

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อศึกษาแนวทางในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น และพิจารณาปัญหาและอุปสรรคของการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มาประยุกต์ใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยผู้วิจัยได้ศึกษาถึงปัจจัยและตัวแปรที่จะนำมาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย คือ

1. การกำหนดปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย
 2. ความถูกต้องแม่นยำ ของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
 3. การใช้โปรแกรมประยุกต์ ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย
 4. การใช้โปรแกรมประยุกต์ ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อช่วยลดระยะเวลาในการทำงาน ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย
- 6.1 การกำหนดปัจจัยและตัวแปร ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

โดยเปรียบเทียบการประเมินราคาโดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) กับราคาเดิมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งในส่วนแรกที่จะมีการเปรียบเทียบ คือ ในส่วนของข้อมูล (Data) ถึง 68 ข้อมูล ดังที่แสดงในตารางที่ 6 ซึ่งมากเพียงพอที่จะใช้ในการประเมินราคา เรื่องของข้อมูลเป็นเรื่องที่สำคัญมากในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยในปี 2542 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้จัดจ้าง The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ซึ่งเป็นสถาบันประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศอังกฤษ ศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งปัญหาที่สำคัญอีกข้อหนึ่งของการประเมินราคาก็คือเรื่องของข้อมูล (Information Issue) เพราะปัจจุบันประเทศไทยอิงมาตรฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือ การทำสัญญาเช่าระยะยาวที่น่าเชื่อถือที่ผู้ประเมินฯ สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการประเมิน ถึงแม้กรมที่ดินจะมีการจัดเก็บข้อมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แต่ก็ยากต่อการไปขอ

จากตารางที่ 14 พบว่า ในการกำหนดปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามแบบเดิม โดยใช้พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารได้กำหนดปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ทั้งหมดจำนวน 5 ตัวแปร ซึ่งเป็นปัจจัยในด้านกายภาพ (Physical) จำนวน 4 ตัวแปร และปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) จำนวน 1 ตัวแปร ดังนี้

ปัจจัยในด้านกายภาพ (Physical) จำนวน 4 ตัวแปร คือ

1. ความสูงต่ำของที่ดิน
2. ระบบถนนผ่านหน้าที่ดิน
3. ระบบสาธารณูปโภค ผ่านหน้าที่ดิน
4. รูปร่างและความเหมาะสมของที่ดิน

ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) จำนวน 1 ตัวแปร คือ

1. ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดิน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้นำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ เข้ามาใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ได้มีการกำหนดปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ทั้งหมดจำนวน 7 ตัวแปร ซึ่งเป็นปัจจัยในด้านกายภาพ (Physical) จำนวน 5 ตัวแปร ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation) จำนวน 1 ตัวแปร และปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) จำนวน 1 ตัวแปร โดยแบ่งออกเป็นหมวดต่าง ๆ ดังนี้

ปัจจัยในด้านกายภาพ (Physical) จำนวน 5 ตัวแปร คือ

1. หมวดการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
2. หมวดการเข้าถึงที่ดิน
3. หมวดสภาพของที่ดิน
4. หมวดระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน
5. หมวดอาคาร

ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation) จำนวน 1 ตัวแปรคือ

1. หมวดขนาดเนื้อที่ของที่ดิน

ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) จำนวน 1 ตัวแปร คือ

1. หมวดสภาพแวดล้อมของที่ดิน

จากการศึกษาจากวรรณกรรมจากต่างประเทศ พบว่า ปัจจัยและตัวแปร ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ มีจำนวน 5 ปัจจัย ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing) ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy) และปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation) ทั้งสิ้นจำนวน 24 ตัวแปร มีรายละเอียด ดังนี้

1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ประกอบด้วยตัวแปร ต่างๆ จำนวน 15 ตัวแปร คือ

- ขนาดของที่ดิน
- ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร
- จำนวนอายุของอาคาร
- คุณภาพของอาคาร
- การมี Basement
- จำนวนห้องนอน
- จำนวนห้องน้ำ
- พื้นที่ทำวม
- ระยะทางที่ห่างจากใจกลางเมือง
- ความลึกของที่ดิน
- ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินเป็นแปลงมุม
- ลักษณะรูปร่างของที่ดิน
- ลักษณะของที่จอดรถ
- ระยะทางจากโครงการถึงถนนใหญ่
- ขนาดความกว้างของถนน

2. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) ประกอบด้วย ตัวแปร ต่างๆ จำนวน 4 ตัวแปร คือ

- คุณภาพของโครงการ
- การมีสนามเด็กเล่นและสวนในโครงการ
- การมีสระว่ายน้ำ ในโครงการ
- สภาพทัศนียภาพ โดยรอบ

3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing) ประกอบด้วยตัวแปร จำนวน 1 ตัวแปร คือ

- การกำหนด ระยะเวลาผ่อนดาวน์

4. ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy)ประกอบด้วยตัวแปร จำนวน 2 ตัวแปร คือ

- การกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินของภาครัฐ
- การกำหนดอัตราภาษีโรงเรือน-ที่ดิน ต่างๆ

5. ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation) ประกอบด้วยตัวแปร จำนวน 2 ตัวแปร คือ

- การกำหนดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การกำหนดอัตราส่วนของต้นไม้ที่ปกคลุมพื้นที่ของตนเองและเพื่อนบ้าน

จากการศึกษาการกำหนดปัจจัยและตัวแปร ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปรียบเทียบกับ การกำหนดปัจจัยและตัวแปร ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ ผู้วิจัยพบว่า การกำหนดปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ นั้น บางตัวแปรยังไม่เหมาะสมที่จะให้ความสำคัญต่อการที่จะกำหนดเป็นตัวแปรในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของประเทศไทย เช่น การมี Basement ซึ่งในปัจจุบัน ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ได้มีปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ประกอบด้วยตัวแปร ต่างๆ จำนวน 12 ตัวแปร คือ

- ขนาดของที่ดิน
- ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร
- จำนวนอายุของอาคาร
- คุณภาพของอาคาร
- จำนวนห้องนอน
- จำนวนห้องน้ำ
- พื้นี่น้ำท่วม
- ระยะทางที่ห่างจากใจกลางเมือง
- ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินเป็นแปลงมุม
- ลักษณะรูปร่างของที่ดิน
- ระยะทางจากโครงการถึงถนนใหญ่
- ขนาดความกว้างของถนน

2. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population) ประกอบด้วย ตัวแปร ต่าง ๆ จำนวน 4 ตัวแปร คือ

- คุณภาพของโครงการ
- การมีสนามเด็กเล่นและสวนในโครงการ
- การมีสระว่ายน้ำ ในโครงการ
- สภาพทัศนียภาพ โดยรอบ

3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing) ประกอบด้วย ตัวแปร จำนวน 1 ตัวแปร คือ

- การกำหนด ระยะเวลาผ่อนดาวน์

4. ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation)

ประกอบด้วย ตัวแปร จำนวน 1 ตัวแปร คือ

- การกำหนดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

และปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation) ซึ่งอาจมีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย หากมีการประกาศใช้ พรบ.ผังเมืองฉบับใหม่ ประกอบด้วย ตัวแปร จำนวน 1 ตัวแปร คือ

- การกำหนดอัตราส่วนของต้นไม้ที่ปกคลุมพื้นที่ของตนเองและเพื่อนบ้าน

สำหรับปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy)

ประกอบด้วยตัวแปร จำนวน 2 ตัวแปร คือ

- การกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินของภาครัฐ
- การกำหนดอัตราภาษีโรงเรือน-ที่ดิน ต่าง ๆ

ในประเทศไทยนับว่ายังไม่มีผลต่อการกำหนดให้เป็นตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย

การกำหนดปัจจัยและตัวแปร ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) นั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรพิจารณาเพิ่มเติม การกำหนดปัจจัย และตัวแปร เพื่อใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ดังนี้

1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ประกอบด้วยตัวแปร ต่าง ๆ จำนวน 3 ตัวแปรคือ

- จำนวนห้องนอน
- จำนวนห้องน้ำ
- พื้นที่น้ำท่วม

2. ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ (Law and Regulation) ประกอบด้วย ตัวแปรจำนวน 1 ตัวแปร คือ

- การกำหนดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การกำหนดปัจจัยและตัวแปร ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคาร อาคารสงเคราะห์ ในระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพิ่มเติม นั้น ผู้วิจัยเห็นว่าจะช่วยให้การประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีความทันสมัยและทันต่อสถานการณ์การพัฒนาที่อยู่อาศัย การพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ของผู้บริโภค และการดำเนินของนักธุรกิจด้านพัฒนาที่อยู่อาศัย ของประเทศไทย

6.2 ความถูกต้องแม่นยำของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ ในระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

ความถูกต้องแม่นยำของระบบ จากกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาในเขตหนองจอกที่มีการประเมินราคาโดยใช้โปรแกรมประยุกต์ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ทั้งหมด 281 ราย ซึ่งแยกเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ พบว่า

ประเภทบ้านเดี่ยวทั้งหมด 230 ข้อมูล มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมิน ระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้พนักงานประเมินแบบเดิม กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 219 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 95.22 ของจำนวนประชากร

ประเภทอาคารบ้านแฝด ทั้งหมด 33 ข้อมูล มีจำนวนข้อมูลที่มีผลต่างของราคาประเมิน ระหว่างการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยใช้พนักงานประเมินแบบเดิม กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยใช้ โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 32 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 95.22 ของจำนวนประชากร

ประเภทอาคารบ้านทาวน์เฮาส์ ทั้งหมด 18 ข้อมูล มีจำนวนข้อมูลที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่างการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยใช้พนักงานประเมินในแบบเดิม กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยใช้โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 17 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 94.44 ของจำนวนประชากร

ซึ่งจากผลการวิจัยดังกล่าวเหตุผลที่มีการใช้ร้อยละ 20 ในการพิจารณาราคาที่ต่างกัน เพราะเป็นไปตามระเบียบของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการกำกับดูแลบริษัทประเมินภายนอก หากมีราคาประเมินที่ต่างจากราคาที่ธนาคารประเมินไม่เกินร้อยละ 20 ถือว่าผู้ประเมินไม่มีข้อบกพร่อง และประกอบกับเป็นสากลที่ในวงการประเมินยอมรับโดยทั่วไป โดยมีฐานจากราคาประเมินลูกค้าที่ขอสินเชื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นราคาประเมินที่ใกล้เคียงราคาตลาดถึง 90-95% คุณแคล้ว ทองสม ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคากลาง กรมธนารักษ์ ได้มีการนำข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปตรวจสอบเมื่อต้นปี 2547 และทางธนาคารเองก็ได้มีการกลับร่องงานประเมินราคาของบริษัทประเมินภายนอกทุกราย โดยตรวจสอบจากสำเนาประเมินไม่ได้ออกไปตรวจสอบ ณ สถานที่จริง และสุ่มตัวอย่างร้อยละ 5 ของงานทั้งหมด โดยออกไปตรวจสอบ ณ สถานที่จริง จึงสามารถมั่นใจได้ว่าราคาที่ธนาคารประเมินให้จึงเป็นราคาใกล้เคียงราคาตลาดจริง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล เป็นไปตามสมมุติฐานของการวิจัย เพราะข้อมูลจากกรณีศึกษาที่ปรากฏราคาที่ใช้โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ใกล้เคียงกับราคาประเมินเป็นราคาโดยผู้ประเมินของธนาคารในระบบเดิมมาก

6.3 การใช้โปรแกรมประยุกต์ ในระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

จากการศึกษา พบว่า ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามแบบเดิม โดยใช้พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แบ่งลักษณะงานการประเมินที่อยู่อาศัยซึ่งใช้เป็นหลักประกันในการขอเงินกู้จากธนาคาร ออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. การประเมินราคาโดยใช้พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ของธนาคาร โดยมีรายละเอียดของงานที่รับผิดชอบ ดังนี้
 - งานตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันรายย่อย กรณี ผู้กู้เป็นพนักงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - งานตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันรายย่อย กรณี เป็นทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - งานตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันรายย่อย กรณี การขอกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารแฟลตให้เช่า
 - งานตรวจสอบ รายงานการตรวจผลการก่อสร้างเพื่อเบิกเงินกู้ค่าก่อสร้างของลูกค้ารายย่อย ในกรณี ลูกค้ารายย่อยทั่วไป พนักงานธนาคาร อาคารแฟลต ซึ่งบริษัทประเมินภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบ และออกรายงานผลการก่อสร้าง เพื่อให้ธนาคารพิจารณาจ่ายเงินค่าก่อสร้างตามรายงานผลฯ ในจำนวนอัตราร้อยละ 100 ของจำนวนลูกค้า
 - งานตรวจสอบตัวอย่างราคาประเมินหลักประกัน ตามรายงานผลการประเมินราคาหลักประกันลูกค้ารายย่อยทั่วไป ซึ่งบริษัทประเมินฯ ภายนอก เป็นผู้ประเมินราคาฯ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค ทั่วประเทศ ในจำนวนอัตราร้อยละ 5 ของจำนวนลูกค้า
 - งานตรวจสอบตัวอย่างราคาประเมินหลักประกัน ตามรายงานผลการประเมินราคาหลักประกันลูกค้า ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งขอให้ ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ให้กับลูกค้ารายย่อยภายในโครงการ (Long Term Finance : LTF) ซึ่งบริษัทประเมินฯ ภายนอก เป็นผู้ประเมินราคาฯ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค ทั่วประเทศ ในจำนวนอัตราร้อยละ 5 ของจำนวนลูกค้า

- งานตรวจกลั่นกรองราคาประเมินหลักประกัน ตามรายงานผลการประเมินราคาหลักประกันลูกค้ารายย่อยทั่วไป ซึ่งบริษัทประเมินฯ ภายนอก เป็นผู้ประเมินราคาฯ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในจำนวนอัตราร้อยละ 95 ของจำนวนลูกค้าในแต่ละเดือน

- งานตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันรายย่อย กรณี ผู้กู้ร้องขอให้ธนาคารฯ ทบทวน ปรับปรุง ราคาประเมินฯ ซึ่งบริษัทประเมินฯ เป็นผู้ประเมินฯ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล

- งานเฉพาะกิจ เฉพาะกาล งานอื่นๆ ตามที่ธนาคารฯ กำหนด

2. การประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ภายนอก เข้ารับงานประเมินราคาที่อยู่อาศัยจากธนาคาร ในปัจจุบัน จำนวน 13 บริษัท โดยมีรายละเอียดของลักษณะงาน ดังนี้

- งานตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันรายย่อยทั่วไป ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค

- งานตรวจสอบและรายงานผลการตรวจผลการก่อสร้าง เพื่อเบิกเงินค่าก่อสร้างของลูกค้ารายย่อยทั่วไป ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค

- งานตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันลูกค้า ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งขอให้ ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ให้กับลูกค้ารายย่อยภายในโครงการ (Long Term Finance : LTF) ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค

- งานตรวจสอบและรายงานผลการตรวจผลการก่อสร้าง เพื่อรับรองผลการก่อสร้างอาคาร - ระบบสาธารณูปโภค ของโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งขอให้ ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ให้กับลูกค้ารายย่อยภายในโครงการ (Long Term Finance : LTF) ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค

ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้บริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ภายนอก เข้ารับงานประเมินราคาที่อยู่อาศัยจากธนาคาร ในปัจจุบัน จำนวน 13 บริษัท ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้กำหนดอัตราค่าประเมินราคาที่อยู่อาศัยซึ่งใช้เป็นหลักประกันในการขอเงินกู้จากธนาคาร ตามวงเงินที่ผู้กู้ยื่นขอเงินจากธนาคาร ดังนี้

กรณีการกู้เงินสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไป

1. วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท อัตราค่าประเมิน = 1,900 บาท ต่อราย
2. วงเงินกู้เกิน 500,000 บาท อัตราค่าประเมิน = 2,100 บาท ต่อราย
3. ค่าธรรมเนียมการตรวจผลการก่อสร้าง ครั้งละ 500 บาท

กรณีการกู้เงินสำหรับลูกค้า ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งขอให้ ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ให้กับลูกค้ารายย่อยภายในโครงการ อัตราค่าประเมิน = 5,000 บาท ต่อโครงการ และอัตราค่าธรรมเนียม ในการตรวจสอบและรายงานการตรวจผลการก่อสร้าง เพื่อรับรองผลการก่อสร้างอาคาร - ระบบสาธารณูปโภค ของโครงการที่อยู่อาศัย อาคารหลัง/ห้องชุดละ 500 บาท

จากสถิติจำนวนรายของ งานประเมินราคาที่อยู่อาศัยซึ่งใช้เป็นหลักประกันในการขอเงินกู้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ในระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2546 - 31 ธันวาคม 2546 คิดเป็นค่าใช้จ่ายโดยประมาณ ได้ดังนี้

ตารางที่ 15 แสดงปริมาณงานประเมินราคาที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของบริษัทประเมินราคาหลักทรัพย์ภายนอก จำนวน 13 บริษัท ที่เข้ารับงานจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2546 - 31 ธันวาคม 2546

ลำดับที่	ประเภทงาน	จำนวน (ราย)	ค่าประเมิน (บาท / ราย)	รวมเป็นเงิน (บาท)	หมายเหตุ
1.	การตรวจสอบและประเมินราคาลูกค้ารายย่อยทั่วไป	41,915	1,900.00	79,638,500	คิดอัตราต่ำสุด
2.	การตรวจสอบและรายงานผลเพื่อเบิกเงินค่าก่อสร้างของลูกค้ารายย่อย	7,920	500.00	3,960,000	ต่อการตรวจ 1 ครั้ง
3.	การตรวจสอบและประเมินราคาลูกค้าประเภท โครงการที่อยู่อาศัย LTF	663	5,000.00	3,315,000	ต่อการตรวจ 1 ครั้ง
4.	การตรวจสอบและรับรองผลการก่อสร้างอาคาร-ระบบสาธารณูปโภค ของลูกค้าประเภท โครงการที่อยู่อาศัย LTF	1,920	5000.00	9,600,000	คิดเฉลี่ย 10หลัง ต่อ ครั้ง
รวมเป็นทั้งสิ้น		52,418	-	96,513,500	-

ที่มา : ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ณ เดือนมกราคม 2547

- หมายเหตุ** - ในการกำหนดอัตราค่าประเมินราคาหลักประกันต่อราย ของบริษัทประเมินราคาฯ พิจารณาใช้อัตราขั้นต่ำของอัตราค่าประเมินราคาซึ่ง ธนาคารฯ กำหนดเป็นสมมติฐาน ในการคำนวณค่าใช้จ่าย ของบริษัทฯ
- ในการกำหนดจำนวน หลัง / ห้องชุด ของ การตรวจรับรองผลการก่อสร้างอาคาร - ระบบสาธารณูปโภค ของลูกค้า ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย LTF พิจารณาใช้อัตราขั้นต่ำของการแจ้งตรวจต่อครั้ง = 10 หลัง / ห้องชุด เป็นสมมติฐานในการคำนวณ ค่าใช้จ่าย ของบริษัทฯ

เนื่องจากการในดำเนินการ ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารฯ ไม่ได้ กำหนดอัตราค่าดำเนินการของงานประเภทต่าง ๆ ไว้ เนื่องจากธนาคารเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ยกเว้นค่าธรรมเนียมการขอกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารแฟลต และค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบผลการก่อสร้างอาคารแฟลตเพื่อขอเบิกเงินกู้ค่าก่อสร้าง ดังนั้น ในการกำหนดอัตราค่าประเมินราคาหลักประกันต่อราย ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ผู้วิจัย พิจารณาใช้อัตราขั้นต่ำของอัตราค่าประเมินราคา ซึ่งลูกค้าชำระให้บริษัทประเมินฯ หักค่าดำเนินการ ร้อยละ 30 เป็นสมมติฐานในการคำนวณหาค่าใช้จ่าย ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ดังนี้

1. การประเมินราคาหลักประกันลูกค้ารายย่อย กรณี พนักงาน / การสูมตัวอย่าง / งานอื่นๆ ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค = $1,900 \times 0.70 = 1,330$ บาท ต่อราย
2. การตรวจสอบสภาพและประเมินราคาหลักประกันลูกค้า ประเภท โครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งขอให้ ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ให้กับลูกค้ารายย่อยภายในโครงการ (Long Term Finance : LTF) ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค = $5,000 \times 0.70 = 3,500$ บาท ต่อราย
3. ค่าธรรมเนียมการตรวจผลการก่อสร้าง รายย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค = $500 \times 0.70 = 350$ บาท ต่อราย
4. ค่าธรรมเนียมการตรวจผลการก่อสร้าง อาคาร- ระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ LTF ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงใน พื้นที่ ส่วนภูมิภาค = $500 \times 0.70 = 350$ บาท \times 10 ราย ต่อครั้ง

5. การประเมินราคาหลักประกันลูกค้ำรายย่อย กรณี อาคารแฟลต ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ภูมิภาค ธนาคารกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม = 10,000 บาท ต่อราย

6. ค่าธรรมเนียมการตรวจผลการก่อสร้างเพื่อเบิกเงินกู้ค่าก่อสร้าง อาคารแฟลต ในพื้นที่
กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในพื้นที่ ส่วนภูมิภาค = 1,000 บาท ต่อราย / ต่อครั้ง

7. เนื่องจากการตรวจกลับกรองราคาประเมินหลักประกันลูกค้ำรายย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ
และปริมณฑล ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ จะใช้การตรวจสอบราคาประเมินฯ จากฐานข้อมูลซึ่ง
มีการจัดเก็บไว้ โดยไม่ออกตรวจสอบพื้นที่ ดังนั้น จึงคิดคำนวณค่าใช้จ่ายจาก ต้นทุนค่าบุคลากร
และค่าใช้จ่ายสำนักงานต่างๆ ประมาณการ = 100 บาท ต่อราย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 16 แสดงปริมาณงานประเมินราคาที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2546 - 31 ธันวาคม 2546

ลำดับที่	ประเภทงาน	จำนวน (ราย)	ค่าประเมิน (บาท / ราย)	รวมเป็นเงิน (บาท)	หมายเหตุ
1.	การตรวจสอบและประเมินราคาลูกค้ารายย่อย กรณี เป็นพนักงานธนาคาร	264	1,330.00	351,120	
2.	การตรวจสอบและประเมินราคาลูกค้ารายย่อยทั่วไป กรณี แฟลต	133	10,000.00	1,330,000	
3.	การตรวจสอบและรายงานผลเพื่อเบิกเงินค่าก่อสร้างของ กรณีพนักงาน	30	350.00	10,500	
4.	การตรวจสอบและรายงานผลเพื่อเบิกเงินค่าก่อสร้างของลูกค้ารายย่อย กรณี อาคารแฟลต	1,596	1,000.00	1,596,000	
5.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่างงานประเมินลูกค้ารายย่อย พื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล	2,095	1,330.00	2,786,350	ร้อยละ 5 ของจำนวนลูกค้า
6.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่างงานประเมินลูกค้า พื้นที่ภูมิภาค	6,720	1,330.00	8,937,600	
7.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่างงานประเมินลูกค้า LTF พื้นที่ กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล	663	3,500.00	2,320,500	
8.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่าง งานตรวจสอบผลการก่อสร้างอาคาร ลูกค้า LTF พื้นที่ กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล	1,920	3,500.00	6,720,000	คิดเฉลี่ย 10 หลัง ต่อ ครั้ง
9.	การตรวจกลั่นกรองราคาประเมินลูกค้ารายย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล	39,820	100.00	3,982,000	ร้อยละ 95 ของจำนวนลูกค้า
10.	การตรวจสอบและประเมินราคากรณี ลูกค้าขอทบทวน / ปรับปรุงราคาในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล	1,574	1,330.00	2,093,420	
11.	งานอื่นๆ	598	1,330.00	795,340	
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น		55,413		30,922,830	

ที่มา : ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ณ เดือนมกราคม 2547

จากการศึกษาข้อมูลตามตารางที่ 16 พบว่า ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามแบบเดิม โดยใช้พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ฝ่ายประเมิน ราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีลักษณะประเภทงานการประเมินที่อยู่อาศัย ซึ่งใช้ เป็นหลักประกันในการขอเงินกู้จากธนาคาร ซึ่งรับผิดชอบ จำนวน 11 ประเภท คิดเป็นค่าใช้จ่าย โดยประมาณการ ทั้งสิ้น 30,922,830 บาท ต่อปี ซึ่งในการดำเนินการงานทั้ง 11 ประเภท นั้น เป็น ลักษณะงานที่ พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ จะต้องดำเนินการ ออกตรวจสอบ ณ พื้นที่ตั้ง ของหลักประกัน ตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารฯ จำนวน 10 ประเภท คือ งานประเภทที่ 1 - 8 และ 10 -11 ยกเว้น งานประเภทที่ 9 คือ งานตรวจกลิ่นกรองราคา ประเมินของลูกค้าย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 3,982,000 บาท ต่อปี โดยบริษัทประเมินราคาภายนอก เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและออกรายงานการ ประเมินราคา และฝ่ายประเมินฯ จะดำเนินการตรวจสอบราคาประเมินฯ โดยทำการตรวจสอบ ราคาประเมินฯ จากฐานข้อมูล (Data Base) ซึ่งธนาคารฯ มีการจัดเก็บไว้ โดยไม่ออกตรวจสอบ ณ พื้นที่ตั้งของหลักประกัน โดยผู้รับผิดชอบงานกลิ่นกรองราคาประเมินฯ จะพิจารณาการกำหนด ราคาประเมินฯ ของลูกค้าแต่ละรายจากรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ของหลักประกัน ซึ่งระบุไว้ใน รายงานประเมินฯ ตรวจสอบจากฐานข้อมูล (Data Base) ซึ่งธนาคารฯ มีการจัดเก็บไว้ โดย ธนาคารฯ กำหนดค่าเบี่ยงเบนของราคาประเมินฯ ที่พิจารณาว่า บริษัทฯ กำหนดราคาประเมินฯ ตามรายงานการราคาประเมินหลักประกัน โดยพิจารณาตามความเหมาะสมต่อหลักประกันนั้นๆ จากการตรวจสอบพบในฐานข้อมูล (Data Base) ของธนาคาร

ดังนั้น จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของระบบ การจัดเก็บและการค้นหา รวมถึงการประมวลผล จากฐานข้อมูล (Data Base) จะมีความสำคัญ ในการทำงานตรวจกลิ่นกรองราคาประเมินของลูกค้าย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งบริษัทประเมินราคาภายนอก เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบ และออกรายงานการประเมินราคา ซึ่งในปัจจุบัน ผู้รับผิดชอบงานกลิ่นกรองราคาประเมินฯ จะพิจารณาตรวจสอบ การกำหนดราคา ประเมินฯ ของลูกค้าแต่ละราย จากรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ของหลักประกัน ซึ่งระบุไว้ใน รายงานประเมินฯ ของบริษัทฯ ตรวจสอบจากฐานข้อมูล (Data Base) ซึ่งธนาคารฯ มีการจัดเก็บ ไว้ในรูปแบบของ สำเนาเอกสารรายงานประเมินราคาหลักประกัน (Hardcopy) ที่ฝ่ายประเมินฯ จัดเก็บไว้ ว่าเป็นไปตามการกำหนดค่าเบี่ยงเบนของราคาประเมินฯ ที่มีความเหมาะสมต่อหลัก ประกันนั้นๆ จาก ราคาที่ตรวจสอบพบในฐานข้อมูล (Data Base) หรือไม่ ซึ่ง ระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) สามารถสนองต่อการดำเนินงานดังกล่าวเป็นอย่างมาก

เนื่องจากการจัดเก็บข้อมูล (Data) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เป็นการจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบ Data Base Digital File ซึ่งจะทำให้การโอนถ่ายข้อมูล (Convert Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) จากระบบเงินกู้เดิมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ทั้งหมด เข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เป็นผลให้การค้นหาข้อมูลเพื่อตรวจสอบ ราคาประเมินหลักประกัน เป็นไปได้โดยสะดวกและรวดเร็ว ช่วยลดภาระการค้นหาข้อมูลจากสำเนาเอกสารราคาประเมินฯ ประกอบกับระบบเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นระบบ Digital ในลักษณะของ Process Work Image : PWI โดยการส่งข้อมูลเงินกู้ของลูกค้าทั่วประเทศจากสาขาต่างๆของธนาคารฯ รวมถึงข้อมูลรายงานผลการประเมินราคาหลักประกัน ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทประเมินฯ ภายนอกจะส่งข้อมูลราคาประเมินฯ (Appraisal Data) ผ่านระบบเครือข่ายสัญญาณความเร็วสูงตลอดเวลา (Network Online Real Time)

ดังนั้น หากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินการเชื่อมต่อระบบเครือข่ายสัญญาณความเร็วสูงตลอดเวลา (Network Online Real Time) กับระบบเงินกู้ในลักษณะของ Process Work Image : PWI ให้ข้อมูลรายงานผลการประเมินราคาหลักประกัน (Appraisal Data) ส่งผ่านเข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) และทำการออกแบบโปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ให้ทำการตรวจสอบราคาประเมินฯ ของลูกค้าแต่ละราย ตามเงื่อนไขที่ธนาคารฯ กำหนด โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) จะช่วยดำเนินการในกระบวนการกลั่นกรองประเมินของลูกค้ารายย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล แทนพนักงานคือ หากข้อมูลราคาประเมินฯ (Appraisal Data) ของลูกค้าผ่านการตรวจสอบตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) จะดำเนินการส่งข้อมูลไปดำเนินการในกระบวนการต่อไปได้ทันที หากข้อมูลราคาประเมินฯ (Appraisal Data) ของลูกค้า รายใดไม่ผ่านตามเงื่อนไขระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) จะดำเนินการคัดแยกข้อมูลลูกค้า ส่งให้ผู้รับผิดชอบทำการตรวจสอบในระดับต่อไป เป็นผลให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถลดค่าใช้จ่ายของบุคลากร เอกสารสิ้นเปลือง ที่จะต้องใช้ในดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 3,982,000 บาท ต่อปี รวมถึงระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) สามารถที่จะช่วยรองรับงานการค้นหา ตรวจสอบราคา และรายละเอียดอื่นๆ ของหลักประกัน ให้กับพนักงานประเมินฯ เพื่อช่วยเพิ่มความมั่นใจในการกำหนดราคาประเมินหลักประกัน ของการดำเนินงานของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ อีกทั้ง 10 ประเภทตามตารางที่ 16

6.4 การใช้โปรแกรมประยุกต์ในระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ เพื่อลดระยะเวลาในการทำงาน ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

ตามตารางที่ 16 ซึ่งแสดงปริมาณงานประเมินราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งใช้เป็นหลักประกันในการขอเงินกู้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ในระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2546 - 31 ธันวาคม 2546 โดยที่ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ จะต้องเป็นผู้ดำเนินการ มีทั้งสิ้น 55,413 ราย โดยสามารถแบ่งแยกออกได้เป็น 11 ประเภท โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ งานประเภทต่างๆ โดยประมาณการประมาณ 30,922,830 บาท ซึ่งตามรายละเอียดในข้อ 6.3 แสดงให้เห็นถึงความสามารถของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ซึ่งจากจำนวนปริมาณงานตามตารางที่ 16 ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ มีพนักงานซึ่งต้องดำเนินการตามปริมาณดังกล่าว ทั้งสิ้น 50 อัตรา โดยแบ่งเป็น พนักงานระดับบริหาร คือตั้งแต่ระดับ หัวหน้างาน ถึง ผู้อำนวยการฝ่าย จำนวน 18 อัตรา เป็นพนักงานระดับปฏิบัติการ จำนวน 32 อัตรา เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนของพนักงานระดับปฏิบัติการ ต่อ ปริมาณงาน 55,413 ราย ต่อปี โดยเฉลี่ย พนักงานระดับปฏิบัติการ 1 อัตราจะต้องรองรับปริมาณงาน 1,732.65 ราย ต่อปี โดยมีเวลาการทำงานโดยเฉลี่ยประมาณ 200 วันทำการต่อปี แสดงให้เห็นว่า พนักงานระดับปฏิบัติการ 1 อัตรา จะต้องรองรับปริมาณงานโดยเฉลี่ย 8.66 ราย ต่อวัน ซึ่งใน สภาวะการณ์ การแข่งขันของสถาบันการเงินในปัจจุบัน สถาบันการเงินแห่งใดสามารถสนองตอบต่อความต้องการของผู้บริโภค ทั้งในด้านการให้บริการ ที่มีรวดเร็ว ย่อมเป็นข้อได้เปรียบของสถาบันการเงินนั้นๆ ดังนั้นการนำระบบสารสนเทศ (Information Technology) เข้ามาช่วยในการบริหารงาน เพื่อลดระยะเวลาในการให้บริการให้น้อยลง และลูกค้าได้รับความสะดวกมากขึ้น จึงมีความจำเป็น เป็นอย่างมาก

ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ให้ความสำคัญต่อการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการ งานประเมินราคาหลักประกันประเภทต่างๆ เพื่อให้สนองต่อความต้องการของลูกค้า นโยบายของผู้บริหารธนาคาร และต้องมีความน่าเชื่อถือของผลงาน ดังนั้นในการดำเนินงานประเมินทุกประเภท ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลสูงสุด จึงได้มีการกำหนดระยะเวลาการดำเนินการ สำหรับงานประเมินประเภทต่างๆ ไว้ ซึ่งแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 17 ดังนี้

ตารางที่ 17 แสดงการกำหนดระยะเวลาการดำเนินงาน ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย
ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ลำดับ ที่	ประเภทงาน	ระยะเวลา การดำเนินการ (วันทำการ)	หมายเหตุ
1.	การตรวจสอบและประเมินราคาลูกค้า รายย่อย กรณี เป็นพนักงานธนาคาร	7	อัตรากำลังของพนักงานใน ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ระดับ ผู้อำนวยการฝ่าย - พนักงานสารบรรณ มีจำนวนทั้งสิ้น 50 อัตรา
2.	การตรวจสอบและประเมินราคาลูกค้า รายย่อยทั่วไป กรณี แพลต	21	
3.	การตรวจสอบและรายงานผลเพื่อเบิกเงิน ค่าก่อสร้างของ กรณีพนักงาน	5	
4.	การตรวจสอบและรายงานผลเพื่อเบิกเงินค่า ก่อสร้างของลูกค้ารายย่อย กรณี อาคารแพลต	5	
5.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่าง งานประเมินลูกค้า รายย่อย พื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล	7	
6.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่าง งานประเมินลูกค้า พื้นที่ภูมิภาค	14	
7.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่าง งานประเมินลูกค้า ประเภท LTF พื้นที่ กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล	7	
8.	การตรวจสอบสุ่มตัวอย่าง งานตรวจสอบผล การก่อสร้างอาคาร ลูกค้า LTF พื้นที่ กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล	7	
9.	การตรวจกลิ่นกรองราคาประเมินลูกค้ารายย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล	3	
10.	การตรวจสอบและประเมินราคา กรณี ลูกค้าขอทบทวน / ปรับปรุงราคา ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล	5	
11.	งานอื่นๆ	7	

ที่มา : ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ณ เดือนมกราคม 2547

การนำความสามารถของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เข้ามาช่วยในการลดระยะเวลาการดำเนินงาน จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจ ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ตามที่ผู้วิจัยได้นำเสนอแนวทางการลดค่าใช้จ่ายในการประเมินราคา ในข้อ 6.3 สำหรับงานประเภทที่ 9 คือ งานตรวจจกัณฑ์กรองราคาประเมินของลูกค้าย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 3,982,000 บาท ต่อปี จะใช้ระยะเวลาการดำเนินการตามกำหนด 3 วัน ต่อราย ดังนั้นหากธนาคารสามารถดำเนินการปรับปรุง ความสามารถของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ให้สามารถรองรับการดำเนินการดังกล่าวในข้อ 6.3 ได้อย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ย่อมสามารถลดระยะเวลาในกระบวนการพิจารณาลินเชื่อ ในส่วนของการตรวจจกัณฑ์กรองราคาประเมินของลูกค้าย่อย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้ ซึ่งหมายถึงรวมถึงการประยุกต์ใช้ ความสามารถของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) รายละเอียดต่าง ๆ เช่น รายละเอียดสาธารณูปโภค (Infra-structure) แนวเวนคืน การกำหนดประโยชน์ของการใช้ที่ดิน (Land Use) และรายละเอียดอื่นๆซึ่งได้มีการจัดเก็บในฐานข้อมูล (Data Base) ในเบื้องต้นสำหรับงาน สุ่มตัวอย่างราคาประเมินลูกค้าย่อย เพื่อช่วยลดระยะเวลาในการค้นหาข้อมูลราคาหลักประกัน ในการตรวจสอบราคาและพิจารณากำหนดราคาของพนักงานประเมินราคา เนื่องจากงานสุ่มตัวอย่างราคาประเมินลูกค้าย่อย นั้น ฝ่ายประเมินฯ ดำเนินการในประมาณ อัตราส่วนร้อยละ 5 โดยที่ ร้อยละ 95 เป็นการจกัณฑ์กรองราคา ซึ่งสามารถให้โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ดำเนินการตรวจสอบแทนพนักงานได้ ดังนั้น สำหรับงานสุ่มตัวอย่าง ซึ่งมีอัตราร้อยละ 5 ของจำนวน ลูกค้า และกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการ 7 วัน นั้น ย่อมสามารถที่จะลดระยะเวลาการดำเนินการลงให้น้อยกว่า 7 วันได้ หมายถึงรวมถึงการตรวจสอบข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) ในเบื้องต้นของ งานตรวจสอบสภาพและประเมินราคาหลักประกันประเภทอื่นๆ ด้วย และในกรณีของการดำเนินงานในประเภทที่ 10 คือ งานการตรวจสอบและประเมินราคา กรณี ลูกค้าขอทบทวน / ปรับปรุงราคา ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล นั้น พนักงานประเมินฯ สามารถใช้โปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) ของหลักประกัน รายที่ลูกค้าขอทบทวนราคา ในกรณีที่ลูกค้าอุทธรณ์ว่าบริษัทประเมินฯ ประเมินราคาประเมินหลักประกันของตนเองมีราคาต่ำกว่าความเป็นจริง ได้ทันที และสามารถชี้แจง ตอบคำถามของลูกค้า โดยใช้รายละเอียดข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) ซึ่งได้มีการจัดเก็บไว้ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ซึ่งเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของธนาคาร

6.5 วิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค

จากรายละเอียดตาม ข้อ 6.1 - 6.4 ผู้วิจัยพบว่าการนำโปรแกรมประยุกต์ ในระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างสูงสุด ต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย นั้น การปรับปรุงฐานข้อมูลในโปรแกรมประยุกต์ (Application Program) ใน ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ให้ทันต่อสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงของลักษณะที่อยู่อาศัย มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะความสามารถในการให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการประเมิน มีความถูกต้อง แม่นยำ ช่วยลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลา ทำให้การประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีประสิทธิภาพสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งการควบคุมดูแลการใช้งาน ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปัจจุบัน ยังประสบกับปัญหาหลายด้าน เช่น

6.5.1 ด้านบุคลากร (Man Power) ที่มีศักยภาพในการการควบคุมดูแลการใช้งาน ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ของธนาคาร รวมถึงอัตรากำลัง ซึ่งมีความจำเป็นในการที่จะดำเนินการบันทึกข้อมูล (Key Data) หรือ ปรับปรุงข้อมูล (Update Data) รายละเอียดข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) เนื่องจากความถูกต้อง แม่นยำ ของข้อมูลจะช่วยลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลา ทำให้การประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ซึ่งผู้วิจัยพบว่า ปัญหาและอุปสรรคของหน่วยงานที่มีการใช้ระบบเหล่านี้ ในส่วนของหน่วยงานภาครัฐ ปัญหาที่พบส่วนใหญ่เป็นเรื่องของบุคลากร เพราะบุคลากรส่วนใหญ่จะยังไม่ค่อยยอมรับระบบสารสนเทศ (Information System) สมัยใหม่ เนื่องจากมีความคุ้นเคยกับระบบเดิมอยู่ จึงไม่มีความตั้งใจที่จะเรียนรู้ระบบใหม่ ซึ่งในหน่วยงานภาคเอกชน ที่มีการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) แล้วส่วนใหญ่จะมีผู้ควบคุมดูแลระบบ (Programmer) แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังไม่มีบุคลากรด้านดังกล่าว จึงควรมีการพิจารณารับพนักงานที่มีความรู้ เชี่ยวชาญด้านโปรแกรม Geographic Information System : GIS โดยเฉพาะ เพื่อจะได้ควบคุมดูแลและประสานงานการใช้ หรือเชื่อมต่อบริบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) กับองค์กรภายนอก หรือให้ความกระจ่างในระบบได้ดีขึ้น

6.5.2 ด้านระบบสารสนเทศ (Information System) ปัญหาของ องค์การภาครัฐ และภาคเอกชน ผู้ใช้งานโปรแกรมด้าน Geographic Information System : GIS ที่แจ้งว่าปัญหาที่พบส่วนใหญ่เป็นเรื่องราคาของโปรแกรม (Software System) ที่มีราคาค่อนข้างแพง มีผู้น้อย การพัฒนาโดยบริษัทภายในประเทศยังไม่เป็นที่ยอมรับ ทั้งที่ราคาโปรแกรม (Software System) อาจถูกกว่าบริษัทต่างประเทศ และหน่วยงานที่จะมีการนำระบบไปใช้บางหน่วยงานไม่มีความพร้อมในการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ทั้งด้านอุปกรณ์ (Hardware) ซึ่งมีความล้าสมัยไม่สามารถรองรับโปรแกรม (Software System) รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงข้อมูล (Update Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) การปรับปรุงแผนที่ฐาน (Base Map) ทำให้อาจเกิดปัญหาในการเชื่อมต่อระบบ ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีศักยภาพในการที่จะสามารถรองรับค่าใช้จ่าย ด้านอุปกรณ์ (Hardware) โปรแกรม (Software System) รวมถึงในการปรับปรุงข้อมูล (Update Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) ซึ่งในปัจจุบัน การปรับปรุงแผนที่ฐาน (Base Map) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในประเทศไทย สามารถใช้ภาพถ่ายดาวเทียม จากดาวเทียม Ikonos ซึ่งให้ความละเอียดของภาพที่ระยะ 1 เมตร โดยมีองค์การภาครัฐซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้ เป็นผู้ดูแลการใช้งานภาพถ่ายดาวเทียม คือ สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิศาสตร์(องค์การมหาชน) : GSTDA

6.5.3 ด้านระบบเครือข่าย (Network) เพื่อการบันทึกข้อมูล (Key Data) หรือ ปรับปรุงข้อมูล (Update Data) รายละเอียดข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) รวมถึงการเชื่อมต่อ ฐานข้อมูล (Data Base) กับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนต่างๆ ซึ่งมีการใช้งาน ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) โดยมีองค์การภาครัฐ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2546 มีมติให้ สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิศาสตร์ (องค์การมหาชน) : GSTDA เป็นองค์กรกลางที่ควบคุมดูแลการพัฒนาและใช้งานระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) และเป็นผู้ดูแลการใช้งานภาพถ่ายดาวเทียม ซึ่งเป็นฐานข้อมูล (Data Base) หลักในการปรับปรุงแผนที่ฐาน (Base Map) แทนการใช้ภาพถ่ายทางอากาศ (Orthophoto) ในมาตราส่วน (Scale) 1:250,000 1:50,000 1:25,000 1:10,000 และ 1:4,000 ดังนั้นในการเชื่อมต่อเครือข่าย (Network) เพื่อการบันทึกข้อมูล (Key Data) หรือ ปรับปรุงข้อมูล (Update Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) รวมถึงการเชื่อมต่อ ฐานข้อมูล (Data Base) กับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนต่างๆ ซึ่งมีการใช้งาน ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในอนาคต ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถรองรับการเชื่อมต่อได้เนื่องจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ของธนาคารฯ เป็นระบบเปิด ซึ่งรองรับ การ

บันทึกข้อมูล (Key Data) หรือ ปรับปรุงข้อมูล (Update Data) รายละเอียดข้อมูลราคาประเมิน (Appraisal Data) การแปรข้อมูล (Convert Data) ในฐานข้อมูล (Data Base) จากโปรแกรม (Software System) โปรแกรม (Software System) ทุกระบบ จากหลายองค์กร ทั้งภาครัฐ และ ภาคเอกชน ที่มีการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เช่น

- กรมโยธาธิการและผังเมือง
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- การไฟฟ้านครหลวง
- กรมที่ดิน
- กรมส่งเสริมสิ่งแวดล้อม
- บริษัทเอกชน ต่างๆ เป็นต้น

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ข้อมูล หรือข้อสังเกตต่าง ๆ ที่เสนอแนะจะเป็นประโยชน์ต่อ ณาการอาคารสงเคราะห์ หน่วยงาน องค์กร ทั้งภาครัฐและเอกชน หรือบุคคลทั่วไปที่ให้ความสนใจต่อระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) และใช้เป็นแนวทางในการศึกษา ประยุกต์ใช้ในการปรับปรุง พัฒนา ประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS)

และผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการศึกษาเกี่ยวกับการสร้าง Network หรือการ Link ข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของแต่ละหน่วยงานว่าจะสามารถเชื่อมโยงกันได้หรือไม่ อย่างไร ประกอบกับจะเป็นการตอบสนองนโยบายของรัฐบาลที่จะมีการสนับสนุนให้แต่ละหน่วยงานมีการดำเนินการในลักษณะ E-Government ต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย