

ข้อกำหนดและรายละเอียดในการจัดหาของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)
งานจ้างสำรวจประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ได้รับผลกระทบด้านเสียง ในพื้นที่ NEF มากกว่า 40 จากการดำเนินการท่าอากาศยานภูเก็ต
(เพิ่มเติมครั้งที่3) ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 17 พ.ย.54

1. บทนำ

ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 ได้กำหนดหลักเกณฑ์
การชดเชยผลกระทบด้านเสียงสำหรับอาคาร บ้านเรือน หรือสถานที่ที่มีความอ่อนไหวต่อเสียงรบกวนอยู่ภายในเขต
NEF มากกว่า 40 ให้เจรจาซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีเทียบเคียงแนวทางการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย
ที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามมาตรา 21 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ซึ่งมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตกสำรวจได้แจ้งความประสงค์เสนอขาย
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับสิทธิการชดเชยผลกระทบด้านเสียง
ไปแล้ว ต่อมาได้แจ้งเปลี่ยนความประสงค์เป็นเสนอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ท่าอากาศยานภูเก็ต (ทภก.) เพิ่มเติม
จากการสำรวจพื้นที่พบว่ามีอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ NEF มากกว่า 40 และอยู่ในหลักเกณฑ์จริง

ดังนั้น เพื่อให้การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับผลกระทบด้านเสียง NEF มากกว่า 40 เป็นไปตามมาตรการ
ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการพัฒนา ทภก. มีความเหมาะสม ถูกต้อง เป็นธรรม และสอดคล้องกับ
กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (ทอท.) จึงมีความประสงค์ที่จะจ้างสำรวจ
จัดทำแผนที่รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ
ผลกระทบด้านเสียงจากการดำเนินงาน ทภก.ต่อไป

2. วัตถุประสงค์

เพื่อจ้างสำรวจประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับผลกระทบด้านเสียง
ในพื้นที่ NEF มากกว่า 40 จากการดำเนินงาน ทภก. ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2554
เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 จำนวน 39 อาคาร

3. ความต้องการ

ทอท. ต้องการจ้างสำรวจประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ
ผลกระทบด้านเสียงในพื้นที่ NEF มากกว่า 40 จากการดำเนินงาน ทภก. ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 จำนวน 39 อาคาร

4. เงื่อนไข ...

4. เจ็อนไขของผู้รับจ้าง

4.1 ผู้รับจ้างต้องเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ที่ สข.24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2563)

4.2 ผู้รับจ้างต้องมีความรู้ความเข้าใจหรือประสบการณ์ในการสำรวจจัดทำแผนที่รายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ และประเมินราคาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเทียบเคียงกับแนวทางการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามมาตรา 21 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530

5. เจ็อนไขการดำเนินงาน

ผู้รับจ้างจะต้องสำรวจประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับผลกระทบด้านเสียงในพื้นที่ NEF มากกว่า 40 จากการดำเนินงาน ทภก. ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินราคา ดังนี้

5.1 งานสำรวจและประเมินราคาที่ดินสำหรับใช้ในการเจรจาซื้อขาย ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายละเอียดและประเมินราคาที่ดินในพื้นที่ที่จะต้องเจรจาซื้อขายตามหลักการประเมินราคาสำหรับการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตรวจสอบให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) และกรณีที่ได้รับเงินปรับปรุงอาคารไปแล้ว ให้ใช้หลักเกณฑ์การเจรจาซื้อขายตามราคาตลาดที่เป็นสภาพปัจจุบันของสินทรัพย์ และให้หักค่าราคาประเมินค่าปรับปรุงอาคารออกจากราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

5.1.1 รวบรวมเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินและสำรวจสภาพทำเลที่ตั้ง

1) ถ่ายสำเนาโฉนดที่ดินพร้อมสารบัญจดทะเบียนที่ดินตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบันที่สำนักงานที่ดินทุกแปลง (รวมทุกแปลงที่แบ่งแยกใหม่เพิ่มขึ้นจากแผนที่ระวาง)

2) รายละเอียดชื่อเจ้าของที่ดินและการตรวจสอบที่อยู่ปัจจุบันที่สามารถติดต่อได้

3) สำรวจสภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดินส่วนที่อยู่ในพื้นที่และส่วนต่อเนื่องโดยประกอบด้วยรายละเอียด ได้แก่ ถนนหรือซอยด้านหน้าที่ดิน ประเภทซอยส่วนบุคคลหรือสาธารณประโยชน์ การปรับปรุงพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสาธารณูปโภค ข้อจำกัดด้านการผังเมืองและกฎหมายที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน โดยจัดทำเป็นแบบสำรวจข้อมูลสนามพร้อมถ่ายรูปถนนหรือซอย ด้านหน้าที่ดินและสภาพที่ดินโดยทั่วไป

5.1.2 ประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้ในการเจรจาซื้อขายกับ ผู้มีกรรมสิทธิ์โดยพิจารณาราคาดังต่อไปนี้

1) ราคาประเมินของที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดินทุกแปลงที่อยู่ในพื้นที่

2) ตรวจสอบข้อมูลซื้อขายที่ดินในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง ที่จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดินพร้อมเปรียบเทียบราคาจากผู้ซื้อขายแจ้งกับราคาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

3) ราคาซื้อขาย ...



- 3) ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดของที่ดินรายแปลง แปลงที่อยู่ในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง
- 4) ทำการศึกษาวิเคราะห์เพื่อทราบราคาตลาดที่แท้จริง โดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดหรือวิธีการอื่น ซึ่งเป็นที่ยอมรับจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

5.1.3 จัดทำรายละเอียดและประเมินราคา เพื่อใช้ในการเจรจาซื้อขายกับผู้ที่มีกรรมสิทธิ์

- 1) คำนวณเนื้อที่ดินส่วนที่จะต้องเจรจาซื้อขายโดยผู้รับจ้างต้องคำนวณพื้นที่ทั้งในส่วนที่อยู่ในพื้นที่ผลกระทบด้านเสียง NEF มากกว่า 40 ตามแผนที่เส้นเท่าระดับเสียง (เอกสารแนบ 1) และส่วนที่เหลือด้วย
- 2) จัดทำบัญชีที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ผลกระทบด้านเสียง NEF มากกว่า 40 โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้เช่า หรือชื่อผู้ทรงสิทธิ์อื่น ๆ เลขที่โฉนด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ระวัง ตำบล อำเภอ และจังหวัด เนื้อที่ดินทั้งหมด เนื้อที่ดินส่วนที่เหลือ
- 3) จัดทำบัญชีกำหนดราคาที่ดินซึ่งประกอบด้วยราคาที่ดินส่วนที่จะต้องเจรจาซื้อขาย และราคาที่ดินส่วนที่เหลือ
- 4) ที่ดินที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว ให้กำหนดราคาโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ สิทธิของผู้เช่าและสิทธิของผู้ให้เช่า หรือความเป็นธรรมแก่ผู้เช่าที่ทำสัญญาไว้ต่ำกว่าค่าเช่าตลาด ให้กำหนดราคาโดยคำนึงถึงค่าเช่าตลาด ซึ่งได้จากการสำรวจค่าเช่าของที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงและตั้งอยู่ใกล้เคียง

5.2 งานสำรวจและประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง พร้อมพืชผล ต้นไม้ และอื่น ๆ ซึ่งผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายละเอียดและประเมินราคาอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ผลกระทบด้านเสียง NEF มากกว่า 40 ตามแผนที่เส้นเท่าระดับเสียงตามเอกสารแนบ 1 โดยใช้วิธีการสำรวจรายละเอียดอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (ไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา) และไม้ยืนต้น พืชผล ต้นไม้ ใช้ราคาประเมินค่าทดแทนไม้ยืนต้น ประเภทไม้ยืนต้นที่มีผลผลิตทางเศรษฐกิจประเภทไม้ดอกไม้ประดับ ไม้ร่มเงา และไม้ใหญ่ของกรมส่งเสริมการเกษตร และจากการสอบราคาตามรายละเอียด ดังนี้

5.2.1 สำรวจรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับอาคาร สิ่งปลูกสร้าง พร้อมพืชผล ต้นไม้และอื่น ๆ

- 1) สำรวจสถานที่ตั้งของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง พร้อมชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์/หรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด และมีเอกสารหรือหลักฐานยืนยันการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 2) สำรวจรายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอื่น ๆ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่จะต้องเจรจาซื้อขายทั้งหมด โดยผู้รับจ้างจะต้องเสนอรายละเอียดทั้งหมด จำนวน ชนิดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งรวมทั้งอุปกรณ์เครื่องเรือน ให้สามารถประเมินราคาค่าก่อสร้างและค่าขนย้ายได้อย่างเป็นธรรมโดยให้ถ่ายภาพสี ขนาด 3"x5" (แบบดิจิทัล) แสดงสภาพของอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งภายนอก ภายใน และส่วนสำคัญต่าง ๆ ให้เพียงพอไว้เป็นหลักฐานและประกอบการพิจารณาเจรจาซื้อขายซึ่งผลการประเมินราคาอาคาร สิ่งปลูกสร้างจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ราคาวัสดุก่อสร้าง
 - ค่าแรง
 - ค่าอำนาจการ (Factor F)
 - ค่าออกแบบและควบคุมงาน
 - ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตปลูกสร้าง
 - ค่าถมทรายหรือถมดิน

- ค่าขนย้ายทรัพย์สิน
- ค่าทดแทนความเสียหายจากการย้ายที่อยู่
- ค่าเสียหายทางจิตใจ
- ค่าติดตั้งสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)

โดยผู้รับจ้างจะต้องตรวจสอบหลักเกณฑ์ปัจจุบันของกระทรวงคมนาคมและใช้อัตราที่อ้างอิงในปัจจุบัน และผู้รับจ้างต้องพิจารณาการกำหนดค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้นตามข้อเท็จจริง

3) สํารวจชนิด จำนวน และขนาดของไม้ยืนต้นที่ต้องประเมินราคา คือ ไม้ยืนต้น พืชผล ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ อ้างอิงข้อมูลจากกรมส่งเสริมการเกษตรและหน่วยงานราชการอื่น ๆ พร้อมทั้งถ่ายภาพสีขนาด 3"x5" (แบบดิจิทัล) ให้เพียงพอไว้เป็นหลักฐานและประกอบพิจารณาเจรจาซื้อขาย

5.2.2 จัดทำรายละเอียดและประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง พร้อมพืชผล ต้นไม้และอื่น ๆ

1) จัดทำแผนที่ตำแหน่งที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง พร้อมไม้ยืนต้น พืชผล และอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องใช้ในการเจรจาซื้อขายในพื้นที่ผลกระทบด้านเสียง NEF มากกว่า 40 ตามแผนที่เส้นเท่าระดับเสียง ตามเอกสารแนบ โดยระบุเป็นบ้านเลขที่ด้วย

2) รวบรวมและสรุปรายละเอียดพร้อมด้วยวิธีการคำนวณราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมไม้ยืนต้นและอื่น ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของและ/หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายแต่ละรายในพื้นที่นั้น ๆ

3) สรุปรวบรวมราคา เพื่อใช้ในการเจรจาซื้อขายทั้งหมดที่ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือผู้มีสิทธิ์ที่จะได้รับเงิน โดยแยกรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง พร้อมไม้ยืนต้นและอื่น ๆ และรวมราคาที่ใช้เจรจาซื้อขาย ดังนี้

- ชื่อ ที่อยู่ สถานที่ติดต่อของผู้มีสิทธิ์ได้รับเงินเพื่อใช้ในการเจรจาซื้อขาย
- รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลัง
- รายละเอียดเกี่ยวกับไม้ยืนต้นเพื่อใช้ในการเจรจาซื้อขาย
- รายละเอียดอื่น ๆ ทุกประเภทเพื่อใช้ในการเจรจาซื้อขาย
- ภาพถ่ายสี 3"x5" (แบบดิจิทัล) ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

5.3 งานสอบสวนสิทธิ์บุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างพร้อมพืชผล ต้นไม้ และอื่น ๆ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลผู้มีสิทธิ์ได้รับเงินตามรายละเอียด ดังนี้

5.3.1 ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมาย และต้องมีเอกสารหรือหลักฐานยืนยันประกอบ

5.3.2 ชื่อผู้จ้างเอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ และต้องมีเอกสารหรือ หลักฐานยืนยันประกอบ (ถ้ามี)

5.3.3 ชื่อผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมาย และต้องมีเอกสาร/หลักฐานยืนยันประกอบ (ถ้ามี)

5.3.4 ที่อยู่ และสถานที่ติดต่อได้ตามข้อ 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 รวมทั้งหมายเลขโทรศัพท์

5.3.5 สถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

5.3.6 สำเนาหนังสือ ...

5.3.6 สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขาย สัญญาจำนอง สัญญาเช่าที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หนังสือจดทะเบียนการจดทะเบียนทางจำนอง หนังสือที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ ใบเสร็จเงินค่าเช่าที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง

5.3.7 ระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง อายุการปลูกต้นไม้ยืนต้นและต้องมีเอกสาร หรือหลักฐานยืนยันประกอบ (ถ้ามี)

5.3.8 สำเนาใบเสร็จการชำระค่าประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ (ถ้ามี)

5.3.9 สำเนาทะเบียนสมรส หรือหนังสือสำคัญการหย่า หรือใบมรณบัตร หรือใบสำคัญการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

5.3.10 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท ห้างหุ้นส่วน (ถ้ามี)

5.3.11 สำเนาคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก หรือคำสั่งอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเอกสารอื่น ๆ เพื่อประกอบหลักฐานในการเจรจา ซื้อขาย กับผู้มีกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี)

5.3.12 หนังสือยินยอมคู่สมรสในกรณีที่มีคู่สมรส (ถ้ามี)

5.3.13 หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

5.3.14 หนังสือรับรองเจ้าของที่ดิน กรณีสิ่งปลูกสร้างเป็นของบุคคลอื่นมิใช่เจ้าของที่ดิน

5.3.15 ใบขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจของท้องที่พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง หากไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ใช้ใบออกเลขที่บ้าน หรือบัญชีคู่มือเลขที่บ้านที่มีการรับรองจากราชการที่เกี่ยวข้อง

5.3.16 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปลอดภัยการเดินอากาศจากกรมท่าอากาศยาน หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

5.4 งานสำรวจและจัดทำแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

5.4.1 ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำแผนที่ระวางที่ดินโดยนำแผนที่เส้นเพ้าระดับเสียง (Noise Contour Map) ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 ใน ภาคผนวกมาซ้อนทับ (Overlay) เพื่อตรวจสอบแปลงที่ดินในแนวเส้นเสียง

5.4.2 ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำแผนที่แสดงแปลนแผนที่ปูโหนด อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และไม้ยืนต้นซ้อนทับบนขอบเขตพื้นที่ให้อยู่บนแผนที่แผ่นเดียวกันโดยมีมาตราส่วนแผนความละเอียดที่ไม่น้อยกว่า 1 : 1,000

1) แผนที่แปลงที่ดินแสดงรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อย ดังนี้

- ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือสิทธิการครอบครองที่ดินแปลงนั้น ๆ
- ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน
- ประเภทเอกสารสิทธิ์
- เลขที่เอกสารสิทธิ์
- ระวางที่ดิน
- เลขที่ดิน
- หน้าสำรวจ
- จำนวนเนื้อที่
- ราคาประเมินที่ดินแต่ละรายการ

2) แผนที่อาคาร ...

- 2) แผนที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างแสดงรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อย ดังนี้
 - ตำแหน่งที่ตั้งของโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง (พร้อมทั้งค่าพิกัด UTM)
 - ประเภทและขนาด ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - การใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - ผู้ครอบครองและผู้ใช้ประโยชน์
 - ราคาประเมินทรัพย์สินแต่ละรายการ

6. การส่งมอบ

ผู้รับจ้างจะต้องส่งมอบรายงานผลสำรวจการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับผลกระทบด้านเสียงจากการดำเนินการ ทกท. ในพื้นที่ NEF มากกว่า 40 ตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 จำนวน 3 ชุด ให้กับ ทอท. ภายใน 150 วัน

7. การจ่ายเงิน

ทอท. จะจ่ายเงินหลังจากผู้รับจ้างส่งมอบรายงานให้ ทอท. ถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุ ได้ตรวจรับไว้เรียบร้อยแล้ว

8. อัตราค่าปรับ

ในกรณีที่ผู้รับจ้างส่งมอบพัสดุไม่ครบถ้วนตามสัญญา ทอท. จะปรับผู้รับจ้างเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานจ้างทั้งสัญญา แต่ต้องไม่ต่ำกว่าวันละ 100.- บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน)

9. การรับประกัน

ผู้รับจ้างจะต้องปรับแก้ไขรายงานตามที่ ทอท. ร้องขอในกรณีที่รายละเอียดการประเมินยังไม่ครบถ้วน หรือไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์

10. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของ ทอท.

10.1 คู่ค้าต้องสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของ ทอท. ที่กำหนดให้บุคลากรทุกคนของ ทอท. ต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของ ทอท. อย่างเคร่งครัด

10.2 ห้ามมิให้ผู้เสนอราคา คู่ค้า ให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด รวมถึงจ่ายค่าบริการต้อนรับและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความตั้งใจในการปฏิบัติหน้าที่หรือส่งผลกระทบต่อความดำเนินงานของบริษัทให้แก่บุคลากรของ ทอท.

11. การดำเนินงาน ...

11. การดำเนินงานตามแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า ทอท.

คู่ค้าต้องลงนามรับทราบในเอกสารแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า ทอท. (AOT Supplier Sustainable Code of Conduct) (เอกสารแนบ 2) พร้อมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อส่งเสริมให้คู่ค้าของ ทอท.มีการดำเนินงานอย่างโปร่งใส มีจริยธรรม เคารพสิทธิมนุษยชน ดูแลสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้า รวมถึงการดำเนินงานที่อื่นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องผ่านการกำกับดูแลกิจการทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

12. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกผู้เสนอราคา

ทอท.พิจารณาตัดสินด้วยเกณฑ์ราคา โดยพิจารณาราคารวมทั้งสิ้น

ผู้ออกรายละเอียดข้อกำหนด

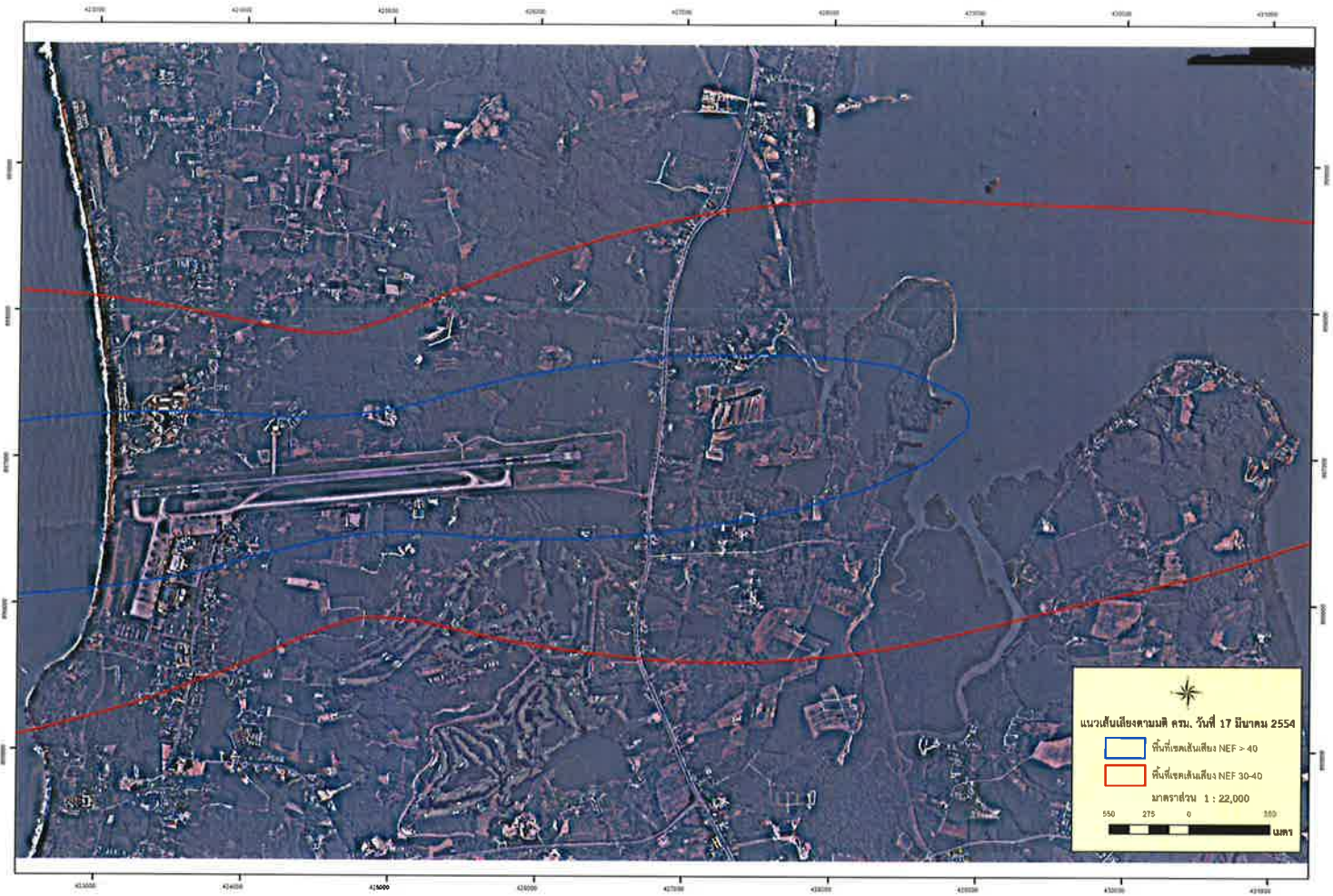


(นายพงศ์ศักดิ์ ศรีใหม่)

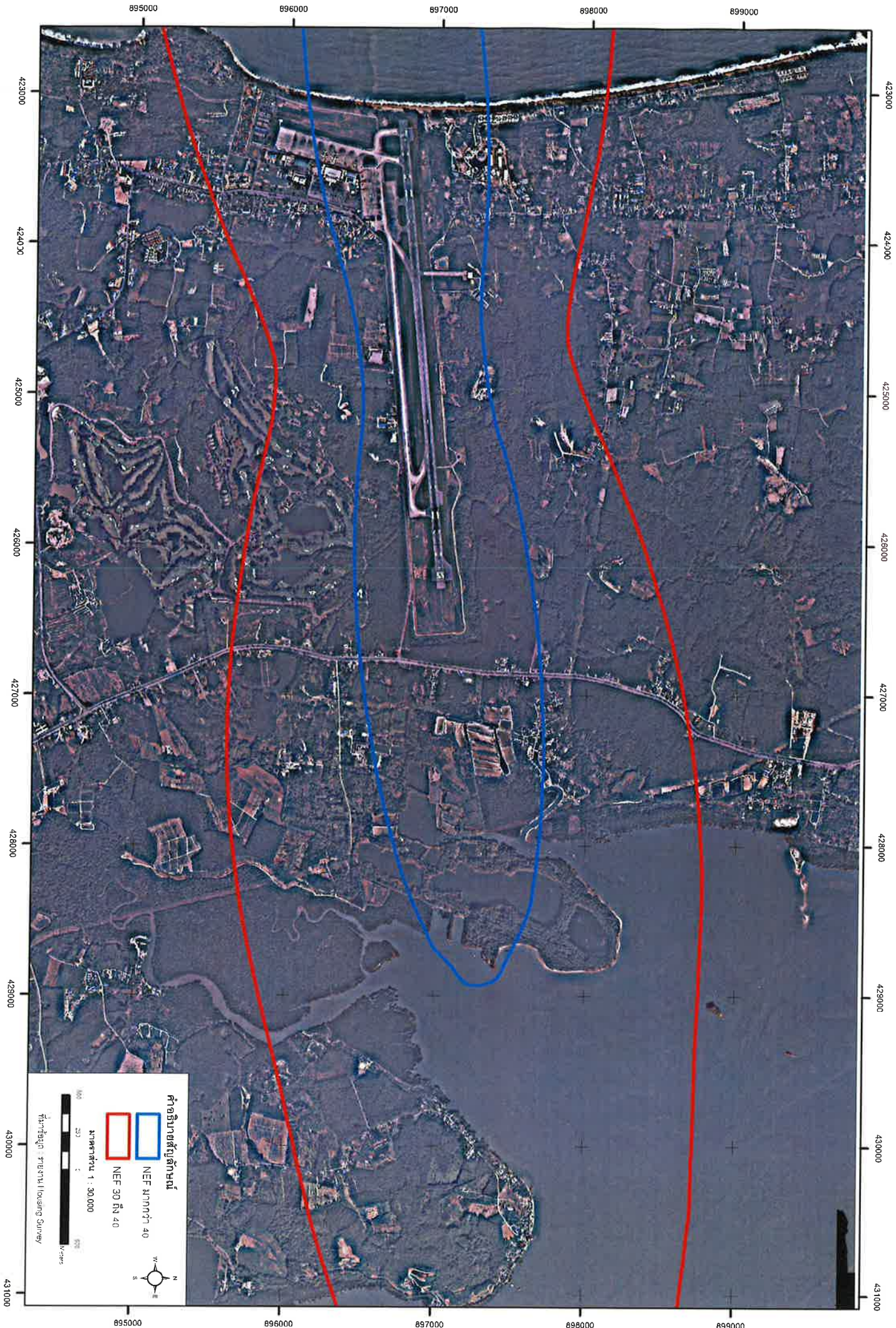
จทบ.7 สกศ.ฝอต.ทภก.

30 พ.ย. 63

แผนที่แสดงบริเวณพื้นที่ได้รับผลกระทบด้านเสียง NEF 30-40 และ NEF>40 จากการดำเนินงานโครงการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต



แผนที่แสดงบริเวณพื้นที่ได้รับผลกระทบด้านเสียง แนว NEF 30-40 และ NEF > 40 บนแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ



คำอธิบายสัญลักษณ์

NEF มากกว่า 40

NEF 30 ถึง 40

มาตราส่วน 1 : 30,000

ที่มาข้อมูล : ทรานซเจน | TransGen Survey



สัญญาเลขที่.....

แนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)
(AOT Supplier Sustainable Code of Conduct)

ข้าพเจ้า.....โดย.....
มีสำนักงาน/ภูมิลำเนาตั้งอยู่ ณ.....

ซึ่งเป็นคู่สัญญากับบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (ทอท.) ตามสัญญาเลขที่.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “คู่ค้าของ ทอท.” ได้รับทราบแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า ทอท.รายละเอียดดังนี้

บทนำ

ทอท.มีความมุ่งมั่นต่อการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนในทุกกระบวนการ ดังนั้น “แนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า ทอท.” จึงได้ถูกกำหนดขึ้น โดยพิจารณาเนื้อหาและขอบเขตให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อส่งเสริมให้คู่ค้าของ ทอท.ดำเนินงานอย่างโปร่งใส มีจริยธรรม เคารพสิทธิมนุษยชน ดูแลเอาชีวอนามัยและความปลอดภัยของลูกค้า คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงาน ผ่านการกำกับดูแลกิจการและแนวปฏิบัติที่ดี ดังนี้

มิติเศรษฐกิจ - การกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. **การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และความซื่อสัตย์สุจริต:** คู่ค้าของ ทอท. ต้องดำเนินธุรกิจอย่างเคารพกฎหมายของประเทศและระเบียบข้อบังคับของ ทอท.อย่างเคร่งครัด และดำเนินธุรกิจตามหลักจริยธรรม โดยปราศจากการติดสินบน หรือทุจริตในทุกรูปแบบ หรือประกอบธุรกิจผิดกฎหมาย
2. **การรักษาความลับ:** คู่ค้าของ ทอท. ต้องเก็บรักษาข้อมูลและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่เป็นความลับของ ทอท. และไม่นำข้อมูลของ ทอท. ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมาย เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า
3. **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือผลประโยชน์ทับซ้อน:** คู่ค้าของ ทอท. ต้องแจ้งให้ ทอท. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หากพบการดำเนินการใด ๆ ที่เป็นผลประโยชน์ทับซ้อนระหว่าง ทอท. และคู่ค้า
4. **การแข่งขันเสรีและกฎหมายการแข่งขันทางการค้า:** คู่ค้าของ ทอท. จะต้องปฏิบัติตามภายใต้การแข่งขันที่เสรีเป็นธรรมและดำเนินการตามกฎหมายการแข่งขันทางการค้าอย่างเคร่งครัด และไม่กระทำการอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อคู่แข่งทางการค้า

มติสังคม - การจ้างงานและการเคารพสิทธิมนุษยชน

1. **อาชีวอนามัยและความปลอดภัยของแรงงาน:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องดูแลแรงงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้เหมาะสม อาทิ สถานที่และสภาพแวดล้อมในการทำงาน และการดูแลสุขภาพของลูกจ้างและผู้รับเหมาช่วงให้สอดคล้องตามกฎหมายหรือมาตรฐานสากล
2. **อิสรภาพของการจ้างงาน:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องดำเนินธุรกิจโดยปราศจากการใช้แรงงานบังคับ ต้องไม่มีการใช้แรงงานไม่สมัครใจ และเปิดโอกาสให้แรงงานสามารถรวมกลุ่มเพื่อเจรจาและต่อรองได้ตามกฎหมายของประเทศ
3. **ค่าจ้างและสิทธิประโยชน์:** คู่ค้าของ ทอท.จะต้องจ่ายค่าจ้างและให้สิทธิประโยชน์อื่นใดที่ลูกจ้างพึงได้รับอย่างถูกต้อง เป็นธรรม และตรงตามกำหนดเวลา
4. **การใช้แรงงานเด็ก:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องไม่จ้างแรงงานเด็กที่มีอายุไม่ถึงเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และไม่อนุญาตให้เด็กหรือบุคคลที่มีอายุต่ำกว่า 18 ปี ทำงานในเวลากลางคืน หรือในสถานที่ที่มีลักษณะเป็นอันตราย
5. **ระยะเวลาในการทำงาน:** คู่ค้าของ ทอท. จะต้องดูแลไม่ให้แรงงานทำงานนานเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดทั้งนี้จะรวมถึงการทำงานล่วงเวลาและการทำงานในวันหยุด
6. **การปฏิบัติอย่างเท่าเทียม:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องปฏิบัติอย่างเท่าเทียมต่อลูกจ้าง โดยไม่เลือกปฏิบัติในการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเข้ารับการศึกษา การเลื่อนตำแหน่ง การเลิกจ้างหรือการให้ออกจากงาน อันเนื่องมาจากการแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ถิ่นกำเนิด สีผิว ศาสนา อายุ ความนิยมทางการเมือง สถานภาพการสมรส สภาพการตั้งครรภ์ หรือความพิการ
7. **การเลิกจ้าง:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องปฏิบัติและการดำเนินการเลิกจ้างในแต่ละขั้นตอนตามกฎหมายกำหนด และไม่ยกเลิกสัญญาจ้างด้วยความไม่เป็นธรรม
8. **การเคารพสิทธิมนุษยชน:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องเคารพสิทธิมนุษยชนและมีการปฏิบัติต่อลูกจ้างของตนอย่างเป็นธรรม ตามกฎหมายและมาตรฐานสากล และห้ามมิให้มีการกระทำอันเป็นการล่วงละเมิดทางร่างกายและวาจา รวมถึงการคุกคามและการข่มขู่ใด ๆ แก่ลูกจ้าง
9. **แรงงานต่างด้าวหรือแรงงานอพยพ:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานหากมีการจ้างแรงงานต่างด้าวหรือแรงงานอพยพ โดยต้องจัดเตรียมเอกสารสัญญาจ้างในภาษาแม่ของแรงงานหรือภาษาที่แรงงานอ่านแล้วเข้าใจก่อนการจ้างงาน รวมทั้ง หนังสือเดินทางและเอกสารประจำตัวของแรงงานต้องเก็บโดยเจ้าของเอกสารตลอดเวลา นายจ้างหรือบุคคลที่สามไม่สามารถถือครองเอกสารดังกล่าวของแรงงานได้
10. **ความรับผิดชอบต่อสังคม:** คู่ค้าของ ทอท.ควรแสดงออกถึงการมีส่วนร่วมในการพัฒนาและรับผิดชอบต่อสังคม

มิตีสิ่งแวดลอม - การบริหารจัดการสิ่งแวดลอมและมลพิษ

1. **การบริหารจัดการสิ่งแวดลอม:** คู่ค้าของ ทอท.ต้องบริหารจัดการสิ่งแวดลอมตามมาตรฐานข้อกำหนด และแนวปฏิบัติที่ดีที่เกี่ยวข้อง ในทุกกระบวนการผลิตและการให้บริการ เพื่อการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดลอม และไม่สร้างความเดือดร้อนรำคาญให้กับชุมชนรอบข้าง

2. **มาตรการป้องกันและลดผลกระทบทางสิ่งแวดลอม:** คู่ค้าของ ทอท.จะต้องดำเนินมาตรการป้องกันและควบคุมมลพิษ อาทิ ของเสีย น้ำเสีย เสียงรบกวน มลพิษทางอากาศ และก๊าซเรือนกระจก โดยต้องควบคุมหรือบำบัดก่อนปล่อยออกสู่ภายนอกตามกฎหมายและมาตรฐานสากล

ทอท.คาดหวังให้คู่ค้าพิจารณำแนวทางปฏิบัติเหล่านี้ ทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดี การจ้างงานและการเคารพสิทธิมนุษยชน และการบริหารจัดการสิ่งแวดลอมและมลพิษ มาปรับใช้ในการดำเนินงานของคู่ค้า พร้อมส่งเสริมให้คู่ค้ามีแนวทางปฏิบัติอย่างยั่งยืนในห่วงโซ่อุปทานของตนเองตามความเหมาะสม

ข้าพเจ้าได้อ่าน เข้าใจ และรับทราบ แนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้าของ ทอท. และตกลงที่จะปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวนี้ในทุกประเด็นที่การดำเนินธุรกิจของบริษัทข้าพเจ้าเกี่ยวข้อง โดยจะแจ้งให้ลูกจ้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องทุกคนรับทราบรวมถึงเก็บข้อมูลซึ่งเป็นหลักฐานการปฏิบัติตามแนวทางนี้ไว้ และส่งมอบให้ตามที่ ทอท.ร้องขอ

(ลงชื่อ).....(คู่ค้าของ ทอท.)

(.....)

.....

(ประทับตราบริษัท)