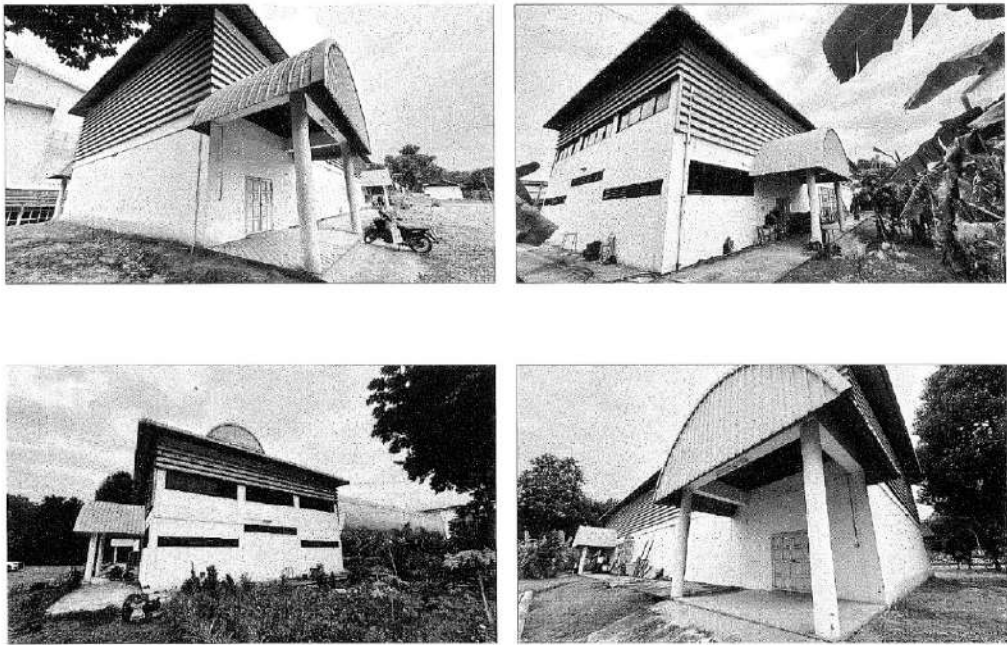
ภาพที่ ๑๑.๗ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรีอถอน - ชายทอดตลาด




ภาพที่ ๑๑.๙ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อเรือถนน - ชายทอดตลาด



ภาพที่ ๑๑.๑๑ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาชั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ชายทอดตลาด



รูปภาพประกอบแบบ
Not To Scale



โครงการ
บ้านเรือนชนบทแบบไทยภาคพื้นใต้
ชุมชนคลองเตย อำเภอเมืองบุรีรัมย์
สถาปัตย์กรรณิชนันท์

ผอ.โครงการ/อาจารย์ประจำวิชา
นายณัฐกร อภิบาลย์
นายณัฐกร อภิบาลย์
นายณัฐกร อภิบาลย์

ผู้ควบคุมงาน
นายณัฐกร อภิบาลย์
นายณัฐกร อภิบาลย์

ผู้เขียนแบบ
นายณัฐกร อภิบาลย์
นายณัฐกร อภิบาลย์

ที่มีใบพิมพ์แบบ

จำนวน

ผู้รับตรวจและออกใบอนุญาตที่

อนุมัติ

วันที่

เลขที่

อาคารเลข

เลขที่

เลขที่

เลขที่	เลขที่
หน้า	หน้า
12	13

ภาพที่ ๑๑.๑๒ ตัวอย่างการทำแบบรูปสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต่ำ เพื่อรื้อถอน - ชายทอดตลาด

แบบสรุปผลการประเมินราคาขายทอดตลาด

โครงการ สํารวจอาคารและประเมินราคาชั้นตํ่าขายทอดตลาด อาคารเทเบิลเทนนิส มหาวิทยาลัยขอนแก่น

กลุ่มงาน/งาน กองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยขอนแก่น

แบบเลขที่

หน่วยงานเจ้าของโครงการ/งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยขอนแก่น

แบบ ปจ. 4 และ ปจ. 5 ที่แนบ มีจำนวน

3

หน้า

คำนวณราคากลางเมื่อวันที่

6 สิงหาคม 2567

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการ	ค่าก่อสร้าง	หมายเหตุ
1	ราคาอาคารหลังจกคิดค่าเสื่อมแล้ว	496,800.00	
2	ค่าแรงรื้อถอนขนย้าย	314,025.00	
สรุป	คิดเป็นเงินที่เหลือจากการรื้อถอน (1-2)	182,775.00	
	คิดเป็นเงินงบประมาณ	182,775.00	
	ตัวอักษร	หนึ่งแสนแปดหมื่นสองพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบบห้าบาทถ้วน	

กรรมกรกำหนดราคากลาง

ประมาณการโดย

กรรมกร

(.....)

ประมาณการโดย

กรรมกร

(.....)

ประมาณการโดย

กรรมกร

(.....)

ภาพที่ ๑๒ ตัวอย่างแบบสรุปผลการประเมินราคาขายทอดตลาด

รายการประกอบการประเมินทรัพย์สินของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
อาคารเทเบิลเทนนิส มหาวิทยาลัยขอนแก่น

1. รายละเอียดประกอบอาคาร
 - 1.1 ประเภทอาคาร อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ขนาดกว้าง 15 เมตร ยาว 40 เมตร พื้นี่ 600 ตารางเมตร
 - 1.2 สถานที่ตั้ง มหาวิทยาลัยขอนแก่น
 - 1.3 ก่อสร้างเมื่อ 2524
 - 1.4 อายุการใช้งาน 43 ปี
 - 1.5 วงเงินค่าก่อสร้าง 2,070,000 บาท
2. ราคาทุนทรัพย์สินของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (พื้นที่ × ราคาประเมินสิ่งก่อสร้าง / ตารางเมตร)
= (600 × 3,450*)
2,070,000 บาท
3. การคำนวณค่าเสื่อมราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเสื่อมราคา	= ราคาทุนทรัพย์สิน (บาท) × อัตราร้อยละของค่าเสื่อม
	= 2,070,000.00 × 76%**
คิดเป็นค่าเสื่อมราคา	= 1,573,200.00
4. สรุปผลการประเมินราคา = ราคาทุนทรัพย์สิน (บาท) × ค่าเสื่อมราคา
= 2,070,000.00 - 1,573,200
= 496,800
5. สรุปผลการประเมินราคาหรือถอนโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง = 314,025 บาท (ตามใบแสดงปริมาณหรือถอนอาคาร)
6. สรุปเงินค่าวัสดุที่เหลือจากการหรือถอนโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
= สรุปผลการประเมินราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง - สรุปผลการประเมินราคาหรือถอน
= 496,800 - 314,025
= 182,775 บาท
7. ข้อกำหนดในการหรือถอนโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
 - 7.1 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการหรือถอนโครงสร้างไม้ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ตลอดจนถึงฐานรากออกทั้งหมด
 - 7.2 ผู้รับจ้างจะต้องทำการถมหรือปรับเกี่ยหน้าดินให้เรียบ ตลอดจนทำความสะอาดบริเวณอาคารที่หรือถอนให้เรียบร้อย
 - 7.3 ผู้รับจ้างจะต้องขนย้ายเศษวัสดุจากหรือถอนออกพื้นที่ทั้งหมด
 - 7.4 หากเกิดความเสียหายไม่ว่ากรณีใดๆ อันเนื่องจากการดำเนินงานของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างต้องเป็นผู้รับผิดชอบและชดเชยในความเสียหายนั้นทั้งหมด
 - 7.5 ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการตามข้อกำหนดทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกิน 45 วัน นับถัดจากเมื่อได้ลงนามในสัญญาเรียบร้อยแล้ว

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ
(.....)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(.....)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(.....)

หมายเหตุ : * ตารางเปรียบเทียบอัตรา เพิ่ม/ลดของบัญชีราคาประเมินสิ่งก่อสร้าง กรุงเทพมหานคร

** ตารางกำหนดอัตราร้อยละ ของค่าเสื่อม โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะ เงินทุนหลักทรัพย์

ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในวิธีการในการกำหนด ราคา ประเมินทรัพย์สินของ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม พ.ศ. 2535

อ้างอิงจากคู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง และแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน

ภาพที่ ๑๓ ตัวอย่างเอกสารรายการประกอบการประเมินทรัพย์สินของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

แบบ ปจ.6

แบบสรุปราคากลางงานก่อสร้างอาคาร

โครงการ สักรวจอาคารและประเมินราคาชั้นต่ำชายทอดตลาด อาคารเทเบิลเทนนิส มหาวิทยาลัยขอนแก่น

กลุ่มงาน/งาน กองอาคารและสถานที่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยขอนแก่น

แบบเลขที่

หน่วยงานเจ้าของโครงการ/งานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยขอนแก่น

แบบ ปจ. 4 และ ปจ. 5 ที่แนบ มีจำนวน

2

หน้า

คำนวณราคากลางเมื่อวันที่

6 สิงหาคม 2567

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการ	ค่าก่อสร้าง	หมายเหตุ
1	งานรื้อถอนอาคาร	314,025.00	
สรุป	รวมค่าก่อสร้างทั้งโครงการ/งานก่อสร้าง	314,025.00	
	ราคากลาง	314,025.00	
	ตัวอักษร	สามแสนหนึ่งหมื่นสี่พันยี่สิบห้าบาทถ้วน	

กรรมการกำหนดราคากลาง

ประมาณการโดย

กรรมการ

(.....)

ประมาณการโดย

กรรมการ

(.....)

ประมาณการโดย

กรรมการ

(.....)

หมายเหตุ ตารางนี้ สามารถปรับปรุงแก้ไขได้ตามความเหมาะสมและสอดคล้องตามข้อเท็จจริง

ในกรณีของคณะกรรมการกำหนดราคากลาง ให้ปรับเปลี่ยนตารางในส่วนข้างล่าง เป็นกรรมการกำหนดราคากลางทุกคน

เป็นผู้ลงนามประมาณราคา โดยไม่ต้องมีผู้ตรวจ และให้ความเห็นชอบ

ภาพที่ ๑๔ ตัวอย่างเอกสารแบบสรุปราคากลางงานก่อสร้างอาคาร

แบบ ปร.5

โครงการสำรวจอาคารและประเมินราคาขั้นต้นค่าชายทอดตลาด อาคารเทเบิลเทนนิส มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ส่วนราชการ ฝ่าย/งาน ก่อสร้าง.....สำนัก/กอง ...อาคาร.....

ประเภท งานอาคาร

เจ้าของอาคาร มหาวิทยาลัยขอนแก่น

สถานที่ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยขอนแก่น

หน่วยงานออกแบบแปลนและรายการ สำนัก/กอง กรม

แบบเลขที่

ประมาณราคาตามแบบ ปร. 4 จำนวน 1 แผ่น

ประมาณราคา 6 สิงหาคม 2567

ลำดับที่	รายการ	ค่าวัสดุและแรงงาน รวมเป็นเงิน (บาท)	Factor F	ค่าก่อสร้างทั้งหมด รวมเป็นเงิน (บาท)	หมายเหตุ
1	งานรื้อถอนอาคาร	314,025.00		314,025.00	
	รวม Factor F			314,025.00	
	เงินในไซ				
	เงินล่วงหน้าจ่าย.....%				
	เงินประกันผลงานหัก.....%				
	ดอกเบี้ยเงินกู้.....7.....%				
	ภาษีมูลค่าเพิ่ม.....7.....%				
สรุป	รวมค่าก่อสร้างเป็นเงินทั้งสิ้น			314,025.00	
<input type="checkbox"/>	คิดเป็นเงินประมาณ				
	ตัวอักษร	สามแสนหนึ่งหมื่นสี่พันยี่สิบห้าบาทถ้วน			

ขนาดหรือเนื้อที่อาคาร ตร.ม.

เฉลี่ยราคาประมาณ บาท / ตร.ม.

ประมาณการโดย ประธานคณะกรรมการ

(.....)

ประมาณการโดย กรรมการ

(.....)

ประมาณการโดย กรรมการ

(.....)

หมายเหตุ ตารางนี้ สามารถปรับปรุงแก้ไขได้ตามความเหมาะสมและสอดคล้องตามข้อเท็จจริง

ในกรณีของคณะกรรมการกำหนดราคากลาง ให้ปรับเปลี่ยนตารางในส่วนข้างล่าง เป็นกรรมการกำหนดราคากลางทุกคน

เป็นผู้ลงนามประมาณราคา โดยไม่ต้องมีผู้ตรวจ และให้ความเห็นชอบ

ภาพที่ ๑๕ ตัวอย่างเอกสารแบบสรุปค่าก่อสร้าง ปร.๕ (ก)

