

บทที่ 5

ข้อมูลประเมินและการวิเคราะห์ผลการศึกษา

5.1 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดกับการประเมินราคาโดยโปรแกรมประยุกต์

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาประเมินที่อยู่อาศัย จากฐานข้อมูลราคาประเมิน เพื่อให้การให้สินเชื่อลูกค้ารายย่อย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พื้นที่ศึกษา โดยเป็น ที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ในระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 ธันวาคม 2546 เปรียบเทียบกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยใช้โปรแกรมประยุกต์ เพื่อพิจารณาศึกษา ถึงแนวทางในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นโดยใช้ระบบสารสนเทศ (Geographic Information System : GIS) โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 การประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการศึกษาพบว่า กระบวนการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดย พนักงานประเมินราคา จะทำการออกตรวจสอบสภาพ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร รวมทั้ง ข้อมูลราคาซื้อ-ขาย ที่ดิน-อาคาร ที่มีรูปแบบอาคาร การก่อสร้างรวมถึงทำเลที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในลักษณะเดียวกันหลักทรัพย์ ที่ต้องการประเมิน ทำการรวบรวมข้อมูลประกอบต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น แล้วนำมาสรุป วิเคราะห์ เปรียบเทียบตามกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคาแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

(1) ข้อมูลทั่วไป เป็นข้อมูลกว้าง ๆ เกี่ยวกับสภาพความเป็นจริงในชุมชน ภูมิภาคและในนครต่าง ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

- ข้อมูลระดับภาคและระดับเมือง ได้แก่ ข้อมูลแนวโน้มการพัฒนามาภูมิภาคนั้น ๆ และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะชี้ให้เห็นถึงลักษณะและแนวโน้มของประชากร ระดับการจ้างและระดับราคา ฯลฯ

- ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชน ได้แก่ สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนนั้น การแบ่งเขตตามกฎหมาย ผังเมือง สาธารณูปโภคต่าง ๆ ระบบการคมนาคม โรงเรียน ศูนย์การค้า ฯลฯ

(2) ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับตัวทรัพย์สิน เป็นข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน อาคาร และที่ตั้ง รวมตลอดทั้งข้อมูล รายละเอียดการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินนั้น

- ข้อมูลด้านที่ดิน ได้แก่ ที่ตั้งของทรัพย์สิน เจ้าของกรรมสิทธิ์เนื้อที่ ภาระติดพัน และข้อจำกัดต่าง ๆ
- ข้อมูลด้านอาคาร เป็นเรื่องเกี่ยวกับการก่อสร้าง การออกแบบ สภาพอาคาร การปรับปรุง รวมตลอดทั้งคุณภาพของวัสดุและฝีมือแรงงาน
- ข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้ง ทำให้ทราบขนาด รูปร่าง ทำเลที่ตั้ง รวมถึงการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางเข้า ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์

5.1.2 การประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยใช้โปรแกรมประยุกต์

ในการประเมินราคาโดยใช้โปรแกรมประยุกต์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น เป็นขั้นตอนการพิจารณาตัดสินใจ กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งตามกระบวนการประเมินราคาหลักทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินจะต้องตัดสินใจกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินนั้น ๆ หลังจากที่ได้พิจารณา วิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ซึ่งได้เก็บรวบรวมไว้ ซึ่งอาจมีความผิดพลาดได้ เนื่องจากมีปัจจัยกระทบหลายด้าน อาจทำให้การกำหนดราคา ประเมินของผู้ประเมิน มีความแม่นยำ

ดังนั้นในการออกแบบโปรแกรมประยุกต์ ได้คำนึงถึงโอกาส ในการที่จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ โดยไม่ครอบคลุม และลดปัญหา ความเบี่ยงเบนของราคา เนื่องจากในโปรแกรมประยุกต์นั้น ผู้บันทึกข้อมูล ปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งได้กำหนดตามต้องการ และค่าความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ว่าเป็นค่าคงที่ ในระบบแล้ว

ในการกำหนดค่าความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ นั้นได้มีการกำหนด ค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยไว้ เช่น ปัจจัยด้านผิวจราจร ของ หลักประกัน และข้อมูลเปรียบเทียบ มีน้ำหนัก 10% หาก ข้อมูลมีผิวจราจร เปลี่ยนแปลงในค่าคะแนนก็จะปรับลดลงตามสัดส่วนที่ได้กำหนดไว้

เป็นค่าคงที่ ในระบบแล้ว เมื่อผู้ประเมินได้บันทึกข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นในการประเมินเข้าสู่ระบบแล้ว โปรแกรมจะทำการวิเคราะห์ เปรียบเทียบข้อมูลต่าง ๆ และประมวลผลเพื่อกำหนดราคาประเมินของทรัพย์สินนั้น ๆ

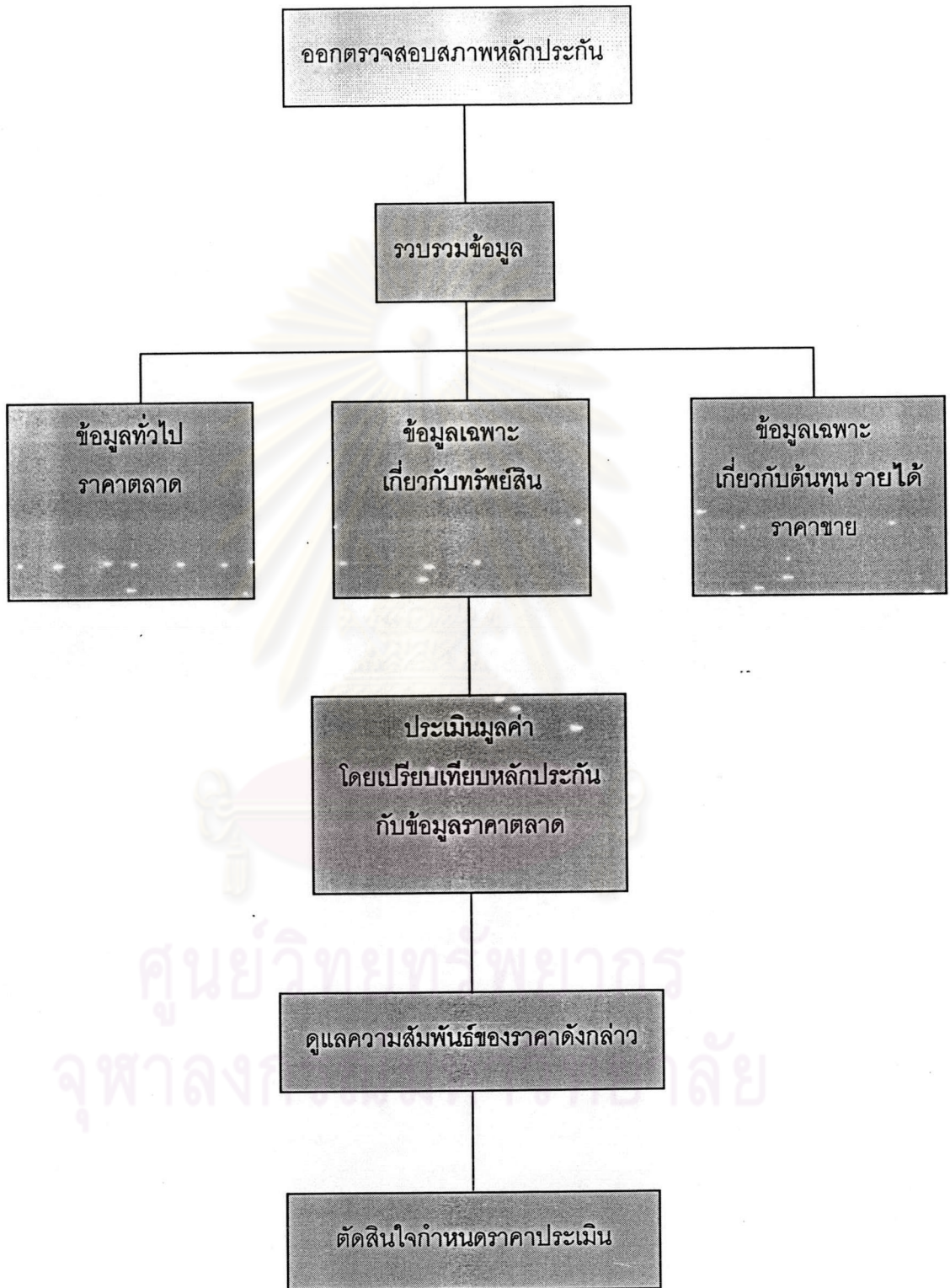
5.1.3 การประเมินราคาในระบบเดิมของธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อผู้ประเมินออกไปตรวจสอบหลักประกันแล้ว ขั้นตอนต่อไปก็คือขั้นตอนของการเขียนรายงานการประเมินซึ่งแต่ละประเภทงานก็จะมีแบบฟอร์มที่หลากหลาย แล้วแต่ประเภทงาน โดยหลัก ๆ ของงานแต่ละประเภทก็จะประกอบด้วยแบบฟอร์ม 3 ใบ คือ

1. แบบฟอร์มสรุปราคาหลักประกัน
2. รูปแผนที่ที่ตั้งหลักประกัน
3. แบบฟอร์มประเมินราคาอาคาร

การประเมินราคาหลักประกันในระบบเดิมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใน 1 วัน อาจเขียนรายงานได้เพียง 2-3 ราย โดยเฉลี่ย แต่ถ้าหากมีการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เข้ามาใช้งานแล้วอาจช่วยลดขั้นตอนได้โดยในแบบฟอร์มสรุปราคาหลักประกัน ก็ไม่ต้องเขียนเพราะสามารถดึงมาจากข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ได้ รูปแผนที่ก็เช่นเดียวกันก็สามารถดึงมาจากข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) โดยรายละเอียดของอาคารก็สามารถดึงสภาพอาคารและเนื้อที่อาคารมาใช้ในการประเมินราคาอาคารได้ก็จะทำให้ระยะเวลาในการประเมินราคานั้นเร็วขึ้น และทำให้สามารถลดบุคลากรในการประเมินราคาได้ และในการประเมินราคาหลักประกันบางประเภทงานถ้าเคยมีการออกไปตรวจสอบหลักประกันภายใน 6 เดือนแล้ว ก็อาจจะไม่ต้องออกไปตรวจสอบหลักประกันใหม่อีกครั้งก็ได้ เพราะถ้าในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มีข้อมูลเพียงพอก็สามารถใช้ข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในการประเมินราคาได้เลย ก็สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายของธนาคารในเรื่องค่าเช่ารถ คน ขับรถ ได้อีกทางหนึ่ง

แผนภูมิที่ 4 แสดงขั้นตอนการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางที่ 6 แสดงขั้นตอนการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยพนักงานประเมินราคา	การประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
1. ออกตรวจสอบสภาพที่อยู่อาศัยที่จะทำการประเมินราคา ณ ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. ผู้ประเมินออกตรวจสอบสภาพที่อยู่อาศัยที่จะทำการประเมินราคา ณ ที่ตั้งทรัพย์สิน
2. เก็บรวบรวมรายละเอียดของที่อยู่อาศัย เช่น ลักษณะอาคาร รูปแบบอาคาร ขนาดเนื้อที่อาคาร ขนาดเนื้อที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ	2. เก็บรวบรวมรายละเอียดของที่อยู่อาศัย เช่น ลักษณะอาคาร รูปแบบอาคาร ขนาดเนื้อที่อาคาร ขนาดเนื้อที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ
3. เก็บรวบรวมข้อมูลราคาซื้อ-ขาย ที่ดิน-อาคารในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพทำเลที่ตั้งและรายละเอียดอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกับทรัพย์สินว่ามีราคาซื้อขายโดยทั่วไป เท่าไหร่	3. เก็บรวบรวมข้อมูล ราคาซื้อขายที่ดินอาคารในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพทำเลที่ตั้งและรายละเอียดอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกับทรัพย์สินว่ามีราคาซื้อขายโดยทั่วไป เท่าไหร่
4. ดำเนินการสรุปวิเคราะห์ข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบกับข้อมูลใกล้เคียง ซึ่งผู้ประเมินได้ออกตรวจสอบ ณ พื้นที่	4. ดำเนินการบันทึกข้อมูลปัจจัยด้านกายภาพต่าง ๆ เข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
5. กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินนั้น ๆ	5. ใช้โปรแกรมประยุกต์เพื่อการประเมินราคาทำการประมวลผล เพื่อกำหนดราคาประเมินราคาที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยทรัพย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2 ข้อมูลปัจจัยและตัวแปรที่ธนาคารจัดเก็บในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

จากข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดเก็บข้อมูลของปัจจัยด้านต่าง ๆ เพื่อใช้ประโยชน์ในการทำงานประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคาร สรุปได้คือ

1. ข้อมูลทั่วไปของลูกค้ารายย่อย จำนวน 68 ข้อมูล
2. ข้อมูลเพื่อกำหนดเงื่อนไขไปการค้นหา จำนวน 40 ข้อมูล
3. ข้อมูลเพื่อการประเมินโดยโปรแกรมประยุกต์ จำนวน 41 ข้อมูล

ตารางที่ 7 แสดงการสรุปการจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานของประเภทงานลูกค้าทั่วไป

ลำดับ	ชื่อ Fields	ประเภทงาน		
		รายย่อย	การค้นหา	WQS
1	เลขที่เงินกู้/เลขที่ค้ำขอู้	√	√	√
2	บริษัทประเมิน /ธนาคารประเมิน	√	√	
3	วันที่สำรวจ (วันที่ออกไปดูทรัพย์)	√	—	
4	ตำบล (ที่ตั้งหลักประกัน)	√	√	
5	อำเภอ (ที่ตั้งหลักประกัน)	√	√	
6	จังหวัด (ที่ตั้งหลักประกัน)	√	√	
7	บ้านเลขที่ / ห้องชุดเลขที่	√	√	
8	เนื้อที่ดิน	√	√	
9	เนื้อที่อาคาร / เนื้อที่ห้องชุด (ประกันอสังคัมภ์) /ตร.ม.	√	√	
10	ถนน	√	√	
11	ซอย	√	√	
12	ระยะทาง	√	√	√
13	สภาพที่ดิน	√	√	√
14	ระดับดิน	√	√	√
15	ขนาดผิวจราจร	√	—	√
16	เขตทาง	√	√	√
17	ผิวจราจร	√	√	√
18	ไฟฟ้า	√	√	√
19	น้ำ	√	√	√
20	ท่อระบายน้ำ	√	√	√
21	ไฟฟ้าถนน	√	√	√
22	ราคาที่ดิน/ตร.ว. (ธ./บ.)	√	√	√
23	ราคารับเป็นหลักประกัน (ธ./บ.)	√	√	√
24	ประเภทอาคาร	√	√	
25	ลักษณะอาคาร	√	√	√
26	อาคารชุดเลขที่	√	√	

ตารางที่ 7 (ต่อ) แสดงการสรุปการจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานของประเภทงานลูกค้าทั่วไป

ลำดับ	ชื่อ Fields	ประเภทงาน		
		รายย่อย	จอคันหา	WQS
27	จำนวนชั้น	√	√	√
28	ชั้นที่	√	√	√
29	ชื่อหมู่บ้าน	√	√	
30	ราคาอาคาร /ห้องชุด /ตร.ม. (ธ./บ.)	√	√	
31	ราคาอาคาร/หลังหักค่าเสื่อม (ธ./บ.)	√	√	
32	ประเภทงาน	√	--	
33	หมายเหตุ/ข้อจำกัด	√	--	
34	วันที่บันทึก	√	--	
35	ผู้บันทึก (ธ./บ.)	√	--	
36	วันที่ประเมิน (ธ./บ.)	√	√	
37	รหัสโครงการ	√	--	
38	ประเภทหลักประกัน	√	--	
39	ประเภทเงินกู้	√	--	
40	ชื่อผู้กู้	√	√	
41	สวัสดิการ	√	--	
42	ประเภทการก่อสร้าง	√	--	√
43	ทำเลที่ดิน	√	--	√
44	ความมั่นคงแข็งแรงของถนนผ่านหน้าที่ดิน	√	--	√
45	ทางเท้าของถนนผ่านหน้าที่ดิน	√	--	√
46	การคมนาคม	√	--	√
47	ความเหมาะสมของที่ดิน	√	--	√
48	แหล่งชุมชน	√	--	√
49	สาธารณูปการ	√	--	√
50	มลภาวะ	√	--	√
51	ระบบขนส่งมวลชน	√	--	√
52	วัสดุก่อสร้าง	√	--	√
53	รูปแบบอาคาร	√	--	√
54	ฝีมือการก่อสร้าง	√	--	√
55	อายุอาคาร (ณ วันประเมิน)	√	--	√
56	การตกแต่ง	√	--	√
57	การแบ่งพื้นที่	√	--	√
58	ลิฟท์โดยสาร	√	--	√
59	ที่จอดรถ	√	--	√
60	บันไดหนีไฟ	√	--	√
61	ดับเพลิง	√	--	√

ตารางที่ 7 (ต่อ) แสดงการสรุปการจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานของประเภทงานลูกค้าทั่วไป

ลำดับ	ชื่อ Fields	ประเภทงาน		
		รายย่อย	จอกันหา	WQS
62	สระว่ายน้ำ	√	--	√
63	ห้องอบไอน้ำ	√	--	√
64	ห้องออกกำลังกาย	√	--	√
65	สนามกีฬา	√	--	√
66	สวนหย่อม	√	--	√
67	เลขที่โฉนด	√	--	
68	ประเภทเอกสารสิทธิ์	√	--	
รวมจำนวน Fields		68	40	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 8 แสดงค่าการกำหนดปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยในโปรแกรมประยุกต์ประยุกต์

รายละเอียด	ค่าความสำคัญ	หลักประกันรายละเอียด	คะแนน
1. หมวดการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของที่ดิน (16) 1 ทำเลที่ดิน	12	ย่านธุรกิจพร้อมที่พักอาศัย ย่านที่พักอาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านเกษตรกรรม	10 8 6 4
1 ที่ตั้งของที่ดิน	4	ดีมาก (ห่างจากถนนประธานไม่เกิน 100 ม.) ดี (ห่างจากถนนประธาน 100-500 ม.) พอใช้ (ห่างจากถนนประธาน 500 ขึ้นไป)	10 6 2
2. หมวดการเข้าถึงที่ดิน (16) 2 ขนาดความกว้างผิวจราจรของถนนผ่านหน้าที่ดิน	4.8	ความกว้างเกิน 6.00 ม. ความกว้างระหว่าง 4.00 - 6.00 ม. ความกว้างต่ำกว่า 4.00 ม.	10 6 2
2 ผิวจราจรของถนนถนนผ่านหน้าที่ดิน	4.8	คอนกรีต ลาดยาง ลูกรัง, หินคลุก ดิน	10 8 4 2
2 ความมั่นคงแข็งแรงของถนนผ่านหน้าที่ดิน	2.4	ดีมาก (ไม่มีชำรุด) ดี (ชำรุดบางส่วน) พอใช้ (ชำรุดต้องซ่อมแซม)	10 6 2
2 ทางเท้าของถนนผ่านหน้าที่ดิน	0.8	มี ไม่มี	10 0
3 การคมนาคม	3.2	ถนนสายประธาน ถนนสายรอง ถนนซอย ทางเดิน ไม่มีสภาพทาง	10 6 4 2 0
3. หมวดสภาพของที่ดิน (16) สภาพของที่ดิน	16	สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดินตั้งแต่ 20 ซม.ขึ้นไป เสมอระดับถนนหรือสูงกว่าไม่เกิน 20 ซม. ต่ำกว่าระดับถนนไม่เกิน 50 ซม. ต่ำกว่าระดับถนนเกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 ม. ต่ำกว่าระดับถนนมากกว่า 1 ม.	10 8 6 4 1
4. หมวดระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน (16) 4 ไฟฟ้า	6.4	มี ไม่มี	10 0
4 น้ำใช้	6.4	มี ไม่มี	10 0
4 ท่อระบายน้ำ	1.6	มี ไม่มี	10 0
4 ไฟฟ้าถนน	1.6	มี ไม่มี	10 0

ตารางที่ 8 (ต่อ) แสดงค่าการกำหนดปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยในโปรแกรมประยุกต์

รายละเอียด	ค่าความสำคัญ	หลักประกันรายละเอียด	คะแนน
5. หมวดขนาดเนื้อที่ของที่ดิน (8) ความเหมาะสมของที่ดิน	8	บ้านเดี่ยว ดีมาก (เนื้อที่ดิน 80 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 40-79 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 40 ตรว.) บ้านแฝด ดีมาก (เนื้อที่ดิน 35 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 25-34 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 25 ตรว.) ทาวน์เฮ้าส์ ดีมาก (เนื้อที่ดิน 20 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 16-19 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 16 ตรว.) อาคารพาณิชย์ ดีมาก (เนื้อที่ดิน 16 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 12-15 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 12 ตรว.)	10 8 4 10 8 4 10 8 4 10 8 4
6. หมวดสภาพแวดล้อมของที่ดิน (8) 6 แหล่งชุมชน	2	ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้	10 8 4 2
6 สาธารณูปการ	2	ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้	10 8 4 2
6 มลภาวะ	2	ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้	10 8 4 2
6 ระบบขนส่งมวลชน	2	ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้	10 8 4 2
7. หมวดอาคาร (20) 7 วัสดุก่อสร้าง	8	ดีมาก ดี ธรรมดา	10 6 2
7 รูปแบบอาคาร	7	ดีมาก ดี ธรรมดา	10 6 2
7 ฝีมือการก่อสร้าง	5	ดีมาก ดี ธรรมดา	10 6 2
รวมค่าคะแนน	100		

5.3 การเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษปัจจัยด้านกายภาพซึ่งใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยทำการศึกษปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาในส่วนของวิธีการเดิม ซึ่งใช้พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ของธนาคาร เป็นผู้ตรวจสอบปัจจัยด้านต่าง ๆ จากสถานที่จริง และศึกษาปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อการประเมินราคาซึ่งถูกกำหนดไว้ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของธนาคาร รวมถึงศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจากผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศ ซึ่งได้มีการศึกษาถึงปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 10



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย	ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์)			ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (เดิมใช้พนักงานให้คะแนน)			ปัจจัยด้านกายภาพจากการศึกษาจากรรณกรรม (จากการศึกษาในบทที่ 2)	คำอธิบาย
	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน		
1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical)	1. หมวดการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของที่ดิน (16)						1	ราคาที่ดินซึ่งจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างไกลจากเมืองออกไป จะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลงไปด้วย (William Alonso) ส่วน (Lockwood,1985) ได้ทำการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยปัจจัยด้านปริมาณ และคุณภาพ
	1.1 ทำเลที่ดิน	12						
	1.1 ย่านธุรกิจพร้อมที่พักอาศัย		10					
	1.2 ย่านที่พักอาศัย		8					
	1.3 ย่านอุตสาหกรรม		6					
	1.4 ย่านเกษตรกรรม		4					
1.2 ที่ตั้งของที่ดิน	4							
1.1 ดีมาก (ห่างจากถนนประมาณไม่เกิน 100 ม.)		10						
1.2 ดี (ห่างจากถนนประมาณ 100-500 ม.)		6						
1.3 พอใช้ (ห่างจากถนนประมาณ 500 ขึ้นไป)		2						
2. หมวดการเข้าถึงที่ดิน (16)					25		2	ถ้าถนนมีความกว้างมากมูลค่าที่อยู่อาศัยก็จะสูงขึ้น
2.1 ขนาดความกว้างผิวจราจรของถนนผ่านหน้าที่ดิน	4.8			2.1 ขนาดความกว้าง			3	
2.1 ความกว้างเกิน 6.00 ม.		10		ความกว้างเกิน 6.00 ม.	10			
2.2 ความกว้างระหว่าง 4.00 - 6.00 ม.		6		ความกว้างระหว่าง 4.00 - 6.00 ม.	6			
2.3 ความกว้างต่ำกว่า 4.00 ม.		2		ความกว้างต่ำกว่า 4.00 ม.	4			
2.2 ผิวจราจรของถนนถนนผ่านหน้าที่ดิน	4.8			2.2 ผิวจราจร				
2.1 คอนกรีต		10		คอนกรีต	10			
2.2 ลาดยาง		8		ลาดยาง	6			
2.3 ลูกกรง, หินคลุก		4		ลูกกรง	4			
2.4 ดิน		2		อื่น ๆ	2			
2.3 ความมั่นคงแข็งแรงของถนนผ่านหน้าที่ดิน	2.4			2.3 ความมั่นคงแข็งแรง				
2.1 ดีมาก (ไม่มีชำรุด)		10		ดีมาก (ไม่มีชำรุด)	10			
2.2 ดี (ชำรุดบางส่วน)		6		ดี (ชำรุดบางส่วน)	2			
2.3 พอใช้ (ชำรุดต้องซ่อมแซม)		2		พอใช้ (ชำรุดต้องซ่อมแซม)	1			
2.4 ทางเท้าของถนนผ่านหน้าที่ดิน	0.8			2.4 ทางเท้า				
2.1 มี		10		มี	2			
2.2 ไม่มี		0		ไม่มี	0			
2.5 การคมนาคม	3.2						4	
2.1 ถนนสายประธาน		10						
2.2 ถนนสายรอง		6						
2.3 ถนนซอย		4						
2.4 ทางเดิน		2						
2.5 ไม่มีสภาพทาง		0						
3. หมวดสภาพของที่ดิน (16)					20			
3 สภาพของที่ดิน	16			1. ความสูงต่ำของที่ดิน		20		
3.1 สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดินตั้งแต่ 20 ซม. ขึ้นไป		10		1.1 สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดินตั้งแต่ 20 ซม. ขึ้นไป		18		
3.2 เสมอระดับถนนหรือสูงกว่าไม่เกิน 20 ซม.		8		1.2 เสมอระดับถนนหรือสูงกว่าไม่เกิน 20 ซม.		10		
3.3 ต่ำกว่าระดับถนนไม่เกิน 50 ซม.		6		1.3 ต่ำกว่าระดับถนนไม่เกิน 50 ซม.		4		
3.4 ต่ำกว่าระดับถนนเกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 ม.		4		1.4 ต่ำกว่าระดับถนนเกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 ม.		2		
3.5 ต่ำกว่าระดับถนนมากกว่า 1 ม.		1		1.5 ต่ำกว่าระดับถนนมากกว่า 1 ม.				

ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย	ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์)			ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (เดิมใช้พนักงานให้คะแนน)			ปัจจัยด้านกายภาพจากการศึกษาจากวรรณกรรม (จากการศึกษาในบทที่ 2)	คำอธิบาย
	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน		
	1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical)	4. หมวดระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน (16) 4.1 ไฟฟ้า 4.1.1 มี 4.2 ไม่มี 4.2 น้ำใช้ 4.1.1 มี 4.2 ไม่มี 4.3 ท่อระบายน้ำ 4.1.1 มี 4.2 ไม่มี 4.4 ไฟฟ้าถนน 4.1.1 มี 4.2 ไม่มี	6.4 6.4 1.6 1.6	10 0 10 0 10 0 10 0	3. ระบบสาธารณูปโภค 3.1 ไฟฟ้า มี ไม่มี 3.2 น้ำประปาหรือบาดาล มี ไม่มี 3.3 ท่อระบายน้ำ มี ไม่มี 3.4 ไฟฟ้าถนน มี ไม่มี	30 10 10 10 10 10 10 10		
1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) 4. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ (Low and Regulation)	5. หมวดขนาดเนื้อที่ของที่ดิน (8) 5 ความเหมาะสมของที่ดิน บ้านเดี่ยว ตึกมาก (เนื้อที่ดิน 80 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 40-79 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 40 ตรว.) บ้านแฝด ตึกมาก (เนื้อที่ดิน 35 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 25-34 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 25 ตรว.) ทาวน์เฮ้าส์ ตึกมาก (เนื้อที่ดิน 20 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 16-19 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 16 ตรว.) อาคารพาณิชย์ ตึกมาก (เนื้อที่ดิน 16 ตรว.ขึ้นไป) ดี (เนื้อที่ดิน 12-15 ตรว.) พอใช้ (เนื้อที่น้อยกว่า 12 ตรว.)	8 10 8 4 10 8 4 10 8 4 10 8 4	10 8 4 10 8 4 10 8 4 10 8 4	4. รูปร่างลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน 4.1 สำหรับบ้านเดี่ยว ดีมาก ดี พอใช้ 4.2 สำหรับบ้านแฝด ดีมาก ดี พอใช้ 4.3 สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ดีมาก ดี พอใช้ 4.4 สำหรับตึกแถว ดีมาก ดี พอใช้	10 10 8 4 10 8 4 10 8 4 10 8 4	5. ขนาดที่ดิน 6. พื้นที่ใช้สอย 7. การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดที่ดินที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ขนาดที่ดินและจำนวนพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การวางผังเมืองมีผลต่อราคาบ้านทางสถิติอย่างมีนัยสำคัญ การควบคุมบางอย่างเพิ่มราคาบ้าน เช่น ข้อจำกัดเกี่ยวกับความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้าง ในการขยายเมืองในขณะที่ยังควบคุมอย่างลวกๆ เช่น ความแตกต่างในการวางผังเมือง ข้อจำกัดที่ทำให้ทรัพย์สินไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุดและดีที่สุด การแบ่งสรรการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสม Gutler(2002) พบว่า ครัวเรือนหรือชอยแคบ ๆ ในการวางผังเมือง เพื่อให้ชุมชนนั้นมีทางเดินไปสู่ถนนหรือทางสาธารณะที่ใหญ่ขึ้น และใช้เป็นศูนย์กลางการพบปะ มีผลทำให้ราคาบ้านลดลง 5% อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากก่อเกิดปัญหาจราจร อารยธรรมต่าง ๆ	
2. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population)	6. หมวดสภาพแวดล้อมของที่ดิน (8) 6.1 แหล่งชุมชน 6.1.1 ตึกมาก 6.2 ดี 6.3 ปานกลาง 6.4 พอใช้ 6.2 สาธารณูปการ 6.1.1 ตึกมาก 6.2 ดี 6.3 ปานกลาง 6.4 พอใช้	2 10 8 4 2 2 10 8 4 2	10 8 4 2 10 8 4 2	5. ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดิน 5.1 ทำเลที่ตั้งของที่ดิน 1.1 ตึกมาก 1.2 ดี 1.3 พอใช้	15 5 3 1	8. การมีสนามเด็กเล่นและสวนในโครงการ 9. การมีสระว่ายน้ำ	จะทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาขายสูงขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ (ทวีศักดิ์ สุ่มพันธ์โพธารนย์ และคณะ, 2539) ภายในโครงการ เป็นปัจจัยในการช่วยการตัดสินใจ	

ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย	ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์)			ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (เดิมใช้พนักงานให้คะแนน)			ปัจจัยด้านกายภาพจากการศึกษาจากวรรณกรรม (จากการศึกษาในบทที่ 2)	คำอธิบาย
	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน		
	1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) 6.3 มลภาวะ 6.1 ตึกมาก 6.2 ดี 6.3 ปานกลาง 6.4 พอใช้ 6.4 ระบบขนส่งมวลชน 6.1 ตึกมาก 6.2 ดี 6.3 ปานกลาง 6.4 พอใช้	2			5.2 สภาพแวดล้อม 1.1 ตึกมาก 1.2 ดี 1.3 พอใช้ 5.3 การคมนาคม 1.1 ตึกมาก 1.2 ดี 1.3 พอใช้			
7. หมวดอาคาร (20) 7.1 วัสดุก่อสร้าง 7.1 ตึกมาก 7.2 ดี 7.3 ธรรมดา 7.2 รูปแบบอาคาร 7.1 ตึกมาก 7.2 ดี 7.3 ธรรมดา 7.3 ฝีมือการก่อสร้าง 7.1 ตึกมาก 7.2 ดี 7.3 ธรรมดา	8						10 คุณภาพอาคาร 11 จำนวนห้องนอน 12 จำนวนห้องน้ำ 13 รูปร่าง 14 ชนิดของที่จอดรถ	คุณภาพอาคารและ หรือคุณภาพการก่อสร้างที่ดี ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกถึงความมั่นคงแข็งแรง อาจทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่ำลง ซึ่งมีผลทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำที่เพิ่มขึ้นตอบสนองความต้องการส่วนตัวที่ลงตัว ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นรูปร่าง ชนิดของที่จอดรถ เมื่อพิจารณาการศึกษาแบบจำลองการตั้งราคาขายโครงการที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาโครงการ ทาวน์เฮ้าส์ ถนนรังสิต - นครนายก(วสันต์ คงจันทร์, 1539) พบว่าตัวแปรที่มีผลต่อการตั้งราคา
5. ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy)							15 ราคาประเมินทรัพย์สินของภาครัฐ 16 พื้นที่น้ำท่วม	ราคาประเมินทรัพย์สินของภาครัฐเพื่อใช้เป็นฐานภาษีที่ใช้ในปัจจุบัน พื้นที่น้ำท่วม (Flood Zone) ที่ประกาศนโยบายภาครัฐมีผลทำให้ราคาบ้านลดลง
3. ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing) 1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical)							17 ระยะเวลาผ่อนค่างาน 18 อายุ 19 Basement 20 แปลงมุม	ระยะเวลาผ่อนค่างาน อายุ (ปี) ของที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากจำนวนอายุของที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ผู้อยู่อาศัยต้องเสียค่าบำรุงรักษาที่เพิ่มขึ้น แต่ราคาที่อยู่อาศัยจะลดลงมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับสภาพอาคาร การบำรุงรักษาที่ต่างกัน Basement ที่มีคุณภาพทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นด้วย ถ้าเป็นแปลงตรงหัวมุมจะทำให้ราคาขายสูงขึ้น

ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย	ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์)			ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมิน (เดิมใช้พนักงานให้คะแนน)			ปัจจัยด้านกายภาพจากการศึกษาจากรรณกรรม (จากการศึกษาในบทที่ 2)	คำอธิบาย
	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน	ตัวแปร	น้ำหนัก	คะแนน		
2. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population)							21 อัตราส่วนของต้นไม้ที่ปกคลุมพื้นที่ในที่ดินของตนเองและของเพื่อนบ้าน การปลูกต้นไม้เป็นแนวรอบๆ ช่วยเพิ่มมูลค่าบ้าน 4% และเพิ่มราคาบังกะโล 7.7% ซึ่งตรงกับ Morales, Boyce, Favretti (1976) เพิ่มราคา 6-9% Seila และAnderson(1982) เพิ่มราคา 7% Luttki(2000) เพิ่มราคา 7-8% นอกจากนี้บ้านที่ภูมิทัศน์ดีจะมีราคาสูงขึ้นสำหรับผู้เกษียณอายุ (อายุ 65 ปีขึ้นไป) นอกจากนี้อายุและระดับการศึกษายังมีผลต่อราคาบ้านในทางบวกด้วย 22 วิว วิว มีผลต่อราคาบ้านทางสถิติอย่างมีนัยสำคัญ Darling (1973), Morton (1977), Plattner และ Compbell (1978), Gillard (1981), Rodriguez และ Sirman (1994) Benson, Hanson, Schwartz และ Smersh (1996,1997) Seiler, Bond และ Seiler (2001) เช่น ดิควิวทะเลสาป Erie มีผลทำให้ราคาบ้านสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญโดยเพิ่มราคาบ้านอีก 89.9% (Bond, Seiler และ Seiler 2002) 23 คุณภาพโครงการ คุณภาพโครงการ	
4. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ (Low and Regulation)							24 บริการภาครัฐและภาวโรงเรียนและที่ดิน บริการภาครัฐและภาวโรงเรียนและที่ดินก็มีผลต่อราคาบ้านอย่างมีนัยสำคัญ Kohlhepp และ Ingene (1979)	

จากตารางที่ 10 พบว่า การกำหนดปัจจัยด้านกายภาพเพื่อใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบบเดิม ซึ่งใช้พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ เป็นผู้ประเมินราคนั้น ได้มีการแบ่งหมวดของปัจจัยด้านกายภาพจำนวน 5 หมวด คือ หมวดที่ 1 ความสูงต่ำของที่ดิน ซึ่งพิจารณาถึงสภาพที่ดินว่ามีการถมดินหรือไม่ และลักษณะการถมดินมีสภาพเป็นเช่นไร สูงหรือต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดินเท่าใด โดยกำหนดความสูงต่ำของระดับดินถมเป็นเซนติเมตร หมวดที่ 2 คือหมวดของระบบถนนผ่านหน้าที่ดิน โดยแยกย่อยเป็นขนาดความกว้างของถนน ลักษณะผิวจราจรเป็นเช่นไร มีสภาพความมั่นคงแข็งแรงอย่างไร มีทางเท้าหรือไม่ หมวดที่ 3 เป็นหมวดของระบบสาธารณูปโภค คือ ไฟฟ้ามีหรือไม่มี น้ำใช้เป็นน้ำประปา หรือน้ำบาดาลมีหรือไม่มี ท่อระบายน้ำมีหรือไม่มี ไฟฟ้าถนนมีหรือไม่มี หมวดที่ 4 คือหมวดรูปร่างลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน ว่ามีความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ในการเป็นที่ตั้งของอาคารลักษณะต่าง ๆ อย่างไร หมวดที่ 5 คือหมวดทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของที่ดิน แยกย่อยเป็นทำเลที่ตั้งของที่ดิน การคมนาคม และสภาพแวดล้อม มีความเหมาะสมเพียงใด

โดยทั้ง 5 หมวด ได้ให้ความสำคัญต่อหมวดของระบบถนนผ่านหน้าที่ดินมากที่สุด คือ ร้อยละ 20 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดิน ร้อยละ 15 ระบบสาธารณูปโภค และรูปร่างลักษณะของที่ดิน ร้อยละ 10 เท่ากัน

แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญต่อระบบถนนผ่านหน้าที่ดิน และความสูงต่ำของที่ดิน เป็นสำคัญในการพิจารณาคักยภาพของปัจจัยด้านกายภาพในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย

เมื่อธนาคารได้การนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เข้ามาช่วยในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ได้มีการพิจารณากำหนดปัจจัยด้านกายภาพออกเป็น 7 หมวด คือ

1. หมวดการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของที่ดิน โดยแยกย่อยออกเป็น หัวข้อทำเลที่ดิน ซึ่งพิจารณาถึงความเหมาะสมของทำเลที่ดินว่าอยู่ในย่านลักษณะเช่นไร และหัวข้อที่ตั้งของที่ดินว่ามีที่ตั้งเป็นเช่นไร โดยคำนึงถึงระยะห่างจากถนนเส้นประธานว่ามีระยะทางเท่าใด

2. หมวดการเข้าถึงที่ดิน โดยแยกย่อยออกเป็น หัวข้อขนาดความกว้างของผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน หัวข้อผิวจราจรของถนนผ่านหน้าที่ดินว่ามีสภาพเช่นไร หัวข้อความมั่นคงแข็งแรงของถนนผ่านหน้าที่ดิน ว่ามีความมั่นคงแข็งแรงเพียงใด หมวดทางเท้าของถนนว่ามีหรือไม่ และหมวดการคมนาคม ว่าถนนผ่านหน้าที่ดินเป็นถนนเช่นไร

3. หมวดสภาพของที่ดิน พิจารณาระดับดินถมภายในที่ดินว่ามีกรรมหรือไม่ และลักษณะของการถมดินเป็นเช่นไร สูงต่ำเท่าใด

4. หมวดระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน แบ่งย่อยออกเป็น ไฟฟ้า น้ำใช้ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน ผ่านหน้าที่ดินว่ามีหรือไม่

5. หมวดขนาดเนื้อที่ดินของที่ดิน โดยแบ่งความเหมาะสมของเนื้อที่ดินที่มีความเหมาะสมต่ออาคารประเภทต่าง ๆ เช่นไร คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ โดยกำหนดขนาดความเหมาะสมของที่ดิน ตามลักษณะของอาคารที่ปลูกสร้างในแปลงที่ดินนั้น

6. หมวดสภาพแวดล้อมของที่ดิน แบ่งแยกย่อยออกเป็นลักษณะแหล่งชุมชน สาธารณูปการ มลภาวะ และระบบขนส่งมวลชน ว่ามีความเหมาะสมเพียงใด

7. หมวดอาคาร แบ่งแยกย่อยออกเป็น วัสดุก่อสร้าง รูปแบบอาคาร และมีมือการก่อสร้าง ว่า เป็นเช่นไร ยากง่ายเช่นไร

โดยธนาคารได้กำหนดปัจจัยหมวดที่ 1-6 เป็นปัจจัยด้านกายภาพของที่ดิน ให้ความสำคัญ ร้อยละ 80 ของปัจจัย และหมวดที่ 7 เป็นการกำหนดปัจจัยด้านอาคาร ซึ่งให้ความสำคัญ ร้อยละ 20

5.4 การวิเคราะห์ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

5.4.1 การวิเคราะห์ความต้องการของระบบ

1. ความต้องการทั่วไป

1.1 ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ประกอบด้วย

- 1.1.1 ระบบการจัดเก็บ ค้นหา แสดงผลและประมวลผล แก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติม และยกเลิก ข้อมูลแผนที่
- 1.1.2 ระบบการจัดเก็บ ค้นหา แสดงผลและประมวลผล แก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติม และยกเลิกข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและ/หรืออาคารอาคารชุด
- 1.1.3 ระบบจัดเก็บ ค้นหา แสดงผลและประมวลผล แก้ไข ปรับปรุงเพิ่มเติม และยกเลิกข้อมูลภาพถ่ายอาคาร หรือผังโครงการ หรือภาพอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน
- 1.1.4 ระบบโอนถ่ายข้อมูลจากระบบ PWI และเงินกู้ Online ไปสู่ระบบ GIS ได้
- 1.1.5 ข้อมูลแผนที่ Vector มาตรฐานไม่เกินกว่า 1:4000 ให้ประกอบด้วย แผนที่แสดงเส้นทาง ที่ตั้งส่วนราชการและสถานที่สำคัญในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน แนวเวนคืน และสถานที่ที่เป็นปัจจัยที่เป็นประโยชน์ต่อการสำรวจและประเมินราคา

1.2 ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ อุปกรณ์ประกอบด้วย

- (1) Hardware
- (2) Software
- (3) Application
- (4) Base map
- (5) Convert Data

1.3 ระบบงานพัฒนาให้ครอบคลุมงานระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ที่ธนาคารกำหนดดังต่อไปนี้ สามารถรองรับจำนวนข้อมูลตามที่ธนาคารกำหนดได้อย่างน้อย 5 ปี (ประมาณปีละ 30,000 ข้อมูล และมีอัตราเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 10%) และสามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมข้อมูลได้โดยสะดวก และมีประสิทธิภาพโดยธนาคาร

1.4 จอภาพ (Screen) ที่ใช้ให้เป็นไปตามมาตรฐาน Software package เป็นภาษาไทยและมีระบบการจัดการและการตรวจสอบข้อมูล (Data Manipulation) ตั้งแต่ Input Process และ Output ได้อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

1.5 ระบบสามารถใช้งานที่สำนักงานใหญ่ และสาขาของธนาคารได้และสามารถใช้งานร่วมกับระบบคอมพิวเตอร์ และระบบเครือข่ายของธนาคารในปัจจุบันตลอดจนสามารถรองรับการขยายงานในอนาคตของธนาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.6 มีระบบการควบคุมและตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพทุกขั้นตอน เช่น

- การเกิดข้อมูล (add, insert Data)
- การปรับปรุงข้อมูล (Update Data)
- การลบข้อมูล (Delete Data)

1.7 สามารถปรับปรุงข้อมูลแผนที่ให้เป็นปัจจุบัน ตลอดเวลาที่มีการเปลี่ยนแปลง

1.8 เป็นระบบที่สามารถรับส่งข้อมูลกับระบบงานที่ธนาคารใช้อยู่ในปัจจุบันได้

1.9 มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบตรวจสอบ ระบบสำรอง และฟื้นฟู

(Backup / Recovery) ที่เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ

1.10 สามารถบันทึกรายการทั้งที่เป็น On-line, Batch หรือ Interfaces จากระบบงานอื่นได้

1.11 สามารถขยายการใช้งานทั้งในเรื่องของการเพิ่มจำนวนผู้ใช้งาน พื้นที่การใช้งาน และประเภทของระบบงานโดยสะดวก

1.12 มีเครื่องมือ (Tool/Utility) ที่ช่วยในการพัฒนาและการออกรายงาน

1.13 มีระบบรักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือ ควบคุมการใช้งานของ User ได้ตามกลุ่มเป็นรายตัวบุคคลตาม Workstation ตามความรับผิดชอบของสายบังคับบัญชา/การจัดองค์กร และต้องมีระบบ Password

1.14 สามารถบันทึก สอบถาม ตรวจสอบ แก้ไข (Update) หรือออกรายงานต่าง ๆ ในระบบได้ตามต้องการ

1.15 สามารถเรียกดูรายงานต่าง ๆ ที่มีอยู่ในระบบจากจอภาพได้ (Report Inquiry) และสามารถที่จะเลือกพิมพ์แต่ละรายงานได้โดย

- เลือกพิมพ์เฉพาะหน้า, เป็นช่วง หรือ ทั้งหมดได้ทุกกรณี
- เลือกพิมพ์ หรือ ดูภาพจากจอภาพได้ทุกกรณี

1.16 การแสดงผลข้อมูล ให้สามารถแสดงผลข้อมูลที่จัดเก็บได้ทั้ง 3 ลักษณะ หรือพร้อมกันทั้ง 3 ลักษณะ คือ แสดงแผนที่ พร้อมข้อมูล TEXT และข้อมูลรูปภาพได้ในเวลาเดียวกัน ในหน้าจอ เดียวกัน

1.17 การค้นหาข้อมูล สามารถค้นหาจากข้อมูลลักษณะใดก็ได้ โดยจะค้นหาข้อมูลจากแผนที่ หรือจากข้อมูล TEXT ทุกหัวข้อที่จัดเก็บก็ได้โดยข้อมูลทั้ง 2 ลักษณะ ต้องเชื่อมโยงถึงกันได้

1.18 ระบบงานและอุปกรณ์ทั้งหมดที่เสนอทั้ง Hardware, Software, Database และ Development Tools และสามารถพัฒนาใช้งานได้ตามความต้องการของธนาคาร ทั้งที่สำนักงานใหญ่และสาขา โดยไม่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพ และการทำงาน

1.19 User Interface ของระบบจะต้องเป็นการ Access ผ่าน Web Browser ของ Internet explorer version ตั้งแต่ 5.1 ขึ้นไป

2 APPLICATION SOFTWARE

2.1 เป็นระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป และต้องเป็น Graphical User Interface

2.2 Application บน Clients สามารถใช้งานได้อย่างน้อยบน Windows 95 Thai Edition

2.3 เป็นโปรแกรมสำเร็จรูป (Software Package) ที่สามารถทำงานในระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ได้

2.4 เป็นโปรแกรมสำเร็จรูป (Software Package) ที่ประมวลผลได้กับ Hardware ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.5 ต้องสามารถทำงานร่วมกับระบบเครือข่าย (Backbone Network) ของธนาคารทั้งที่ สำนักงานใหญ่และสาขาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.6 การทำงานของ Hardware, System Software, Datacommunications ทำงานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพตามการอ้างอิงของ Software Package

2.7 สามารถขยายระบบงาน หรือการใช้งานได้โดยไม่มีผลกระทบต่อระบบงานเดิม

2.8 มี Recovery Process ซึ่ง Support ได้ทั้งงาน On-line และงาน Batch โดยสามารถแยกการ Recovery ทั้งหมด

2.9 มีระบบการควบคุม (Security Control) กำหนดการใช้ระบบงานในแต่ละหน่วยงาน/สาขา Level/กลุ่มงาน/ Terminal/ User ของผู้ใช้งานได้ รวมทั้งสามารถกำหนดระบบการควบคุมการทำรายการปรับปรุงหรือแก้ไขรายการย้อนหลังได้

2.10 Audit Trails เพื่อช่วยให้ตรวจสอบการทำงานในระบบได้

2.11 Software Tools ที่ใช้กันแพร่หลาย เพื่อช่วยในการพัฒนา แก้ไขปรับปรุงระบบงานออกรายงาน หรือ ตรวจสอบข้อมูลได้ง่าย

2.12 สามารถรองรับการใช้งานในระบบปัจจุบันของธนาคารได้ **ไม่ต่ำกว่า 32 Users** ในเวลาเดียวกันและสามารถรองรับการขยายงานได้ **ไม่ต่ำกว่า 110 Users** โดยมี Response Time ที่เป็นที่ยอมรับได้

2.13 ภาษาไทยที่ใช้จะต้องเป็นรหัส สมอ. และมีการจัดลำดับ (Sort) เรียงตามพจนานุกรมภาษาไทย ฉบับราชบัณฑิตยสถาน

3. FORM

3.1 สามารถพิมพ์ FORM ออกจากระบบได้ตามรูปแบบของธนาคาร เช่น แบบประเมินราคาของธนาคาร ฯลฯ

3.2 REPORT สามารถ Display ทางจอภาพ และเลือกพิมพ์ได้ โดยต้องแสดงเป็นภาษาไทย และสามารถเลือกพิมพ์ทั้งหมด หรือเลือกพิมพ์เป็นช่วงได้

5.4.2 การวิเคราะห์เกี่ยวกับคุณลักษณะเฉพาะ (Specification) ระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ มีคุณลักษณะเฉพาะและความสามารถดังต่อไปนี้

1. HardWare

1.1 Server Hardware

1.1.1 CPU เป็น Intel-Based ที่มีความเร็ว Xeon Processor 2.0 GHz MHZ จำนวน 2 CPU

1.1.2 Storage Media เป็นชนิด Magnetic Disk ซึ่งทำงานร่วมกับ Server ที่เสนอได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดรูปแบบ Magnetic Disk ดังนี้

- System Disk เป็นชนิด Mirror 1 คู่

- Data and Application Disk เป็นชนิด Raid 5 ทั้งหมด มีขนาด 100 GB ก่อนจัดทำเป็น Raid โดยขนาด Disk ของ System Disk และ Raid มีขนาดแต่ละหน่วยเท่ากัน และทำงานแบบ Hardware Mirror และ Raid
- 1.1.3 Memory มีขนาด 1 GB และสามารถขยายเพิ่มได้อีกไม่ต่ำกว่า 1 GB โดยไม่เปลี่ยนอุปกรณ์เดิม
- 1.1.4 มีระบบ Backup/Recovery เป็น Magnetic Tape ชนิด Internal DLT ขนาด 40 GB ใน Mode ปกติ และ 80 GB ใน Mode Compress จำนวน 1 หน่วย
- 1.1.5 Serve มี Communications Port ดังต่อไปนี้
- Network Port ที่สามารถเชื่อมต่อกับ Network ชนิด Ethernet 10/100 MHZ หนาकारได้และจะต้องใช้ Network Protocol เป็นแบบ TCP/IP มาตรฐาน
 - Serial Port 2 ports
 - Parallel Port 1 port
 - Server Console Terminal ซึ่งแสดงภาษาไทยได้ในการควบคุมการทำงาน

1.2 P.C.

CPU เป็น Intel Base ที่มีความเร็ว 1.8 MHZ RAM 384 MB จำนวน

9 เครื่อง

2 Server Operating System

เป็น Windows XP Professional ทำงานกับ Server ที่เป็น Multi-Processor ได้

3 Printer

เป็นชนิด Laser มีความละเอียดของการพิมพ์ 1200 Dots per inch ความเร็วในการพิมพ์ไม่ต่ำกว่า 16 Pages per minute สามารถพิมพ์กระดาษขนาด A4, Legal Size และ A3 ได้สามารถพิมพ์ภาษาไทย, ภาษาอังกฤษ, ตัวเลข และเครื่องหมายพิเศษได้ จำนวน 3 เครื่อง

4 Scanner

ความละเอียดในการ Scan ไม่ต่ำกว่า 1200 dpi Colour Processing ไม่ต่ำกว่า 36 bit Scan ภาพ ได้ไม่ต่ำกว่าขนาด A3 เชื่อมต่อ P.C. ด้วย port แบบ USB หรือ Parallel จำนวน 1 เครื่อง

5.4.3 การวิเคราะห์ข้อกำหนดของงาน

1. ลักษณะงานโดยทั่วไป

ระบบงานพัฒนาให้ครอบคลุมงานสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาหลักประกันที่ธนาคารกำหนด ดังต่อไปนี้

1.1 พื้นที่ใช้งาน

ระบบต้องสามารถใช้งานเชื่อมโยงได้ระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ ของธนาคารทั้งในสำนักงานใหญ่และสาขา โดยระบบตอบสนองต่อการใช้งานได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นในการแก้ไข ปรับปรุง เพิ่มเติม หรือยกเลิกได้ โดยไม่กระทบกับโครงสร้างของระบบงาน

1.2 การใช้งานร่วมกับระบบอื่น ๆ ของธนาคาร

ระบบสามารถใช้งานร่วมกับ ระบบ PWI และ/หรือระบบ Online ของธนาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2 ลักษณะงานเฉพาะ

2.1 การจัดเก็บข้อมูล

ข้อมูลที่จะจัดเก็บมี 3 ประเภท คือ ข้อมูลแผนที่ ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และ/หรืออาคาร อาคารชุด อาคารแฝด และข้อมูลภาพถ่ายอาคาร ผังโครงการ หรือภาพอื่นใดในลักษณะเดียวกัน โดยระบบการจัดเก็บข้อมูลแสดงถึงความสัมพันธ์กันระหว่างข้อมูลทั้ง 3 ประเภทดังนี้

2.1.1 ข้อมูลแผนที่ ระบบสามารถจัดเก็บข้อมูลแผนที่ของธนาคารหรือของหน่วยงาน ที่ธนาคารต้องการ ตามรายละเอียดและมาตราส่วนที่ธนาคารกำหนด เช่น แผนที่เส้นทาง แผนที่แสดงที่ตั้งส่วนราชการและสถานที่สำคัญ แผนที่แสดงข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน แผนที่แสดงแนวเวนคืน เป็นต้น

2.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และ/หรืออาคาร อาคารชุด อาคารแฟลต ระบบสามารถจัดเก็บข้อมูลราคาที่ดิน และหรือ/อาคารอาคารชุด อาคารแฟลต ตามรายละเอียดและจำนวนที่ธนาคารกำหนดได้ เช่น

- ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้งของหลักประกันตามชื่อโครงการ ซอย ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด รหัสที่ตั้งตามที่ธนาคารกำหนด
- ข้อมูลระยะทางจากถนนสายประธานถึงตำแหน่งของที่ตั้งหลักประกัน
- ข้อมูลสภาพ ประเภท จำนวน หลักประกัน
- ข้อมูลสาธารณูปโภค
- ข้อมูลราคาประเมิน
- ข้อมูลวันที่มีการเก็บข้อมูล
- ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดต่าง ๆ ของหลักประกัน
- ข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของหลักประกัน ฯลฯ

โดยระบบสามารถนำข้อมูลที่ดิน และ/หรืออาคาร อาคารชุด อาคารแฟลต ที่จัดเก็บไปแสดงตำแหน่งที่ตั้งในรูปแบบที่จัดเก็บตามข้อ 3.2.1.1 ได้อย่างถูกต้อง และแม่นยำโดยอัตโนมัติ

2.1.3 ข้อมูลภาพถ่ายอาคาร หรือผังโครงการ หรือภาพอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกัน ระบบสามารถจัดเก็บข้อมูลภาพถ่ายอาคาร ผังโครงการ หรือภาพอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันตามขนาดและจำนวนที่ธนาคารกำหนดได้อย่างชัดเจน ละเอียด โดยลายเส้นของภาพที่ปรากฏในการแสดงผลหรือในการย่อหรือขยาย ต้องละเอียด ชัดเจน ไม่แตก เทียบเท่ากับต้นฉบับที่มีการจัดเก็บลงไปสามารถนำไปใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยระบบสามารถเชื่อมโยงข้อมูลภาพถ่ายอาคารฯ ที่จัดเก็บไปยังตำแหน่งที่ตั้งในรูปแบบที่จัดเก็บ และข้อมูลที่ดิน และ/หรืออาคาร อาคารชุดที่จัดเก็บ ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำโดยอัตโนมัติ

2.2 การค้นหาข้อมูลเพื่อการใช้งาน

ระบบสามารถกำหนดวิธีการค้นหาข้อมูลที่ได้จัดเก็บ ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว แม่นยำ มีประสิทธิภาพ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ธนาคารกำหนด เช่น ค้นหาข้อมูลจากการกำหนดตำแหน่งที่ตั้งในแผนที่ ณ จุดใดจุดหนึ่ง หรือภายในรัศมีจากตำแหน่งที่กำหนด หรือจากขอบเขตที่กำหนด หรือจากการกำหนดรายละเอียด

ตามข้อมูลที่ดินและ/หรืออาคาร อาคารชุด อย่างใดอย่างหนึ่งแต่เพียงอย่างเดียว แต่ระบบสามารถที่จะค้นหา ข้อมูลที่เกี่ยวกับจากข้อมูลเก็บไว้ทั้งสามประเภทได้ในทันที

2.3 การแสดงผลและการประมวลผลข้อมูล

ระบบสามารถแสดงผลข้อมูล ที่ค้นหาได้อย่างรวดเร็ว แม่นยำ ชัดเจน มีประสิทธิภาพสามารถแสดงผลการค้นหาข้อมูลได้หลายรูปแบบตามที่ธนาคารกำหนด และสามารถประมวลผลข้อมูลแสดงผลในรูปแบบทางสถิติ เช่น กราฟ ตารางต่าง ๆ ตามที่ธนาคารกำหนด ดังนี้

2.3.1 ข้อมูลแผนที่ ระบบสามารถแสดงผลข้อมูลแผนที่ตามที่จัดเก็บ และสามารถย่อมาตราส่วนหรือขยายมาตราส่วนของแผนที่ดังกล่าว เพื่อการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งใน แผนที่ดังกล่าวได้อย่างชัดเจน ละเอียด โดยลายเส้นของแผนที่ที่ปรากฏในการแสดงผล หรือย่อ หรือขยายมาตราส่วน ต้องละเอียด ชัดเจน ไม่แตก สามารถบอกตำแหน่งหรือนำไปใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถบอกกระยะทาง ทิศทางจากจุดใดจุดหนึ่ง ในแผนที่ไปยังจุดใดจุดหนึ่งในแผนที่ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำตามมาตราส่วนที่กำหนด สามารถแสดงผลข้อมูลเป็นรายชื่อข้อมูลหรือเป็นชุดข้อมูลภายในรัศมี หรือขอบเขตใดขอบเขตหนึ่งที่กำหนดได้สามารถแสดงความสัมพันธ์กับข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน หรือข้อมูลเกี่ยวกับภาพถ่ายในข้อมูลเดียวกันได้โดยอัตโนมัติ

2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และ/หรืออาคาร อาคารชุด อาคารแฝด ระบบสามารถแสดงผลข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินฯที่จัดเก็บได้ทั้งในลักษณะที่ แสดงเป็นรายชื่อข้อมูล และ/หรือเป็นชุดข้อมูล และแสดงบางรายการและ/หรือทุกรายการที่จัดเก็บในหนึ่งข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้องแม่นยำ มีประสิทธิภาพ และสามารถแสดงความสัมพันธ์กับข้อมูลอื่นๆ หรือข้อมูลเดียวกันในรูปแบบของข้อมูล เกี่ยวกับแผนที่หรือข้อมูลเกี่ยวกับภาพถ่ายได้โดยอัตโนมัติและสามารถประมวลผล ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินฯได้ตามหลักวิชาทางสถิติและตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ธนาคารกำหนดและแสดงผลในรูปแบบทางสถิติ เช่น กราฟ ตารางต่าง ๆ ได้

2.3.3 ข้อมูลภาพถ่ายอาคาร หรือ ผังโครงการหรือภาพอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกัน ระบบดังกล่าวต้องสามารถแสดงผลข้อมูลภาพถ่ายอาคาร ผังโครงการหรือภาพอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันตามขนาดและจำนวนที่ธนาคารจัดเก็บได้อย่างรวดเร็ว ละเอียด ชัดเจน โดยลายเส้นของภาพที่ปรากฏในการแสดงผล หรือในการย่อหรือขยาย ต้องละเอียด ชัดเจน ไม่แตก เทียบเท่ากับต้นฉบับที่มีการจัดเก็บลงไป สามารถนำไปใช้งานได้มีประสิทธิภาพ และ

สามารถแสดงความสัมพันธ์กับข้อมูลอื่น ๆ หรือข้อมูลเดียวกันในรูปแบบของข้อมูลเกี่ยวกับแผนที่ หรือข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินฯ ได้โดยอัตโนมัติ

2.4 การแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติม และยกเลิก

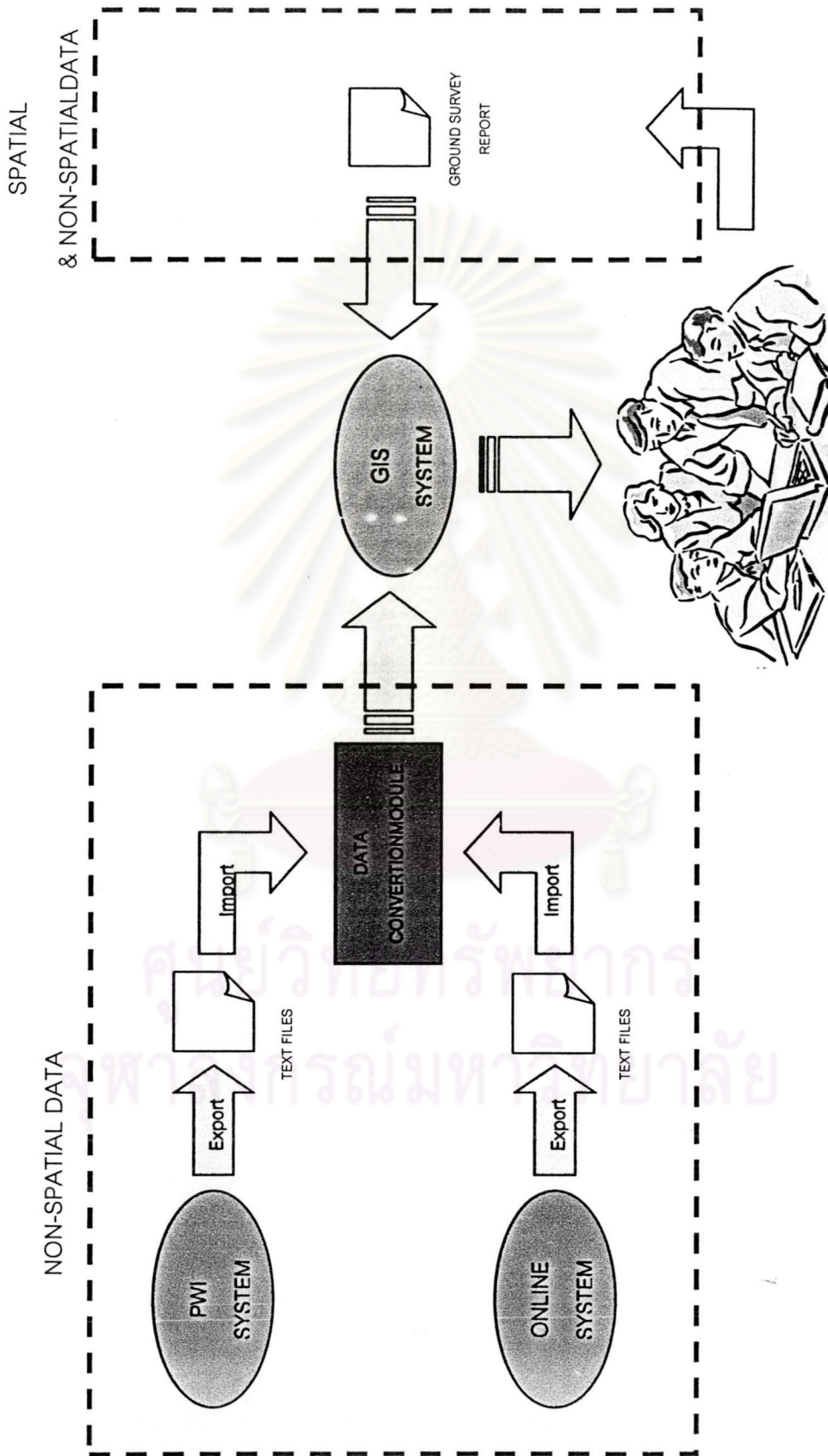
2.4.1 ข้อมูลแผนที่ ระบบสามารถให้เข้ามาทำการแก้ไข ปรับปรุง เพิ่มเติม และยกเลิกข้อมูลแผนที่ ที่จัดเก็บได้โดยวิธีการที่สะดวก รวดเร็ว โดยธนาคารสามารถเข้าไปแก้ไข ปรับปรุงแผนที่ ที่จัดเก็บอยู่ให้เป็นปัจจุบันให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น และสามารถยกเลิก การแก้ไข ปรับปรุงนั้นได้ เช่น การวาดแผนที่เพิ่มเติมในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง โดยวิธีการเขียนแผนที่เพิ่มเติมนั้น ต้องง่าย สะดวก รวดเร็ว สามารถดำเนินการได้โดยผู้ใช้งานตามปกติที่ไม่ต้องได้รับการศึกษาทางด้านคอมพิวเตอร์โดยตรง และผลที่ได้ต้องถูกต้องตามทิศทาง ระยะทาง และมาตราส่วนที่กำหนด

2.4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและ/หรืออาคาร อาคารชุด อาคารแฝด ระบบสามารถให้เข้าทำการแก้ไข ปรับปรุง เพิ่มเติม และยกเลิกข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และ/หรืออาคาร อาคารชุด อาคารแฝด ได้โดยวิธีการที่สะดวกรวดเร็ว โดยสามารถที่จะแก้ไขปรับปรุงได้ทั้งข้อมูลที่ได้นำเข้าไปจัดเก็บไว้แล้ว และแก้ไข ปรับปรุง รายการที่กำหนดไว้เป็นหัวข้อของข้อมูลที่จะจัดเก็บ

2.4.3 ข้อมูลภาพถ่ายอาคาร ผังโครงการ หรือภาพอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันระบบสามารถให้ธนาคารเข้าทำการแก้ไข ปรับปรุงเพิ่มเติมและยกเลิกข้อมูลภาพถ่ายอาคาร ผังโครงการ หรือภาพอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันได้โดยวิธีการที่สะดวกรวดเร็ว

2.4.4 ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบมีระบบป้องกันมิให้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อมูล โดยมีได้รับอนุญาต และมีระบบ ป้องกันการแก้ไขข้อมูลจากระบบอื่น

รูปที่ 8 แสดง Data Flow Diagram



DATA OPERATION and DATA SERVICE

5.5 ผลการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กับการประเมินราคาโดยโปรแกรมประยุกต์

พื้นที่ศึกษา มีเนื้อที่ ประมาณ 2.8 ตารางกิโลเมตร อยู่ในเขตการปกครองแขวงโคกแฝด เขตหนองจอก มีจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ 1-2 ชั้น ตามข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2546 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2546 จำนวน รวม 281 ราย โดยแบ่งเป็น

- | | | | |
|----------------|-------|-----|-----|
| (1) บ้านเดี่ยว | จำนวน | 230 | ราย |
| (2) บ้านแฝด | จำนวน | 33 | ราย |
| (3) ทาวน์เฮาส์ | จำนวน | 18 | ราย |
| | รวม | 281 | ราย |

ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูลราคาประเมินที่อยู่อาศัยของกลุ่มประชากรที่ศึกษา ซึ่งได้มีการอนุมัติสินเชื่อโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และได้นำข้อมูลปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยเพื่อทำการบันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ และนำข้อมูลเข้าสู่โปรแกรมประยุกต์ เพื่อการประเมินราคา ทำการประมวลผลโดยระบบเพื่อหาราคาประเมินที่อยู่อาศัยในลักษณะของราคาตลาดของที่ดินพร้อมอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดของข้อมูลที่ทำกรประมวลผลทั้ง 281 รายดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 11 แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
1	000000000001	2/7/2003	บ้านเดี่ยว	36.7	736,900.00	812,360.77	75,460.77	9.29
2	000000000002	2/7/2003	บ้านเดี่ยว	46	900,000.00	981,949.28	81,949.28	8.35
3	000000000010	3/7/2003	บ้านเดี่ยว	25.4	616,000.00	576,394.80	-39,605.20	-6.87
4	000000000011	4/7/2003	บ้านเดี่ยว	16	325,000.00	530,326.02	205,326.02	38.72
5	000000000012	5/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.1	788,000.00	589,696.42	-198,303.58	-33.63
6	000000000013	5/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.7	511,000.00	614,237.92	103,237.92	16.81
7	000000000014	5/7/2003	บ้านเดี่ยว	26.2	522,000.00	565,345.57	43,345.57	7.67
8	000000000016	7/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.6	798,500.00	774,282.03	-24,217.97	-3.13
9	000000000017	7/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.8	618,000.00	712,888.09	94,888.09	13.31
10	000000000018	7/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	578,818.71	-31,181.29	-5.39
11	000000000019	7/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.9	508,000.00	540,420.42	32,420.42	6.00
12	000000000021	7/7/2003	บ้านเดี่ยว	25.2	622,000.00	704,969.36	82,969.36	11.77
13	000000000022	8/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.2	788,000.00	698,323.09	-89,676.91	-12.84
14	000000000023	8/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	785,000.00	716,651.27	-68,348.73	-9.54
15	000000000024	8/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	701,741.29	91,741.29	13.07
16	000000000027	9/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	607,000.00	811,694.03	204,694.03	25.22
17	000000000028	9/7/2003	บ้านเดี่ยว	25	616,000.00	627,830.92	11,830.92	1.88
18	000000000029	9/7/2003	บ้านเดี่ยว	23	598,000.00	712,815.15	114,815.15	16.11
19	000000000031	9/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.4	790,000.00	725,651.09	-64,348.91	-8.87
20	000000000033	10/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	600,162.89	-9,837.11	-1.64
21	000000000034	10/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	581,181.01	-28,818.99	-4.96
22	000000000035	10/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	571,730.10	-38,269.90	-6.69
23	000000000036	10/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	693,731.93	83,731.93	12.07
24	000000000037	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.9	786,000.00	794,331.85	8,331.85	1.05
25	000000000038	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	26.9	528,000.00	562,325.58	34,325.58	6.10
26	000000000039	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.2	506,000.00	523,995.27	17,995.27	3.43
27	000000000040	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.7	510,000.00	548,561.19	38,561.19	7.03
28	000000000041	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	595,607.75	-9,392.25	-1.58
29	000000000042	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.4	508,000.00	545,955.50	37,955.50	6.95
30	000000000043	11/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	596,093.08	-8,906.92	-1.49
31	000000000044	16/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.9	791,000.00	736,609.23	-54,390.77	-7.38
32	000000000045	16/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	565,849.51	-44,150.49	-7.80

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
33	000000000046	16/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	565,849.51	-44,150.49	-7.80
34	000000000048	17/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	573,947.53	-31,052.47	-5.41
35	000000000049	17/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.3	789,000.00	714,775.10	-74,224.90	-10.38
36	000000000050	18/7/2003	บ้านเดี่ยว	25	620,000.00	618,999.37	-1,000.63	-0.16
37	000000000051	18/7/2003	บ้านเดี่ยว	25.5	625,000.00	618,999.37	-6,000.63	-0.97
38	000000000052	18/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.9	619,000.00	618,999.37	-0.63	0.00
39	000000000053	19/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	790,000.00	741,873.15	-48,126.85	-6.49
40	000000000054	19/7/2003	บ้านเดี่ยว	25.3	523,000.00	548,658.54	25,658.54	4.68
41	000000000055	19/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	618,136.02	8,136.02	1.32
42	000000000056	21/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.6	783,000.00	725,951.28	-57,048.72	-7.86
43	000000000057	21/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.7	789,000.00	725,951.28	-63,048.72	-8.68
44	000000000058	22/7/2003	บ้านเดี่ยว	22.7	539,000.00	521,527.86	-17,472.14	-3.35
45	000000000059	22/7/2003	บ้านเดี่ยว	22.7	539,000.00	521,527.86	-17,472.14	-3.35
46	000000000060	22/7/2003	บ้านเดี่ยว	22.7	539,000.00	521,527.86	-17,472.14	-3.35
47	000000000061	22/7/2003	บ้านเดี่ยว	22.7	539,000.00	492,702.54	-46,297.46	-9.40
48	000000000062	22/7/2003	บ้านเดี่ยว	22.7	539,000.00	478,372.38	-60,627.62	-12.67
49	000000000063	23/7/2003	บ้านเดี่ยว	52	1,645,000.00	1,407,373.42	-237,626.58	-16.88
50	000000000064	24/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.5	786,000.00	693,439.79	-92,560.21	-13.35
51	000000000065	24/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	607,000.00	607,128.89	128.89	0.02
52	000000000066	24/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.5	512,400.00	472,064.78	-40,335.22	-8.54
53	000000000067	24/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	607,900.00	521,351.04	-86,548.96	-16.60
54	000000000068	24/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	607,900.00	525,408.66	-82,491.34	-15.70
55	000000000069	24/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	607,000.00	593,930.62	-13,069.38	-2.20
56	000000000071	25/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.7	788,000.00	774,282.03	-13,717.97	-1.77
57	000000000093	25/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.4	758,000.00	708,275.86	-49,724.14	-7.02
58	000000000094	25/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	528,294.23	-81,705.77	-15.47
59	000000000095	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	400,000.00	400,503.78	503.78	0.13
60	000000000096	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	400,000.00	379,431.82	-20,568.18	-5.42
61	000000000097	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	606,650.72	1,650.72	0.27
62	000000000098	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	785,000.00	739,602.17	-45,397.83	-6.14
63	000000000099	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	26.4	524,000.00	463,006.54	-60,993.46	-13.17
64	000000000100	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	37	898,000.00	864,073.21	-33,926.79	-3.93

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
65	000000000101	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	37	898,000.00	786,750.43	-111,249.57	-14.14
66	000000000102	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	25.3	615,000.00	612,056.25	-2,943.75	-0.48
67	000000000103	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	629,526.25	24,526.25	3.90
68	000000000104	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	25.6	618,000.00	589,696.42	-28,303.58	-4.80
69	000000000105	28/7/2003	บ้านเดี่ยว	37	898,000.00	839,602.38	-58,397.62	-6.96
70	000000000106	29/7/2003	บ้านเดี่ยว	23.7	502,000.00	507,556.68	5,556.68	1.09
71	000000000107	30/7/2003	บ้านเดี่ยว	23	580,000.00	558,073.07	-21,926.93	-3.93
72	000000000108	30/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.3	770,000.00	726,084.99	-43,915.01	-6.05
73	000000000109	31/7/2003	บ้านเดี่ยว	24.8	612,000.00	619,882.65	7,882.65	1.27
74	000000000110	1/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.1	614,000.00	617,500.00	3,500.00	0.57
75	000000000111	1/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	562,652.71	-47,347.29	-8.42
76	000000000112	1/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.4	582,000.00	606,522.31	24,522.31	4.04
77	000000000113	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	27.5	533,000.00	524,615.38	-8,384.62	-1.60
78	000000000114	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.9	520,000.00	515,764.98	-4,235.02	-0.82
79	000000000115	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	29.9	650,000.00	648,898.31	-1,101.69	-0.17
80	000000000116	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	587,348.44	-17,651.56	-3.01
81	000000000117	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	587,407.41	-22,592.59	-3.85
82	000000000118	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.4	572,000.00	592,863.22	20,863.22	3.52
83	000000000119	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.9	619,000.00	596,198.50	-22,801.50	-3.82
84	000000000120	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	23.8	503,000.00	524,615.38	21,615.38	4.12
85	000000000121	4/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	787,000.00	741,475.89	-45,524.11	-6.14
86	000000000122	5/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.2	622,000.00	637,536.14	15,536.14	2.44
87	000000000123	5/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.6	574,000.00	562,964.22	-11,035.78	-1.96
88	000000000124	6/8/2003	บ้านเดี่ยว	22.5	595,000.00	575,353.79	-19,646.21	-3.41
89	000000000125	6/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.8	618,000.00	787,278.14	169,278.14	21.50
90	000000000126	6/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	810,528.09	200,528.09	24.74
91	000000000127	7/8/2003	บ้านเดี่ยว	23.9	791,000.00	791,910.79	910.79	0.12
92	000000000128	11/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	730,989.92	120,989.92	16.55
93	000000000129	11/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	701,741.29	96,741.29	13.79
94	000000000130	11/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	587,348.44	-22,651.56	-3.86
95	000000000131	11/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.7	797,000.00	790,631.97	-6,368.03	-0.81
96	000000000132	11/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	598,222.36	-11,777.64	-1.97

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
97	000000000133	13/8/2003	บ้านเดี่ยว	26.1	521,000.00	590,661.10	69,661.10	11.79
98	000000000134	13/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	739,028.47	134,028.47	18.14
99	000000000135	13/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	769,863.55	164,863.55	21.41
100	000000000136	15/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	634,000.00	615,871.91	-18,128.09	-2.94
101	000000000137	15/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	634,000.00	601,365.28	-32,634.72	-5.43
102	000000000138	18/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.1	513,000.00	606,218.03	93,218.03	15.38
103	000000000139	18/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.4	516,000.00	591,648.62	75,648.62	12.79
104	000000000140	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	600,000.00	592,863.22	-7,136.78	-1.20
105	000000000141	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.3	572,000.00	612,056.25	40,056.25	6.54
106	000000000142	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	612,000.00	587,348.44	-24,651.56	-4.20
107	000000000143	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	587,348.44	-22,651.56	-3.86
108	000000000145	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	630,985.82	20,985.82	3.33
109	000000000146	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.6	626,000.00	589,696.42	-36,303.58	-6.16
110	000000000147	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	639,241.38	34,241.38	5.36
111	000000000148	19/8/2003	บ้านเดี่ยว	28	637,000.00	668,484.09	31,484.09	4.71
112	000000000149	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	785,000.00	799,302.86	14,302.86	1.79
113	000000000150	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.3	615,000.00	549,997.76	-65,002.24	-11.82
114	000000000151	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.4	616,000.00	570,956.32	-45,043.68	-7.89
115	000000000152	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.1	613,000.00	610,760.05	-2,239.95	-0.37
116	000000000153	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	785,000.00	730,989.92	-54,010.08	-7.39
117	000000000154	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.3	615,000.00	603,711.57	-11,288.43	-1.87
118	000000000155	20/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.5	617,000.00	551,617.65	-65,382.35	-11.85
119	000000000157	22/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	810,000.00	707,181.87	-102,818.13	-14.54
120	000000000158	22/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	589,900.00	609,068.01	19,168.01	3.15
121	000000000159	26/8/2003	บ้านเดี่ยว	26.7	526,000.00	551,617.65	25,617.65	4.64
122	000000000160	26/8/2003	บ้านเดี่ยว	32.2	540,000.00	641,404.33	101,404.33	15.81
123	000000000161	26/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	704,289.40	99,289.40	14.10
124	000000000162	26/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	541,097.49	-63,902.51	-11.81
125	000000000163	26/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	631,854.68	26,854.68	4.25
126	000000000164	26/8/2003	บ้านเดี่ยว	32.2	540,000.00	595,136.86	55,136.86	9.26
127	000000000165	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.9	619,000.00	587,348.44	-31,651.56	-5.39
128	000000000166	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.5	625,000.00	740,151.99	115,151.99	15.56

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
129	000000000167	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.8	530,000.00	582,529.60	52,529.60	9.02
130	000000000168	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	638,677.14	28,677.14	4.49
131	000000000169	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	598,222.36	-6,777.64	-1.13
132	000000000170	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	27.5	533,000.00	603,997.45	70,997.45	11.75
133	000000000171	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	26.5	525,000.00	575,714.29	50,714.29	8.81
134	000000000172	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	25.7	518,000.00	523,200.90	5,200.90	0.99
135	000000000173	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	27.2	542,000.00	623,480.97	81,480.97	13.07
136	000000000174	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	24.3	793,000.00	753,080.80	-39,919.20	-5.30
137	000000000175	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	587,348.44	-22,651.56	-3.86
138	000000000176	27/8/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	703,185.72	93,185.72	13.25
139	000000000177	29/8/2003	บ้านเดี่ยว	26.8	538,000.00	617,644.08	79,644.08	12.89
140	000000000178	1/9/2003	บ้านเดี่ยว	56	1,500,000.00	1,280,560.75	-219,439.25	-17.14
141	000000000179	1/9/2003	บ้านเดี่ยว	56	1,500,000.00	1,322,078.06	-177,921.94	-13.46
142	000000000180	2/9/2003	บ้านเดี่ยว	26.6	536,000.00	603,112.09	67,112.09	11.13
143	000000000181	2/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.7	617,000.00	625,499.38	8,499.38	1.36
144	000000000183	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	613,000.00	607,128.89	-5,871.11	-0.97
145	000000000184	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	26.2	590,000.00	610,760.05	20,760.05	3.40
146	000000000185	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.8	511,000.00	572,391.86	61,391.86	10.73
147	000000000186	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.4	616,000.00	637,536.14	21,536.14	3.38
148	000000000187	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	595,963.89	-9,036.11	-1.52
149	000000000188	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	27.1	529,000.00	565,345.57	36,345.57	6.43
150	000000000189	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.7	518,000.00	531,796.69	13,796.69	2.59
151	000000000190	3/9/2003	บ้านเดี่ยว	27.2	530,000.00	565,345.57	35,345.57	6.25
152	000000000192	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	550,000.00	565,849.51	15,849.51	2.80
153	000000000193	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	600,900.47	-9,099.53	-1.51
154	000000000194	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	792,000.00	750,031.38	-41,968.62	-5.60
155	000000000195	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	596,093.08	-13,906.92	-2.33
156	000000000196	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	596,093.08	-13,906.92	-2.33
157	000000000197	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	618,136.02	8,136.02	1.32
158	000000000198	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	550,000.00	523,443.86	-26,556.14	-5.07
159	000000000199	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.6	626,000.00	622,624.67	-3,375.33	-0.54
160	000000000200	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.1	788,000.00	740,139.91	-47,860.09	-6.47

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
161	00000000201	4/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	580,242.21	-29,757.79	-5.13
162	00000000202	5/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	800,000.00	742,786.98	-57,213.02	-7.70
163	00000000203	8/9/2003	บ้านเดี่ยว	31.3	600,000.00	723,155.89	123,155.89	17.03
164	00000000205	8/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.5	794,900.00	741,475.89	-53,424.11	-7.21
165	00000000206	8/9/2003	บ้านเดี่ยว	26.3	591,650.00	591,263.36	-386.64	-0.07
166	00000000209	8/9/2003	บ้านเดี่ยว	31.3	600,000.00	644,135.72	44,135.72	6.85
167	00000000213	11/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	618,874.84	13,874.84	2.24
168	00000000214	11/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	598,476.02	-6,523.98	-1.09
169	00000000215	11/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	598,476.02	-6,523.98	-1.09
170	00000000216	11/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	598,476.02	-6,523.98	-1.09
171	00000000217	15/9/2003	บ้านเดี่ยว	23.8	790,000.00	790,631.97	631.97	0.08
172	00000000218	16/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	619,000.00	601,192.13	-17,807.87	-2.96
173	00000000219	16/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	619,000.00	622,127.15	3,127.15	0.50
174	00000000220	17/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.1	787,000.00	720,103.57	-66,896.43	-9.29
175	00000000221	17/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	787,000.00	720,103.57	-66,896.43	-9.29
176	00000000222	18/9/2003	บ้านเดี่ยว	25	500,000.00	548,658.54	48,658.54	8.87
177	00000000223	18/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	565,849.51	-39,150.49	-6.92
178	00000000224	18/9/2003	บ้านเดี่ยว	27	529,000.00	595,963.89	66,963.89	11.24
179	00000000225	18/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.2	614,000.00	690,483.32	76,483.32	11.08
180	00000000226	18/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.4	616,000.00	690,483.32	74,483.32	10.79
181	00000000227	19/9/2003	บ้านเดี่ยว	48.4	826,000.00	833,280.79	7,280.79	0.87
182	00000000228	19/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	600,000.00	621,202.92	21,202.92	3.41
183	00000000229	20/9/2003	บ้านเดี่ยว	26.7	637,000.00	565,345.57	-71,654.43	-12.67
184	00000000230	21/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	601,192.13	-8,807.87	-1.47
185	00000000231	22/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.5	795,000.00	809,065.53	14,065.53	1.74
186	00000000233	23/9/2003	บ้านเดี่ยว	23.4	670,000.00	594,827.77	-75,172.23	-12.64
187	00000000234	23/9/2003	บ้านเดี่ยว	23.4	662,000.00	594,827.77	-67,172.23	-11.29
188	00000000235	23/9/2003	บ้านเดี่ยว	23.4	670,000.00	594,827.77	-75,172.23	-12.64
189	00000000236	23/9/2003	บ้านเดี่ยว	23.4	662,000.00	594,827.77	-67,172.23	-11.29
190	00000000237	24/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	600,000.00	535,276.62	-64,723.38	-12.09
191	00000000238	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	600,000.00	556,728.30	-43,271.70	-7.77
192	00000000239	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.7	610,000.00	556,728.36	-53,271.64	-9.57

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

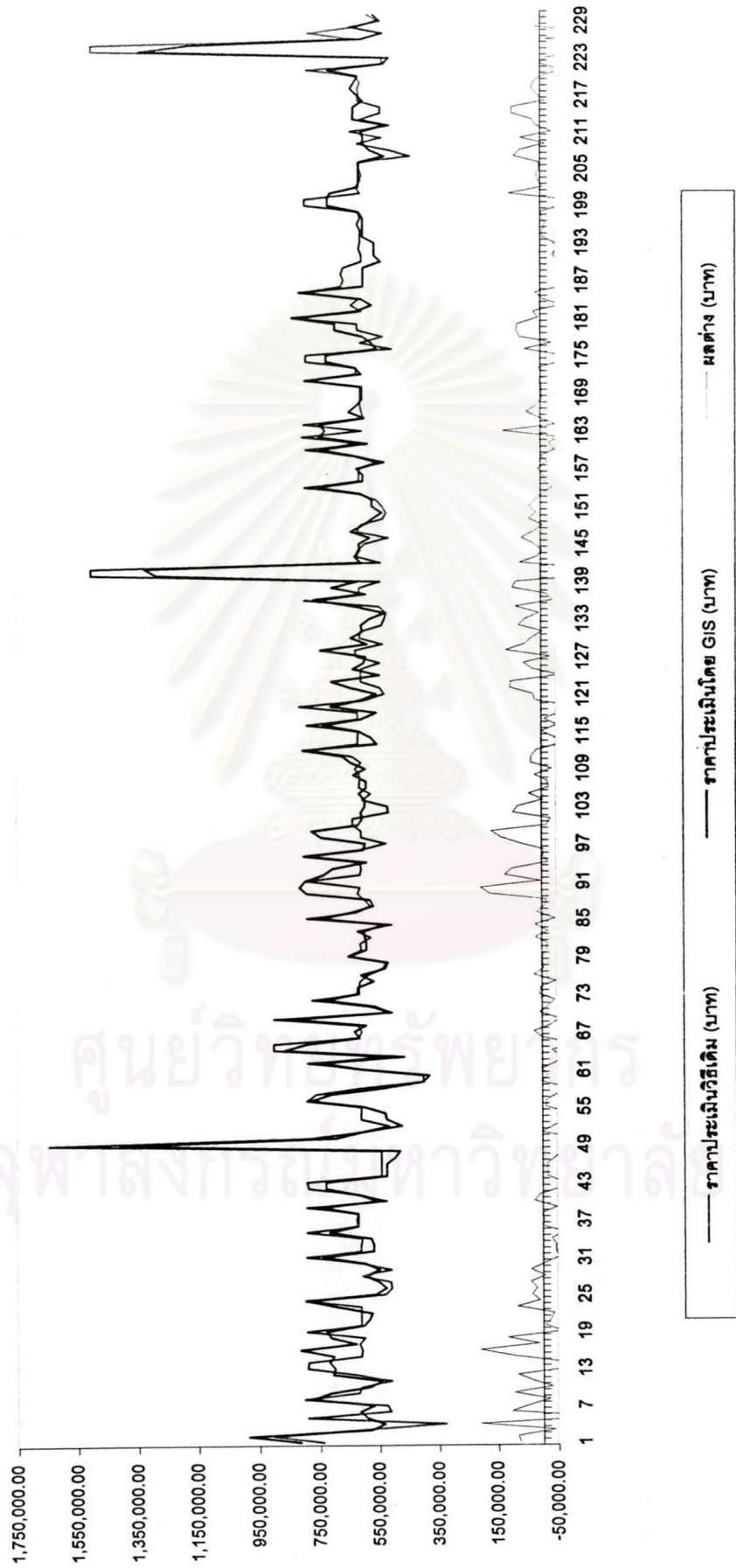
ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
193	000000000240	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	556,728.36	-48,271.64	-8.67
194	000000000241	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	596,093.08	-8,906.92	-1.49
195	000000000242	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	596,093.08	-8,906.92	-1.49
196	000000000243	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.3	615,000.00	596,093.08	-18,906.92	-3.17
197	000000000244	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	596,093.08	-8,906.92	-1.49
198	000000000245	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	25	613,000.00	609,530.37	-3,469.63	-0.57
199	000000000246	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.6	791,000.00	715,519.19	-75,480.81	-10.55
200	000000000247	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.6	791,000.00	715,519.19	-75,480.81	-10.55
201	000000000248	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	707,552.74	102,552.74	14.49
202	000000000249	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	25.5	620,000.00	610,329.46	-9,670.54	-1.58
203	000000000250	25/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	610,329.46	5,329.46	0.87
204	000000000251	26/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	600,000.00	610,329.46	10,329.46	1.69
205	000000000252	26/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	609,000.00	610,329.46	1,329.46	0.22
206	000000000253	26/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	609,000.00	610,329.46	1,329.46	0.22
207	000000000254	29/9/2003	บ้านเดี่ยว	22.9	439,000.00	523,352.53	84,352.53	16.12
208	000000000255	29/9/2003	บ้านเดี่ยว	24.3	507,000.00	572,391.86	65,391.86	11.42
209	000000000256	29/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	614,000.00	596,093.08	-17,906.92	-3.00
210	000000000257	29/9/2003	บ้านเดี่ยว	27.4	532,000.00	594,719.39	62,719.39	10.55
211	000000000258	29/9/2003	บ้านเดี่ยว	24	640,000.00	601,192.13	-38,807.87	-6.46
212	000000000260	2/10/2003	บ้านเดี่ยว	23.7	506,900.00	518,049.40	11,149.40	2.15
213	000000000261	6/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	630,474.31	25,474.31	4.04
214	000000000262	6/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	536,000.00	627,948.37	91,948.37	14.64
215	000000000263	6/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	536,000.00	627,948.37	91,948.37	14.64
216	000000000267	8/10/2003	บ้านเดี่ยว	25	613,000.00	596,093.08	-16,906.92	-2.84
217	000000000268	13/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	610,000.00	618,136.02	8,136.02	1.32
218	000000000269	13/10/2003	บ้านเดี่ยว	25.1	613,000.00	639,094.82	26,094.82	4.08
219	000000000270	20/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	605,000.00	625,741.65	20,741.65	3.31
220	000000000271	22/10/2003	บ้านเดี่ยว	24.9	620,000.00	613,000.59	-6,999.41	-1.14
221	000000000272	22/10/2003	บ้านเดี่ยว	23.3	785,000.00	714,234.44	-70,765.56	-9.91
222	000000000273	27/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	530,000.00	527,424.15	-2,575.85	-0.49
223	000000000274	27/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	530,000.00	508,573.15	-21,426.85	-4.21
224	000000000275	29/10/2003	บ้านเดี่ยว	50	1,500,000.00	1,339,719.63	-160,280.37	-11.96

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
225	000000000276	29/10/2003	บ้านเดี่ยว	50	1,500,000.00	1,173,442.37	-326,557.63	-27.83
226	000000000277	30/10/2003	บ้านเดี่ยว	25.6	623,000.00	605,087.94	-17,912.06	-2.96
227	000000000278	30/10/2003	บ้านเดี่ยว	24	780,000.00	529,285.71	-250,714.29	-47.37
228	000000000279	30/10/2003	บ้านเดี่ยว	25.2	628,300.00	639,976.57	11,676.57	1.82
229	000000000280	12/12/2003	บ้านเดี่ยว	28.4	545,000.00	538,221.70	-6,778.30	-1.26
230	000000000281	31/12/2003	บ้านเดี่ยว	32	580,000.00	559,952.58	-20,047.42	-3.58

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5 เปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านเดี่ยว)



จากตารางที่ 11 พบว่าประชากรในพื้นที่ศึกษา ประเภทบ้านเดี่ยว (Single House) ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการอนุมัติให้สินเชื่อรายย่อย ในระหว่างวันที่ 1/7/2003 - 31/12/2003 มีจำนวน 230 ข้อมูล

มีราคาประเมิน ที่ดินพร้อมอาคาร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ต่ำที่สุด และเป็นข้อมูลที่มีเนื้อที่ ของที่ดินน้อยที่สุด คือ ข้อมูลลำดับที่ 227 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 30/10/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 24.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 780,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 529,285.71 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 250,714.29 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 47.37

มีราคาประเมิน ที่ดินพร้อมอาคาร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่สูงที่สุด คือ ข้อมูลลำดับที่ 49 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 23/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 52.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 1,645,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 1,407,373.42 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 237,626.58 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 16.88

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีเนื้อที่ ที่ดินสูงที่สุด จำนวน 2 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 140-141 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 18/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 56.00 ตารางวา ทั้ง 2 ข้อมูล มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 1,500,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 1,280,560.75 และ 1,322,078.06 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 219,439.25 และ 177,921.94 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 17.14 และ 13.46 ตามลำดับ

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่ต่ำที่สุด จำนวน 1 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 38 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 18/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 24.90 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 619,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 618,999.37 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 0.63 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 0.0001

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่สูงที่สุด จำนวน 1 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 4 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 4/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 16.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 325,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 530,326.02 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 205,326.02 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 38.72

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน ที่มีความถี่ สูงสุด คือในระหว่าง 24.00 - 25.00 ตารางวา จำนวน 132 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 46.97 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน มากที่สุด คือ 56.00 ตารางวา จำนวน 1 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.43 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน น้อยที่สุด คือ 16.00 ตารางวา จำนวน 1 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.43 ของจำนวนประชากร

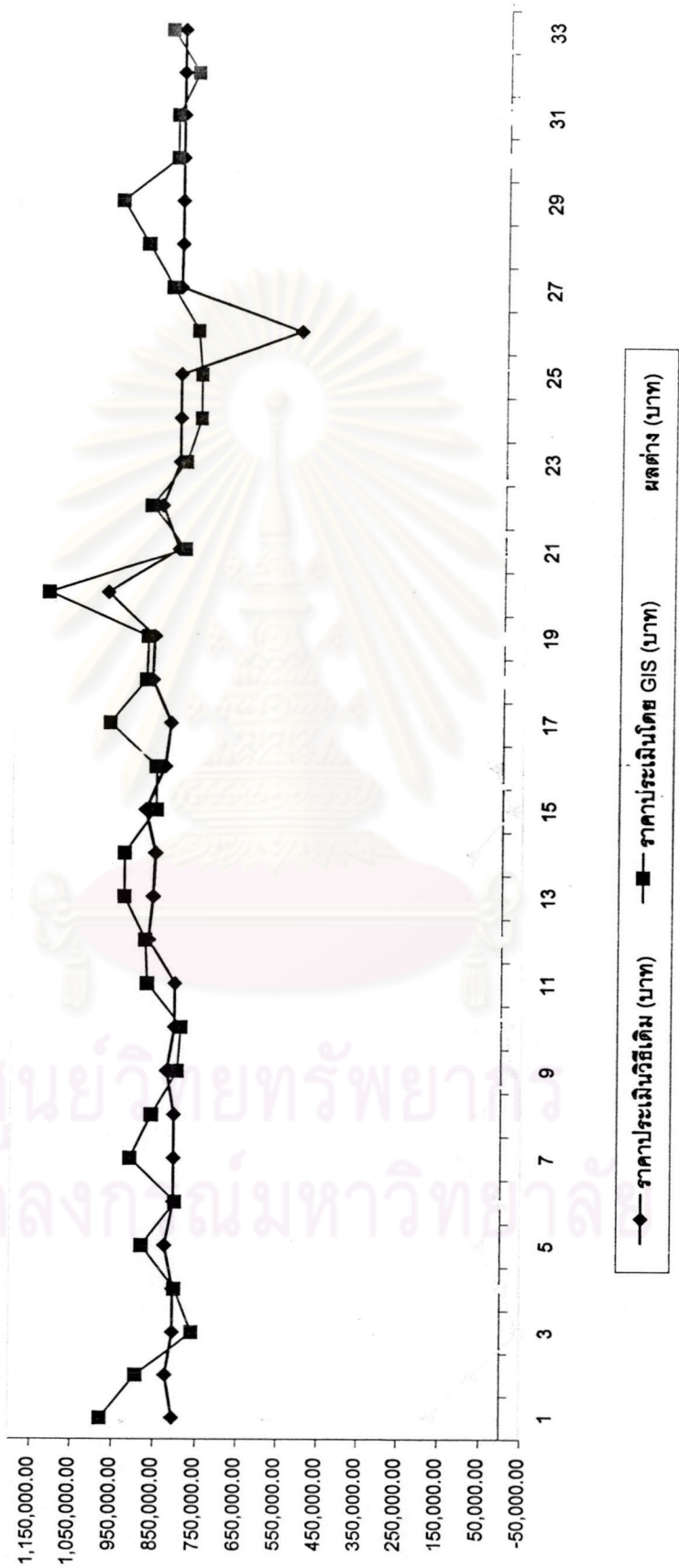
มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 จำนวน 111 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 48.26 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราเกินร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 จำนวน 55 ข้อมูล คิดเป็นอัตรา ร้อยละ 23.91 ของจำนวนประชากร

ตารางที่ 12 แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านแฝด)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะอาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
1	000000000004	3/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	975,696.20	170,696.20	17.49
2	000000000005	3/7/2003	บ้านแฝด	29.2	821,000.00	888,611.79	67,611.79	7.61
3	000000000006	3/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	758,517.63	-46,482.37	-6.13
4	000000000007	3/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	800,234.71	-4,765.29	-0.60
5	000000000008	3/7/2003	บ้านแฝด	29.6	825,000.00	877,486.27	52,486.27	5.98
6	000000000009	3/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	800,234.71	-4,765.29	-0.60
7	000000000015	7/7/2003	บ้านแฝด	29.9	805,000.00	906,045.63	101,045.63	11.15
8	000000000020	7/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	856,297.25	51,297.25	5.99
9	000000000025	9/7/2003	บ้านแฝด	29.4	823,000.00	797,201.65	-25,798.35	-3.24
10	000000000026	9/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	789,042.62	-15,957.38	-2.02
11	000000000032	9/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	868,443.31	63,443.31	7.31
12	000000000070	25/7/2003	บ้านแฝด	33.8	867,000.00	874,000.00	7,000.00	0.80
13	000000000072	25/7/2003	บ้านแฝด	32.8	857,000.00	924,370.55	67,370.55	7.29
14	000000000073	25/7/2003	บ้านแฝด	32.4	853,000.00	924,370.55	71,370.55	7.72
15	000000000074	25/7/2003	บ้านแฝด	34.7	876,000.00	851,245.77	-24,754.23	-2.91
16	000000000075	25/7/2003	บ้านแฝด	30.4	833,000.00	851,245.77	18,245.77	2.14
17	000000000076	25/7/2003	บ้านแฝด	39.1	820,000.00	963,421.52	143,421.52	14.89
18	000000000077	25/7/2003	บ้านแฝด	33.5	864,000.00	876,320.80	12,320.80	1.41
19	000000000078	25/7/2003	บ้านแฝด	33.1	860,000.00	874,000.00	14,000.00	1.60
20	000000000079	25/7/2003	บ้านแฝด	44.3	972,000.00	1,115,089.16	143,089.16	12.83
21	000000000080	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	789,042.62	-15,957.38	-2.02
22	000000000081	25/7/2003	บ้านแฝด	31.7	846,000.00	869,625.67	23,625.67	2.72
23	000000000082	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	789,042.62	-15,957.38	-2.02
24	000000000083	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	753,133.33	-51,866.67	-6.89
25	000000000084	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	753,133.33	-51,866.67	-6.89
26	000000000085	25/7/2003	บ้านแฝด	27.7	506,000.00	762,881.26	256,881.26	33.67
27	000000000086	25/7/2003	บ้านแฝด	27.8	807,000.00	826,072.06	19,072.06	2.31
28	000000000087	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	884,632.69	79,632.69	9.00
29	000000000088	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	946,025.64	141,025.64	14.91
30	000000000089	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	818,702.29	13,702.29	1.67
31	000000000090	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	818,702.29	13,702.29	1.67
32	000000000091	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	769,276.75	-35,723.25	-4.64
33	000000000092	25/7/2003	บ้านแฝด	27.6	805,000.00	834,092.88	29,092.88	3.49

แผนภูมิที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภทบ้านแฝด)



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 12 พบว่าประชากรในพื้นที่ศึกษา ประเภทบ้านแฝด (Duplex House) ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการอนุมัติให้สินเชื่อรายย่อย ในระหว่างวันที่ 1/7/2003 - 31/12/2003 มีจำนวน 33 ข้อมูล

มีราคาประเมิน ที่ดินพร้อมอาคาร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ต่ำที่สุด คือ ข้อมูลลำดับที่ 26 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 25/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 27.70 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 506,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 762,881.26 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 256,881.26 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 33.67

มีราคาประเมิน ที่ดินพร้อมอาคาร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่สูงที่สุด และมีจำนวนขนาดเนื้อที่ของที่ดินมากที่สุดคือ ข้อมูลลำดับที่ 20 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 23/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 44.30 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 972,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 1,115,089.16 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 143,089.16 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 12.83

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีขนาดเนื้อที่ ที่ดินน้อยที่สุด จำนวน 17 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 1, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 21, 23-25, 28-33 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 3/7/2003, 7/7/2003, 9/7/2003 และ 25/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 27.60 ตารางวา มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 805,000 บาท ทั้ง 17 ข้อมูล มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 975,696.20, 758,517.36, 800,234.71, 800,234.71, 856,279.25, 789,042.62, 868,443.31, 789,042.62, 753,133.33, 884,632.69, 946,026.64, 818,702.29, 769,276.75 และ 834,092.88 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 170,696.20, 46,482.37, 4,765.29, 51,297.25, 15,957.38, 63,443.31, 51,866.67, 79,632.69, 141,025.64, 13,702.29, 35,723.25 และ 29,092.88 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 17.49, 6.13, 0.60, 5.99, 2.02, 7.31, 6.89, 9.00, 14.91, 1.67, 4.64 และ 3.49 ตามลำดับ

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่ต่ำที่สุด จำนวน 2 ข้อมูล คือข้อมูล ลำดับที่ 4 และ 6 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 3/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 27.60 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 805,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 800,234.71 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 4,765.29 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 0.60 เท่ากันทั้ง 2 ข้อมูล

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่สูงที่สุด จำนวน 1 ข้อมูล คือข้อมูล ลำดับที่ 26 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 25/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 27.70 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 506,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 762,881.26 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 256,881.26 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 33.67

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน ที่มีความถี่ สูงสุด คือในระหว่าง 27.00 - 28.00 ตารางวา จำนวน 19 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 57.57 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน มากที่สุด คือ 44.30 ตารางวา จำนวน 1 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.03 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน น้อยที่สุด คือ 27.60 ตารางวา จำนวน 17 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 51.51 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 จำนวน 17 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 51.51 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราเกินร้อยละ 20 จำนวน 1 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.03 ของ จำนวนประชากร



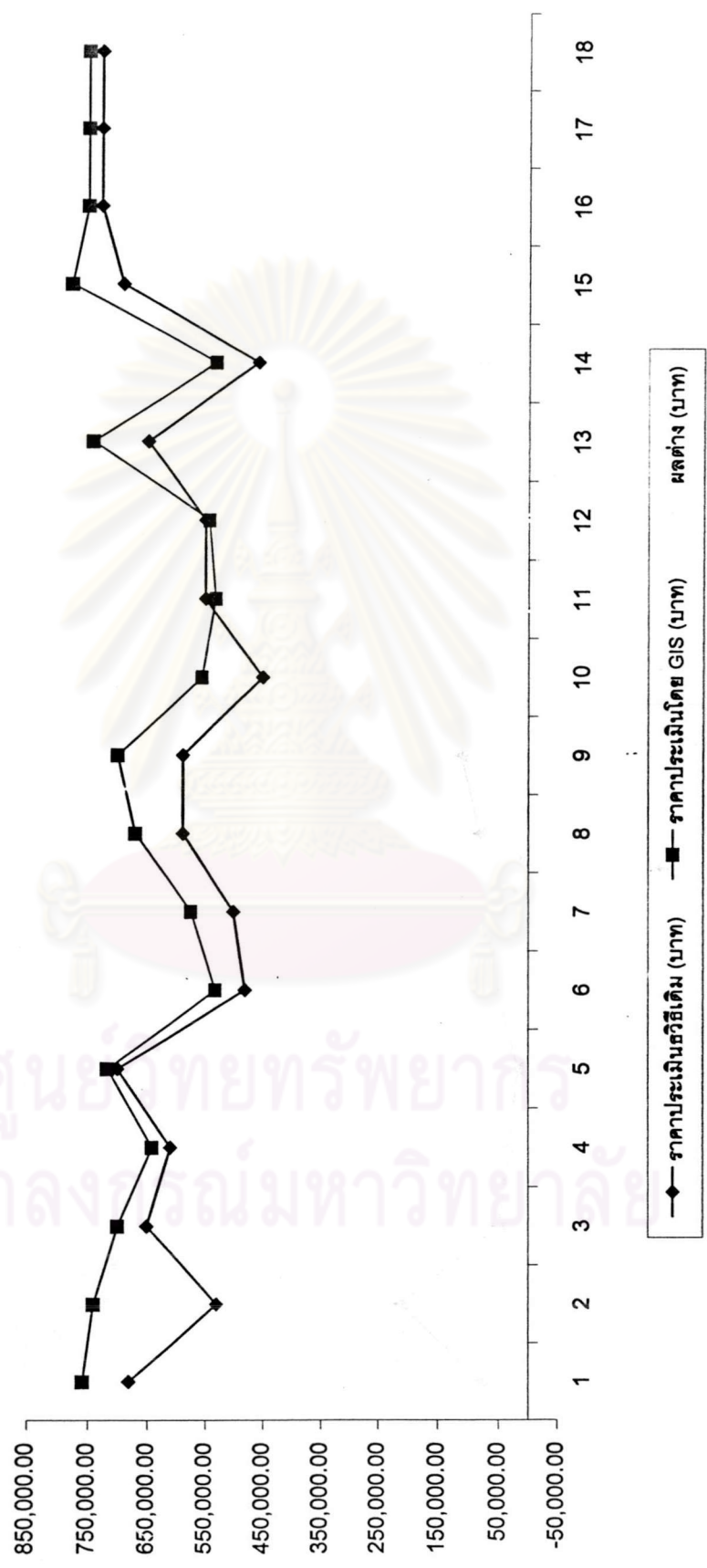
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์
(ประเภททาวน์เฮ้าส์)

ลำดับ	เลขที่บัญชี	วันที่ประเมิน	ลักษณะ อาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ธนาคาร (บาท)	ราคาประเมิน- WQS (บาท)	ผลต่าง (บาท)	คิดเป็น ร้อยละ (%)
1	000000000003	2/7/2003	ทาวน์เฮ้าส์	17	680,000.00	756,896.33	76,896.33	10.16
2	000000000030	9/7/2003	ทาวน์เฮ้าส์	26.5	529,000.00	738,673.05	209,673.05	28.39
3	000000000047	17/7/2003	ทาวน์เฮ้าส์	18	650,000.00	698,961.04	48,961.04	7.00
4	000000000144	19/8/2003	ทาวน์เฮ้าส์	24	610,000.00	640,759.95	30,759.95	4.80
5	000000000156	22/8/2003	ทาวน์เฮ้าส์	17	700,000.00	716,328.80	16,328.80	2.28
6	000000000182	2/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	19	480,000.00	531,290.71	51,290.71	9.65
7	000000000191	3/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	23	500,000.00	573,904.41	73,904.41	12.88
8	000000000204	8/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	21.8	589,000.00	669,951.75	80,951.75	12.08
9	000000000207	8/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	21.8	589,000.00	699,924.39	110,924.39	15.85
10	000000000208	8/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	18	450,000.00	555,059.86	105,059.86	18.93
11	000000000210	9/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	17	550,000.00	531,290.71	-18,709.29	-3.52
12	000000000211	9/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	17	550,000.00	542,256.81	-7,743.19	-1.43
13	000000000212	11/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	16	650,000.00	742,976.27	92,976.27	12.51
14	000000000232	22/9/2003	ทาวน์เฮ้าส์	6	458,500.00	531,290.71	-- 72,790.71	13.70
15	000000000259	2/10/2003	ทาวน์เฮ้าส์	17	693,000.00	778,438.96	85,438.96	10.98
16	000000000264	7/10/2003	ทาวน์เฮ้าส์	18	730,000.00	751,532.85	21,532.85	2.87
17	000000000265	7/10/2003	ทาวน์เฮ้าส์	18	730,000.00	751,532.85	21,532.85	2.87
18	000000000266	7/10/2003	ทาวน์เฮ้าส์	18	730,000.00	751,532.85	21,532.85	2.87

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 7 แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยของธนาคารกับราคาประเมินที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ (ประเภททาวน์เฮ้าส์)



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 13 พบว่าประชากรในพื้นที่ศึกษา ประเภททาวน์เฮาส์ (Town House) ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการอนุมัติให้สินเชื่อรายย่อย ในระหว่างวันที่ 1/7/2003 - 31/12/2003 มีจำนวน 18 ข้อมูล

มีราคาประเมิน ที่ดินพร้อมอาคาร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ต่ำที่สุด และเป็นข้อมูลที่มีเนื้อที่ ของที่ดินน้อยที่สุด คือ ข้อมูลลำดับที่ 14 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 29/9/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 16.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 458,500 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 531,290.71 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 72,790.71 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 13.70

มีราคาประเมิน ที่ดินพร้อมอาคาร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่สูงที่สุด จำนวน 3 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 16-18 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 7/10/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 18.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 730,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 751,532.85 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 21,532.85 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 2.87 ทั้ง 3 ข้อมูล

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีเนื้อที่ ที่ดินสูงที่สุด และมีผลต่างของราคาประเมิน ที่สูงที่สุด จำนวน 1 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 2 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 9/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 26.50 ตารางวา มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 529,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 738,673.05 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 209,673.05 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตรา ร้อยละ 28.39

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่ต่ำที่สุด จำนวน 1 ข้อมูล คือข้อมูลลำดับที่ 12 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 9/9/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 17.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 550,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 542,256.81 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 7,743.19 บาท คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 1.43

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน ที่มีความถี่ สูงสุด คือในระหว่าง 17.00 - 18.00 ตารางวา จำนวน 10 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 55.55 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน มากที่สุด คือ 26.50 ตารางวา จำนวน 1 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 5.55 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีขนาดเนื้อที่ของที่ดิน น้อยที่สุด คือ 16.00 ตารางวา จำนวน 2 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 11.11 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 จำนวน 7 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 38.88 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราเกินร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 จำนวน 2 ข้อมูล คิดเป็นอัตรา ร้อยละ 11.11 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 จำนวน 9 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 50.00 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราเกินร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 15 จำนวน 6 ข้อมูล คิดเป็นอัตรา ร้อยละ 33.33 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 จำนวน 15 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 83.33 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราเกินร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 2 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 11.11 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 17 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 94.44 ของจำนวนประชากร

มีจำนวนข้อมูลประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราเกินร้อยละ 20 จำนวน 1 ข้อมูล คิดเป็นอัตราร้อยละ 5.56 ของจำนวนประชากร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการศึกษา ผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของพนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับ การประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ในพื้นที่ศึกษาจำนวน 281 ข้อมูล มีรายละเอียดดังนี้

1. ประชากรในพื้นที่ศึกษา ประเภทบ้านเดี่ยว (Single House) ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการอนุมัติให้สินเชื่อรายย่อย ในระหว่างวันที่ 1/7/2003 - 31/12/2003 มีจำนวน 230 ข้อมูล

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่ต่ำที่สุด คิดเป็นผลต่างอัตราร้อยละ 0.0001 จำนวน 1 ข้อมูล คือข้อมูลลำดับที่ 38 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 18/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 24.90 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 619,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 618,999.37 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 0.63 บาท

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่สูงที่สุด คิดเป็นผลต่างอัตราร้อยละ 38.72 จำนวน 1 ข้อมูล คือข้อมูลลำดับที่ 4 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 4/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 16.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 325,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 530,326.02 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 205,326.02 บาท

มีจำนวนข้อมูลประชากรส่วนใหญ่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 95.22 ของจำนวนประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัยตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับ การประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 219 ข้อมูล

2. ประชากรในพื้นที่ศึกษา ประเภทบ้านแฝด (Duplex House) ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการอนุมัติให้สินเชื่อรายย่อย ในระหว่างวันที่ 1/7/2003 - 31/12/2003 มีจำนวน 33 ข้อมูล

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่ต่ำที่สุด คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 0.60 จำนวน 2 ข้อมูล คือข้อมูลลำดับที่ 4 และ 6 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 3/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 27.60 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 805,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 800,234.71 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 4,765.29 บาท

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่สูงที่สุด คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 33.67 จำนวน 1 ข้อมูล คือข้อมูลลำดับที่ 26 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 25/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 27.70 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 506,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 762,881.26 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 256,881.26 บาท

มีจำนวนข้อมูลประชากรส่วนใหญ่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 96.96 ของจำนวนประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัยตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 32 ข้อมูล

3. ประชากรในพื้นที่ศึกษา ประเภททาวน์เฮ้าส์ (Town House) ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการอนุมัติให้สินเชื่อรายย่อย ในระหว่างวันที่ 1/7/2003 - 31/12/2003 มีจำนวน 18 ข้อมูล

มีจำนวนข้อมูลประชากร ที่มีผลต่างของราคาประเมิน ที่ต่ำที่สุด คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 1.43 จำนวน 1 ข้อมูล คือข้อมูลลำดับที่ 12 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 9/9/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 17.00 ตารางวา ราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร เป็นเงิน 550,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 542,256.81 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 7,743.19 บาท

มีจำนวนข้อมูลประชากร มีผลต่างของราคาประเมิน ที่สูงที่สุด คิดเป็นผลต่าง อัตราร้อยละ 28.39 จำนวน 1 ข้อมูล คือ ข้อมูลลำดับที่ 2 ประเมินราคาเมื่อวันที่ 9/7/2003 มีเนื้อที่ดิน จำนวน 26.50 ตารางวา มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมิน

ของธนาคาร เป็นเงิน 529,000 บาท มีราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยโปรแกรมประยุกต์ เป็นเงิน 738,673.05 บาท มีผลต่างของราคาประเมิน เป็นเงิน 209,673.05 บาท

มีจำนวนข้อมูลประชากรส่วนใหญ่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 94.44 ของจำนวนประชากรที่มีผลต่างของราคาประเมินระหว่าง การประเมินราคาที่อยู่อาศัยตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยพนักงานประเมินของธนาคาร กับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 จำนวน 17 ข้อมูล

จากข้อมูลในข้อ 5.5 จะเห็นได้ว่า ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้โปรแกรมประยุกต์ ซึ่งกำหนดค่าปัจจัยด้านกายภาพ และการให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัย ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 281 ข้อมูล ราคาประเมินที่อยู่อาศัยที่ประเมินราคา โดย โปรแกรมประยุกต์ มีค่าความเบี่ยงเบนของราคาประเมินระหว่าง ร้อยละ 94.44 - 96.96 โดยที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ (Town House) จำนวน 18 ข้อมูล มีค่าเบี่ยงเบนของราคาประเมิน ในอัตราร้อยละ 94.44 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด (Duplex House) จำนวน 33 ข้อมูล มีค่าเบี่ยงเบนของราคาประเมิน ในอัตราร้อยละ 96.96 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (Single House) จำนวน 230 ข้อมูล มีค่าเบี่ยงเบนของราคาประเมิน ในอัตราร้อยละ 95.22

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.6 ข้อมูลหน่วยงานและกลุ่มบริษัทที่ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

ตารางที่ 14 แสดงการเปรียบเทียบระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของหน่วยงานต่าง ๆ

รายละเอียดโปรแกรม	กทม. กองสารสนเทศภูมิศาสตร์	กรมผังเมือง	บริษัท เอเจนซีฯ	บริษัท นูแมพฯ
1. บริษัท/หน่วยงาน ดำเนินกิจการด้าน	- ศูนย์ข้อมูล - อบรม - พัฒนาระบบโปรแกรม	- ศูนย์ข้อมูล - อบรม	- ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ - สำรวจวิจัย - อบรม - ศูนย์ข้อมูล - วิเคราะห์โครงการ	- ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ - พัฒนาระบบโปรแกรม GIS
2. บริษัท/หน่วยงานเริ่มมีการนำ ระบบ GIS มาใช้ตั้งแต่	2532	2533	2542	2538
3. มีการพัฒนาระบบโปรแกรม	- โปรแกรมเมอร์ของหน่วยงาน - จ้างบริษัทอื่นพัฒนา	- โปรแกรมเมอร์ของหน่วยงาน - จ้างบริษัทอื่นพัฒนา	โปรแกรมเมอร์ของบริษัท	- โปรแกรมเมอร์ของบริษัท - บางส่วนมีการจัดซื้อหรือใช้ แบบ เปิดรหัส (Open Source)
4. มีการใช้เครื่อง Work Station	จำนวน 16 เครื่อง	จำนวน 10 เครื่อง	-	-
5. มีการใช้เครื่อง PC	จำนวน 22 เครื่อง ระบบ Microsoft Windows	-	จำนวน 80 เครื่อง	จำนวน 50 เครื่อง

ตารางที่ 14 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของหน่วยงานต่าง ๆ

รายละเอียดโปรแกรม	กทม.	กรมผังเมือง	บริษัท เอเจเนซี่	บริษัท บูแมงพา
6. มีการใช้ระบบ Net Work	Internet 56 K	Internet 256 KB	Internet 256 KB	Internet 256 KB, ISDN
7. มีการใช้ระบบ Internet	LAN	LAN	LAN	LAN
8. Remote Sensing	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี
9. ซือโปรแกรม และระบบ OS	Arcview Windows	Mapinfo Windows	Map info Windows 98	Arcview Windows
10. Map Server	มี	มี	ไม่มี	มี
11. เครื่อง GPS	-	- ประเภทใช้ในงานสำรวจ - ประเภทใช้งานทั่วไป	-	- ประเภทใช้ในงานสำรวจ - ประเภทใช้งานทั่วไป
12. สถานี Base GPS	-	มี	-	-
13. ประเภท Printer	HP	-	ธรรมดาทั่วไป	HP
14. ขั้นตอนและวิธีการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบ GIS	Center การก็คือสนับสนุนโครง การจัดหาแผนที่ฐาน การพัฒนา โปรแกรม การให้ความรู้อบรม เจ้า หน้าที่ใน กทม. ให้การสนับสนุน งานต่าง ๆ ในด้านข้อมูลในแผนที่	-	- Scan /Draft / Digitize - Input ข้อมูล - Database Management	- ศึกษาความต้องการการใช้งาน (ทำ GIS ไปใช้เพื่ออะไร) - ทำการวิเคราะห์ออกแบบระบบ GIS ในภาพรวม - พัฒนาระบบงาน/จัดหาอุปกรณ์ - ทำการทดสอบการใช้งานระบบ GIS และปรับแต่ง - พัฒนาคู่มือการใช้งานได้ รวมถึงการ ฝึกอบรม

ตารางที่ 14 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของหน่วยงานต่าง ๆ

รายละเอียดโปรแกรม	กทม. กองสารสนเทศภูมิศาสตร์	กรมผังเมือง	บริษัท เอเจินซีฯ	บริษัท บูแมฟา
15. วิธีการนำเข้าข้อมูลในระบบ GIS	- จัดหาแผนที่มาตราส่วน 1:1000 จากการไฟฟ้านครหลวง - ดัชนีรายละเอียดเหลือ 1:4000, 1:20000 ที่อยู่ใน Base เดียวกัน - 1:4000 สำนักผังเมืองจัดหา (คนละ Layer) ทับซ้อนแปลงค่า - ส่ง Base ไปเพื่อจัดทำ,สำรวจ ข้อมูล GPS	-	- Scan /Draft / Digitize	- การแปลงข้อมูลดิจิทัลเข้าสู่ GIS - DIGITIZE - SCAN - KEYIN
16. การจัดเก็บข้อมูล	- Base แผนที่ฐาน - ข้อมูลที่หลายหน่วยงานที่ใช้ร่วมกัน เช่น สำนักงานเขต, โรงเรียน, ออมมัย ฯลฯ - ข้อมูลเกี่ยวกับงานวางผัง - สำนักจราจร, ไฟแดง, บ้าย	-	- ข้อมูลพื้นฐาน (ถนน ขอย สะพาน คลอง) - โครงการก่อสร้างทรัพย์สิน	- แผนที่แสดงตำแหน่ง อสังหาริมทรัพย์ - รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ เช่น การใช้ประโยชน์บ้านเลขที่ - เลขโฉนด เป็นต้น - สิทธิ์หรือผู้ครอบครอง - ราคาประเมิน

ตารางที่ 14 (ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของหน่วยงานต่าง ๆ

รายละเอียดโปรแกรม	กทม.	กรมผังเมือง	บริษัท เอเจนท์ฯ	บริษัท บูแมงพา
17. การนำข้อมูลในระบบ GIS มาวิเคราะห์	<p>กองสารสนเทศภูมิศาสตร์</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นส่วนน้อย - โปรแกรมแผนที่ภาษา 	-	<ul style="list-style-type: none"> - ประเมินค่าทรัพย์สิน/สำรวจวิจัยสังหาริมทรัพย์/จัดการศึกษา - การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง/การจราจร/การเปลี่ยนแปลงการใช้ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณการราคาค่าทดแทนกรณีงานเวนคืน - ประเมินค่าภาษีที่ดิน โรงเรือนป้าย
18. ปัญหาและอุปสรรค	<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาระบบเป็นไปไม่ได้ซ้ำกว่าบริษัท - การกักันกรองผู้เชี่ยวชาญ ทำแผนที่ Data Base ขาดบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ - ผู้ใช้ไม่ยอมใช้ระบบ GIS ยังใช้ระบบเดิมอยู่ - ผู้ใช้จะต้องมีความต้องการในการใช้เทคโนโลยี 	<ul style="list-style-type: none"> - คณะผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานไม่ให้ความสำคัญ - คนในองค์กรระดับปฏิบัติการ 	<ul style="list-style-type: none"> - โปรแกรมแพง - คนรู้น้อย - คนชื่อน้อย 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัญหาอุปสรรคหน่วยที่ว่าจ้าง <ol style="list-style-type: none"> 1.1 บุคลากรขาดความพร้อมด้าน GIS 1.2 ข้อมูลพื้นฐาน ไม่ครบถ้วน เช่น แผนที่ฐาน 2. อุปสรรคของผู้พัฒนา <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ขาดความยอมรับโปรแกรมที่พัฒนาในประเทศโดยเน้นฟังก์ชันที่ใช้งานเฉพาะทาง

จากตารางที่ 14 ได้พบปัญหาและอุปสรรคของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของหน่วยงานต่าง ๆ คือ กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และบริษัทที่ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมิน และประกอบกับการได้ทดลองใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของธนาคารแล้ว สามารถสรุปได้ว่าปัญหาและอุปสรรคของการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

5.6.1 ปัญหาเรื่องของซอฟต์แวร์ มีราคาแพงซึ่งทำให้ใช้งานได้ไม่ทั่วถึง เช่น ในระบบของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีเพียง 10 ชุด นอกจากนั้นจะต้อง Run โปรแกรมผ่านระบบ Lan หรือ Internet ซึ่งจะประสบปัญหาในเรื่องของการแสดงผลจะค่อนข้างช้า หรือบางครั้งก็ไม่สามารถแสดงผลได้เลยเพราะโปรแกรมมีการใช้กราฟฟิกมากส่งผลทำให้เครื่องแสดงผลช้า

5.6.2 ปัญหาเรื่องของฮาร์ดแวร์ โดยเครื่องที่ใช้งานระบบ GIS จะต้องเป็นเครื่องที่มีประสิทธิภาพสูง ดังนั้นหากมีการใช้ระบบ GIS แล้วทางหน่วยงานของธนาคารก็จะต้องมีการเปลี่ยนเครื่องให้ทันสมัยขึ้น และหากมีการเก็บข้อมูลจำนวนมาก ขนาดของ Server ก็จะต้องมีเพียงพอต่อการใช้งาน

5.6.3 ปัญหาเรื่องการ Update ข้อมูล เป็นปัญหาสำคัญเพราะถ้าหากต้นทางที่ใช้ระบบคือ เจ้าหน้าที่สินเชื่อ หรือบริษัทประเมินภายนอก ทำการบันทึกข้อมูลมาไม่ครบถ้วนแล้วในการที่จะ Convert Data มายังระบบ GIS ตามที่กำหนดไว้ 68 ข้อมูลก็จะไม่ครบถ้วน ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในข้อมูลบางข้อมูล ซึ่งอาจเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญ มีผลกระทบกับการประเมินราคา หรือการให้สินเชื่อกับลูกค้าของธนาคารได้ และปัญหาการ Update ข้อมูลในแผนที่อีกประการหนึ่งคือ การวางตำแหน่งหลักประกันในรูปแผนที่ ปัจจุบันใช้การการตำแหน่งโดยใช้คน ซึ่งต้องใช้เวลาและใช้บุคลากรมาก ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้บริษัทประเมินภายนอกหรือเจ้าหน้าที่ประเมินของธนาคารที่ทำการประเมินราคาจะต้องมีเครื่อง GPS ในการออกตรวจพื้นที่จริง เพราะถ้ามีค่าพิกัด GPS การวางตำแหน่งแผนที่ก็จะทำได้โดยง่าย และรวดเร็วยิ่งขึ้น

5.6.4 ปัญหาการเชื่อมโยงข้อมูล ปัจจุบันข้อมูลของแต่ละข้อมูลส่วนใหญ่เป็นชั้นความลับ บางหน่วยงานหากจะทำการเชื่อมโยง จะต้องมีการจ่ายค่าในการเชื่อมโยงเป็นจำนวนที่ค่อนข้างสูง ซึ่งปัญหานี้เป็นปัญหาในระดับนโยบาย หากรัฐบาลมีกฎหมายหรือข้อบังคับให้แต่ละหน่วยงานสามารถแลกเปลี่ยนข้อมูลกันได้โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ก็จะทำให้มีความหลากหลายในเรื่องของข้อมูลด้านต่าง ๆ เพื่อมาเป็นข้อมูลตีกลับต่อไป