

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจในการเลือกซื้อทำเลที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัย และประกอบการ ซึ่งเป็นปัจจัยสี่ของการดำรงชีวิตของมนุษย์ เพื่อไม่ให้เป็นการเสียผลประโยชน์ต่อบุคคลที่ต้องการจะซื้อขาย และมีความจำเป็นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพิจารณาสินเชื่อรายย่อย หรือพิจารณาสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อบ้าน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจะใช้หลักการประเมินทรัพย์สิน เพื่อผลประโยชน์ต่อทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบวิธีขบวนการประเมินทรัพย์สินได้อย่างเป็นธรรม และทำให้ได้แนวทางในการใช้เกณฑ์ประเมินอสังหาริมทรัพย์ จากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้พัฒนาขึ้น

5.1 การศึกษาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

จากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จากการศึกษาหลักการการประเมินอสังหาริมทรัพย์ การรวบรวมข้อมูลพื้นฐานเก็บข้อมูลด้วยข้อมูลตารางที่ใช้ในการเปรียบเทียบที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ตึกแถวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก การสร้างฐานข้อมูล และการนำเข้าข้อมูลใน Attribute Table ArcGIS จากนั้นการออกแบบโปรแกรมวิเคราะห์เพื่อวิเคราะห์ราคาประเมิน โดยหลักการวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงข้อมูลทรัพย์สินที่ประเมินและทรัพย์สินที่ใช้เปรียบเทียบพร้อมแสดงราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินใน โปรแกรม ArcGIS 9.2

5.2 สรุปการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

จากแนวทางในการใช้เกณฑ์ประเมินอสังหาริมทรัพย์ เป็นการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ด้วยหลักการวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีการด้วยต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ โดยใช้โปรแกรม Microsoft Visual Studio และ โปรแกรม ArcGIS 9.2 เพื่อการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้พัฒนาขึ้น

5.2.1 สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

การประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย โดยใช้หลักการประเมินราคาโดยวิธีการด้วยต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบตลาด โดยบ้านพักอาศัยจะใช้วิธีการด้วยต้นทุน และที่ดินว่างเปล่าจะใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด จากการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาประยุกต์ใช้ด้วยหลักการในการประเมินวิธีการต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบตลาด จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ ลักษณะทรัพย์สิน ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น สภาพอาคาร การตกแต่ง การต่อเติม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ ณ วันที่สำรวจ ราคา เงื่อนไขการต่อรอง วัน/เดือน/ปี สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน การนำเข้าข้อมูล ได้แก่ สภาพทำเล สภาพแวดล้อม พื้นที่ภายในแปลง การใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภค สภาพคล่อง การสร้างฐานข้อมูล ได้แก่ การคมนาคม รูปร่าง การออกแบบข้อมูล ได้แก่ การคำนวณด้วยหลักการวิธีการต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบตลาด การแสดงข้อมูล ได้แก่ ราคาประเมิน ผลลัพธ์จากโปรแกรมการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย เมื่อมีการปรับค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักตามผู้ประเมินวิเคราะห์มีราคาเท่ากับราคาที่ได้จากการประเมินของนักประเมินอสังหาริมทรัพย์

5.2.2 สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

การประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน โดยใช้หลักการประเมินราคาโดยวิธีการเปรียบเทียบตลาด จากการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาประยุกต์ใช้ด้วยหลักการในการประเมินวิธีการเปรียบเทียบตลาด จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ ลักษณะทรัพย์สิน ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ระดับดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น สภาพอาคาร การตกแต่ง การต่อเติม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ ณ วันที่สำรวจ ราคา เงื่อนไขการต่อรอง วัน/เดือน/ปี สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน การนำเข้าข้อมูล ได้แก่ สภาพทำเล การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพคล่อง การสร้างฐานข้อมูล ได้แก่ เนื้อที่ดิน ขนาดที่ดิน จำนวน

ชั้น การออกแบบข้อมูล ได้แก่ การคำนวณด้วยหลักการวิธีการเปรียบเทียบตลาด การแสดงข้อมูล ได้แก่ ราคาประเมิน ผลลัพธ์จากโปรแกรมการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมที่ดินมีราคาเท่ากับราคาที่ได้จากการประเมินของนักประเมินอสังหาริมทรัพย์

5.2.3 สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทที่ดินพร้อมที่ดิน

การประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทอาคารชุด โดยใช้หลักการประเมินราคาโดยวิธีการเปรียบเทียบตลาด จากการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาประยุกต์ใช้ด้วยหลักการในการประเมินวิธีการเปรียบเทียบตลาด จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ ลักษณะทรัพย์สิน ชื่ออาคารชุดและที่ตั้ง เนื้อที่ดิน ชั้นที่ การตกแต่ง/สภาพภายในห้องชุด ระดับและสภาพโครงการ สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ ณ วันที่สำรวจ ราคา เงื่อนไขการต่อรอง วัน/เดือน/ปี สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน การนำเข้าข้อมูล ได้แก่ สถานที่ตั้งอาคารชุด ระดับโครงการ ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบความปลอดภัย การตกแต่ง สภาพคล่อง การสร้างฐานข้อมูล ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด ชั้นที่ ขนาดพื้นที่ การออกแบบข้อมูล ได้แก่ การคำนวณด้วยหลักการวิธีการเปรียบเทียบตลาด การแสดงข้อมูล ได้แก่ ราคาประเมิน ผลลัพธ์จากโปรแกรมการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอาคารชุด เมื่อมีการปรับค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักตามผู้ประเมินวิเคราะห์มีราคาเท่ากับราคาที่ได้จากการประเมินของนักประเมินอสังหาริมทรัพย์

5.2.4 สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทหอพัก

การประเมินราคาทรัพย์สินจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเภทหอพัก โดยใช้หลักการประเมินราคาโดยวิธีการจากรายได้ วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง โดยมีหลักคือ $\text{มูลค่าวันนี้} = \text{ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงอายุขัย}$ ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่าด้วย

- 5.3.1 การพัฒนาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ เป็นระบบที่ผู้ใช้งานหรือผู้ประเมินหลักทรัพย์สามารถใช้งานได้ง่ายและเข้าใจ โดยผู้ที่ใช้งานหรือผู้ประเมินทรัพย์สินควรจะต้องมีพื้นฐานการวิเคราะห์ทรัพย์สิน เพื่อสามารถให้ระดับค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักองค์ประกอบปัจจัยลักษณะทรัพย์สินให้มีความน่าเชื่อถือ เพื่อให้โปรแกรมการวิเคราะห์ราคาประเมินได้มีประสิทธิภาพ
- 3.5.2 ปัจจัยองค์ประกอบลักษณะทรัพย์สินในการใช้วิเคราะห์ทรัพย์สิน โดยใช้ปัจจัยจากการสอบถามพนักงานประเมินหลักทรัพย์สินจากหน่วยงานประเมินทรัพย์สินเอกชน ซึ่งปัจจัยในการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักในการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ดิเกแถวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก มีปัจจัยที่แตกต่างกัน และทรัพย์สินแต่ละประเภทยังสามารถเพิ่มเติมปัจจัยในแต่ละองค์ประกอบได้ด้วยแต่การพิจารณาและเพิ่มปัจจัยให้เหมาะสมกับการประเมินทรัพย์สินนั้น
- 3.5.3 ข้อมูลที่ใช้ในการระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อการพัฒนาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จากการเก็บข้อมูลอาคารในเป็นข้อมูลของปี พ.ศ. 2555 ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลอาคารหรือมีการรื้อถอนอาคารหรือก่อสร้างใหม่เกิดขึ้น และฐานข้อมูลอาคารเมืองเชียงใหม่ ภาพถ่ายดาวเทียม ข้อมูลเส้นถนน ที่ใช้ยังไม่ทันสมัยอาจทำให้ตัวอาคารบางอาคารยังไม่มีข้อมูลที่เพียงพอจึงต้องสร้างฐานข้อมูลอาคารใหม่
- 3.5.4 โปรแกรมการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคา สามารถพัฒนาเพื่อใช้ในการตรวจสอบอาคารในบริเวณเส้นทางถนนที่มีการเวนคืนที่ดิน และสามารถสร้างเงื่อนไขในการพัฒนาเกี่ยวกับเส้นทางหลวงได้
- 3.5.5 การวิเคราะห์ทรัพย์สินทางด้านกายภาพจากการวิเคราะห์ เช่นรูปภาพอาจมีขีดจำกัดในการวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักลักษณะทรัพย์สิน เนื่องจากรูปภาพที่ใช้เป็นรูปแบบ 2 มิติ เพื่อเพิ่มความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลบางส่วน หากมีการต่อยอดพัฒนาโปรแกรมการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาเป็นข้อมูลอาคารในรูปแบบ 3 มิติ เพื่อเพิ่มศักยภาพของโปรแกรมให้มีประสิทธิภาพในการวิเคราะห์ที่ดีขึ้น