



## ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์

# เพื่อการประเมินราคา ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Geographic Information System For Appraisal)



นายอมรศักดิ์ ไกรสวัสดิ์



นายทรงเดช ดารามาศ

### 1. ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์

#### (Geographic Information System หรือ GIS)

ในสมัยก่อนหากเราต้องการจะเก็บข้อมูลใดเอาไว้เพื่อการค้นคว้า อ้างอิง และสืบค้นในภายหลัง เราก็จะเก็บเอาไว้เป็นเอกสาร ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลเชิงบรรยายที่เป็นตัวอักษร (Text) ข้อมูลรูปภาพ ข้อมูลแผนที่ เช่นข้อมูลหลักประกันของลูกค้ำที่มาขอสินเชื่อกับธนาคาร ก็จะจัดเก็บเอาไว้เป็นรายงานเอกสาร หากเราต้องการจะดูภาพถ่ายของข้อมูลหลักประกันนั้นก็ต้องแนบภาพถ่ายเอาไว้ด้วยหากต้องการทราบตำแหน่งที่ตั้งก็จะเก็บแผนที่ตั้งหลักประกันที่เป็นกระดาษแนบเอาไว้ เพื่อให้สามารถดูข้อมูลได้ครบทุกประเภท สำหรับตำแหน่งที่ตั้งหลักประกันก็อาจทำแผนที่ได้เฉพาะที่ตั้งของหลักประกันรายนั้นๆหรือหากมีแผนที่แผ่นใหญ่ก็อาจจะลงตำแหน่งที่ตั้งหลักประกันหลายๆ ข้อมูลในแผนที่แผ่นนั้นๆ ได้ แต่ก็ไม่ใช่สะดวกในการจัดเก็บและอ้างอิงตำแหน่งที่ตั้งหลักประกันกับข้อมูล และภาพถ่ายของหลักประกันหลายๆ รายและหากมี ข้อมูลดังกล่าวหลายๆ ข้อมูลก็ต้องตั้งแฟ้มเก็บเอาไว้แยกหมวดหมู่ตามที่เราต้องการ เช่น แยกเก็บตามประเภทของหลักประกัน เป็นที่ดินเปล่า ที่ดิน

พร้อมอาคาร หรือแยกเก็บตามที่ตั้งของหลักประกัน เช่น แยกตามรายชื่อถนน แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด และหากต้องการจะค้นคว้าในภายหลังเพื่อนำมาใช้อ้างอิง ก็จะต้องไปค้นเพิ่มเอกสารตามที่ตั้งเรียงเอาไว้

ต่อมาเมื่อมีคอมพิวเตอร์มาใช้ เราก็สามารถจัดเก็บข้อมูลเชิงบรรยายที่เป็นตัวอักษรเก็บไว้ในคอมพิวเตอร์ได้ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เช่น โปรแกรม Dbase เป็นต้น ส่วนภาพถ่ายที่เป็นกระดาษก็อาจจะ Scan เข้าไปเก็บในคอมพิวเตอร์ หรือแผนที่ที่ตั้งหลักประกันที่เขียนขึ้นเป็นกระดาษแสดงตำแหน่งที่ตั้งหลักประกันเฉพาะราย ก็อาจจะ Scan เข้าไปเก็บเหมือนกับภาพถ่ายก็ได้ แต่การที่จะให้ข้อมูลหลักประกันที่เป็นตัวอักษรหรือภาพถ่าย หรือแผนที่กระดาษนั้นสามารถอ้างอิงถึงกัน โดยสืบค้นข้อมูลที่เป็นตัวอักษรให้อ้างอิงถึงภาพถ่ายหรือแผนที่หรือค้นจากแผนที่ที่ Scan เข้าไปแล้วให้อ้างอิงถึงภาพถ่ายหรือข้อมูลที่เป็นตัวอักษรก็ทำได้ยาก

ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ เป็นระบบที่สามารถจัดเก็บข้อมูลเชิงบรรยายที่เป็นตัวอักษร ข้อมูลภาพถ่าย ข้อมูลแผนที่ ได้โดยง่าย โดยข้อมูลทั้ง 3 ประเภทสามารถอ้างอิงถึงกันได้ สามารถสืบค้นข้อมูลที่จัดเก็บได้สะดวกรวดเร็ว สามารถแสดงผลข้อมูลเป็นรายชื่อข้อมูลหรือเป็นชุดข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว

## 2. แนวคิดในการจัดทำระบบ GIS

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการ RE-Engineering ระบบการให้สินเชื่อของธนาคาร มีการสร้างระบบ PWI (Preprocess-Workflow-Image) ขึ้นเพื่อให้การอนุมัติสินเชื่อรวดเร็วขึ้น ทำให้การประเมินราคาหลักประกันของธนาคารต้องดำเนินการด้วยความรวดเร็วขึ้น ในขณะนั้นธนาคารได้จ้างให้บริษัทประเมินภายนอก (Outsource) เข้ามาทำงานประเมินจากธนาคาร ธนาคารฯ จึงต้องมีระบบที่ช่วยให้พนักงานประเมินของธนาคารฯ ตรวจสอบราคาประเมินของบริษัทประเมินได้อย่างรวดเร็วทันต่อการให้สินเชื่อของธนาคารฯ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ดังกล่าวจึงมีแนวคิดที่จะจัดหาระบบที่สามารถจัดเก็บ สืบค้น และแสดงผลข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทั้งข้อมูลหลักประกันที่เป็นตัวอักษร (Text) ข้อมูล

แผนที่ตั้งและข้อมูลภาพถ่ายของหลักประกันให้พนักงานประเมินของธนาคารฯสามารถนำข้อมูลมาใช้ได้อย่างรวดเร็ว แทนข้อมูลที่เก็บด้วยระบบเอกสาร ซึ่งจัดเก็บสืบค้นได้ไม่สะดวก โดยประมาณปี 2538 **นายวิชัย พรหมสิทธิกุล** ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาในขณะนั้น ได้เสนอขออนุมัติจัดหาระบบดังกล่าวมาใช้ในฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ซึ่ง**นายสิทธิชัย ตันต์พิพัฒน์** กรรมการผู้จัดการในขณะนั้น ได้อนุมัติให้ดำเนินการได้

ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ได้ศึกษาข้อมูลเพื่อเตรียมการจัดหา โดยได้เชิญบริษัทเอกชนที่ขายระบบ GIS หลายบริษัท มาสาธิตให้ธนาคารฯ ชม ซึ่งปรากฏว่าระบบ GIS ในขณะนั้น ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการของธนาคารฯ ได้เนื่องจาก เป็นระบบที่ทำงานบน PC Stand Alone ยังไม่สามารถเชื่อมต่อกันเป็นระบบ Network ได้ หากจะมีการ UP Date ข้อมูลจะต้องดำเนินการไปที่ละเครื่อง และยังมีราคาสูงมากไม่คุ้มกับการลงทุน และข้อมูลแผนที่ฐาน (Base map) ยังไม่มีการจัดทำให้ครอบคลุมพื้นที่ที่ธนาคารฯ ต้องการจึงได้ชะลอการดำเนินการเอาไว้

## 3. การจัดการระบบ GIS

ระหว่างที่มีการชะลอการดำเนินการนั้น ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ได้มีการศึกษาดูงานเพิ่มเติมเพื่อหาความรู้เพิ่มเติมมาโดยตลอด โดยได้ไปดูงานที่การไฟฟ้านครหลวง กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมสรรพากร และบริษัทเอกชนที่เป็นผู้ขายระบบ GIS อีกหลายบริษัท โดย **นางปฤษฎา ตีราศัย** ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ในขณะนั้น ได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม และเห็นว่าระบบ GIS สามารถพัฒนาอยู่ในระดับที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของธนาคารฯ ได้ กล่าวคือ สามารถเชื่อมต่อเป็นระบบ Lan ได้ และพัฒนาบน Web ได้มีข้อมูลแผนที่ครอบคลุมพื้นที่ที่ต้องการและมีราคาถูกลง จึงได้เริ่มดำเนินการจัดซื้อจัดหาระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อใช้งานในธนาคารฯ ต่อไป โดย**นายพิชิต ดำรงค์พิพัฒน์** กรรมการผู้จัดการในขณะนั้น ได้อนุมัติให้ดำเนินการในปี 2544 ซึ่งคณะกรรมการบริหารของธนาคารฯ ได้อนุมัติให้จัดซื้อระบบสารสนเทศทาง

ภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาหลักประกันได้ โดยให้เพิ่มข้อมูล NPL และ NPA ของธนาคารฯในเขต กทม. และปริมาณพลใส่เพิ่มในระบบและสามารถเรียกขึ้นมาดูได้ด้วย ในปี 2545

## 4. การพัฒนาระบบ GIS

เมื่อได้บริษัทผู้ชนะการประกวดราคาแล้วธนาคารฯ และบริษัทฯ ได้ประชุมร่วมกันเพื่อออกแบบระบบตามที่ธนาคารฯ ต้องการ โดยระบบที่ธนาคารฯ จัดซื้อประกอบด้วย

1. **Hard Ware** คือ อุปกรณ์ต่างๆ ที่ต้องใช้ในระบบ เช่น Server PC Printer Scanner

2. **Software System** คือ Software ที่จัดการระบบ GIS โดยการจัดเก็บและแสดงผลข้อมูล เชิงพื้นที่

3. **Software Application** คือ Software ที่ธนาคารฯ ให้บริษัทฯ พัฒนาตามความต้องการในการใช้งานของธนาคารฯ เช่น ให้สร้างโปรแกรมการจัดเก็บค้นหา และแสดงผลข้อมูลตามที่ธนาคารฯ ต้องการ การสร้างโปรแกรมการตรวจสอบราคาประเมินโปรแกรมการประเมินราคา WQS โปรแกรมการประเมินราคาอาคาร โปรแกรม Contour ราคา เป็นต้น

4. **Convert Data** คือการที่จะจัดเก็บข้อมูลที่ธนาคารฯมีอยู่ในระบบของธนาคารฯ ก่อนที่จะมีระบบ GIS มาใช้ ให้เข้ามาในระบบ GIS ทั้งข้อมูลหลักประกันที่เป็นตัวอักษร ข้อมูลแผนที่ตั้งหลักประกัน และข้อมูลภาพถ่าย

5. **Base Map** คือ แผนที่ Digital ตามขอบเขตพื้นที่ที่ธนาคารฯ กำหนด

## 5. ข้อมูลในระบบ GIS

### 5.1 ลักษณะของข้อมูลที่จัดเก็บ

ลักษณะของข้อมูลที่จัดเก็บ ในระบบ GIS มี 3 ลักษณะคือ 1. ข้อมูลแผนที่ (Base Map) 2. ข้อมูลตัวอักษร (Text) 3. ข้อมูลรูปภาพ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) **ข้อมูลแผนที่ (Base map)** เป็นแผนที่ Vec-

tor มาตรส่ว 1:4,000 ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ) โดยจัดซื้อจากบริษัทฯ การปรับปรุงแผนที่ให้ up date นั้น บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการ วิธีการจัดเก็บตำแหน่งที่ตั้งข้อมูลลงบนแผนที่ทำได้ 2 วิธี คือ 1.กำหนดตำแหน่งของข้อมูลลงบนแผนที่ผ่านหน้าจอ หากธนาคารฯ จะวาดแผนที่เพิ่มเติมสามารถทำได้โดยการวาดผ่านทางหน้าจอและจัดเก็บเป็นชั้นข้อมูลแยกต่างหากจากแผนที่ฐานอีกชั้นข้อมูลหนึ่ง และ 2.กำหนดตำแหน่งโดยใช้ GPS หากค่าพิกัด และบันทึกค่าพิกัดลงในระบบ GIS โดยโปรแกรมการกำหนดตำแหน่งที่ตั้งจะกำหนดตำแหน่งที่ตั้งข้อมูลลงบนแผนที่โดยอัตโนมัติ

2) **ข้อมูลตัวอักษร (Text)** จัดเก็บข้อมูลการประมวลการประเมินราคาหลักประกันของธนาคารฯ ประเภทต่างๆ วิธีการจัดเก็บข้อมูล Text ทำได้โดยเขียนโปรแกรมให้มีการดึงข้อมูลการประเมินจากระบบ PWI ซึ่งบริษัทฯ ประเมินบันทึกข้อมูลจากบริษัทฯส่งมาให้ธนาคารฯ และระบบ Online ซึ่งพนักงานอำนวยความสะดวกของธนาคารฯ เป็นผู้บันทึกข้อมูลลงในระบบ Online เข้าสู่ระบบ GIS ได้โดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องบันทึกข้อมูลซ้ำอีก ส่วนข้อมูลการประเมินอื่นๆ ต้องมีการบันทึกข้อมูลโดยใช้เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลผ่านทางหน้าจอ

3) **ข้อมูลรูปภาพ** จัดเก็บข้อมูลภาพถ่ายอาคาร ผังโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดหลักประกัน วิธีการจัดเก็บภาพถ่าย ทำโดย Scan เข้าระบบ GIS ผ่านทาง Scanner

ในเบื้องต้นจะจัดเก็บข้อมูลโดย Convert Data ข้อมูลในระบบ Online ของธนาคารฯ และใน Program Access ที่ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์จัดเก็บเอาไว้ เข้าสู่ระบบ GIS ในลักษณะที่เป็นข้อมูล Text โดยไม่มีข้อมูลแผนที่หรือข้อมูลรูปภาพก่อน จากนั้นจึงจะมีการจัดเก็บข้อมูลใหม่เข้าสู่ระบบตามที่กล่าวมาข้างต้น

### 5.2 ประเภทของข้อมูลที่จัดเก็บ

ข้อมูลที่จัดเก็บในระบบ GIS ประกอบด้วยข้อมูล 3 ประเภท คือ 5.1 ข้อมูลหลักประกันรายย่อย 5.2 ข้อมูลหลักประกัน NPL 5.3 ข้อมูลทรัพย์สิน NPA ของธนาคารฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **ข้อมูลหลักประกันรายย่อย** ได้แก่ หลัก

ประกันของธนาคารฯที่เป็น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมอาคาร ห้างชุด อาคารแฟลต โดยจัดเก็บข้อมูล 4 ระดับ คือ 1.ข้อมูลที่ธนาคารฯ ประเมินราคาเอง ไม่ว่าจะป็นงาน ประเมินราคาใหม่ งานทบทวน 2.ข้อมูลที่บริษัทประเมิน ประเมินราคา และผ่านการตรวจสอบราคาเบื้องต้นจาก ธนาคารฯ แล้ว 3.ข้อมูลสืบราคาของธนาคารฯ 4.ข้อมูล จากแหล่งข้อมูลภายนอก เช่น ข้อมูลราคาประเมินของ กรมที่ดิน

2) **ข้อมูลหลักประกัน NPL** ได้แก่ข้อมูลหลัก ประกันตามข้อ 5.1 ซึ่งมีสถานะเป็น NPL

3) **ข้อมูลทรัพย์สิน NPA ของธนาคารฯ** ได้แก่ ข้อมูลหลักประกันที่ธนาคารฯ ชื้อมาจากกรมบังคับคดี หรือกรณีอื่นๆ เข้ามาเป็นทรัพย์สินของธนาคารฯ

## 6. การ UPDATE ข้อมูล

ปัจจุบันธนาคารฯ มีข้อมูลหลักประกันที่จัดเก็บ อยู่ในระบบประมาณ 1,100,000 ข้อมูล และมีข้อมูลใหม่ Convert เข้าในระบบทุกวันประมาณวันละ 1,000 ข้อมูล โดยธนาคารฯ จัดเก็บเป็นประวัติเอาไว้ ระบบจะแสดง การประเมินราคาหลักประกันครั้งสุดท้าย และสามารถ เรียกดูประวัติการประเมินย้อนหลังได้ สำหรับข้อมูล แผนพื้นฐานนั้นมีข้อตกลงกับบริษัทฯ ให้ปรับปรุงแผนที่ทุกปี เป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากพ้นระยะเวลาการรับประกัน แล้ว

## 7. ประโยชน์ในการจัดทำระบบ

### 7.1 ประโยชน์ในด้านการประเมินราคาหลัก ประกัน

ทำให้ได้ราคาประเมินหลักประกันที่เหมาะสมกับ มูลค่าที่เป็นจริงมากที่สุด และทำให้การประเมินรวดเร็ว มากขึ้น ในการประเมินราคาหลักประกันของธนาคารฯ ที่จะให้ได้ว่าราคาประเมินที่สะท้อนมูลค่าของหลักประกัน ได้เหมาะสมที่สุดนั้น ฐานข้อมูลราคาที่จะนำมาเปรียบเทียบเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด เนื่องจากหลักประกันของ ธนาคารฯ ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ที่ดินเปล่า อาคาร

ชุดนั้น ส่วนใหญ่จะใช้การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบ กับราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งข้อมูลราคา ตลาดที่จะนำมาเปรียบเทียบควรเป็นทรัพย์สินประเภท เดียวกัน มีปัจจัยต่างๆ เหมือนกัน มีจำนวนมากพอและ ครอบคลุมพื้นที่ในทำเลเดียวกันสามารถเป็นตัวแทนราคา ที่จะนำมาเปรียบเทียบได้

การที่จะนำข้อมูลดังกล่าว มาใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพนั้น นอกจากใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมิน และข้อมูลการเสนอขายจากการสืบราคาในบริเวณใกล้เคียงกับหลักประกันในขณะออกตรวจสอบแล้ว ข้อมูล การประเมินราคาหลักประกันที่ธนาคารฯ เคยรับเป็น หลักประกันเอาไว้แล้ว หรือข้อมูลการสืบราคาที่เคยสืบ ราคาเอาไว้แล้วในฐานข้อมูลราคาหากสามารถจัดเก็บ เอาไว้ได้อย่างครบถ้วน สืบค้นได้สะดวก แสดงผลการ สืบค้นได้อย่างรวดเร็ว ประมวลผลข้อมูลให้เห็นแนวโน้ม ของราคาได้อย่างครบถ้วนรวดเร็ว ก็จะทำให้ผู้ประเมิน สามารถกำหนดราคาหลักประกันได้อย่างเหมาะสมที่สุด และรวดเร็วมากขึ้น

ซึ่งปัจจุบันฐานข้อมูลราคาที่มีฝ่ายประเมินราคา จัดเก็บเอาไว้ เก็บเป็นเอกสารไม่สะดวกในการสืบค้น เพื่อการใช้งาน หรือเก็บเป็นข้อมูลที่ เป็น Text ใน Program สำเร็จรูป Access ซึ่งไม่สามารถแสดงตำแหน่งที่ตั้งข้อมูล หรือภาพถ่ายข้อมูลที่จัดเก็บได้ ระบบ GIS สามารถจัด เก็บข้อมูลได้ทั้งรูปแบบที่แสดงที่ตั้ง ข้อมูล Text ต่างๆ ที่เป็นปัจจัยสำคัญในการประเมินราคา และภาพถ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้อย่างครบถ้วนสืบค้นได้อย่างสะดวกรวดเร็ว แสดงผล การค้นหาเป็นรายข้อมูล หรือชุดข้อมูล และ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล Text แผนที่ และภาพถ่ายของข้อมูลราคาประมวลผลแสดงให้เห็นแนวโน้ม ของข้อมูลราคาได้ ทำให้ผู้ประเมินสามารถกำหนดราคา หลักประกันได้อย่างเหมาะสมที่สุดและรวดเร็วมากขึ้น

นอกจากนี้ยังสามารถควบคุมราคาประเมินใน หมู่บ้านเดียวกัน หรือต่างหมู่บ้านแต่มีปัจจัยต่างๆ เหมือนกัน ให้มีราคาประเมินใกล้เคียงกันได้มากขึ้น และในปัจจุบันการประเมินราคาหลักประกันมีหลายรูปแบบ นอกจากจะประเมินเพื่อการให้สินเชื่อแล้ว ยังมี การประเมินราคาย้อนหลังเพื่อพิจารณาความเสียหาย อันเกิดจากการประเมินราคาของบริษัทประเมิน หรือ

การประเมินโดยพิจารณาการต่อค้าของทรัพย์สิน อนาคตฯ ของฝ่ายบัญชี ซึ่งต้องใช้ข้อมูลย้อนหลังเป็น รายปี และทำในพื้นที่กว้างมากขึ้น ระบบฐานข้อมูลดังกล่าวสามารถประมวลผลย้อนหลัง ทำให้ทราบข้อมูลย้อนหลัง และแนวโน้มของราคาได้ ทำให้การประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ ไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

## 7.2 ประโยชน์ในด้านการกำกับดูแลบริษัท ประเมินภายนอก

ทำให้การกำกับดูแลบริษัทประเมินภายนอกมี ประสิทธิภาพมากขึ้นช่วยลดความเสี่ยงของธนาคาร การประเมินราคาหลักประกันของธนาคารฯ ในปัจจุบัน บริษัทประเมินภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ มีฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์เป็นผู้กำกับดูแล โดยสุ่มตรวจสอบผลการประเมินของบริษัทประเมินและออกตรวจสอบในพื้นที่จริง ส่วนที่เหลือจากการสุ่มตรวจใช้วิธีการตรวจสอบราคาในเบื้องต้นโดยดูจากรายงานประเมินไม่ได้ตรวจสอบในพื้นที่จริง เพื่อลดความเสี่ยงของธนาคารฯ

ซึ่งการตรวจสอบราคาในเบื้องต้น ในปัจจุบัน ตรวจโดยใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมินเป็นหลักเนื่องจากฐานข้อมูลที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันเก็บเป็นเอกสาร ยากต่อการสืบค้น และการตรวจสอบราคาในเบื้องต้น ต้องทำโดยรวดเร็วให้ทันกับการนำผลประเมินไปใช้งาน

ระบบฐานข้อมูลดังกล่าวจะสามารถทำให้ตรวจสอบงานประเมินของบริษัทประเมินได้รวดเร็วและแม่นยำขึ้น เนื่องจากงานประเมินของบริษัทประเมินที่ต้องตรวจสอบมีปริมาณมากพอสมควร และต้องรีบตรวจสอบโดยรวดเร็ว ผู้ตรวจสามารถค้นหาข้อมูลจากฐานข้อมูลผ่านทางหน้าจอ และนำมาเปรียบเทียบด้วยตนเองได้อย่างรวดเร็วขึ้น หรือสามารถเขียน Program ทำหน้าที่ตรวจสอบหลักประกันเปรียบเทียบกับฐานข้อมูลได้

หากธนาคารฯ ตรวจพบว่าการประเมินราคาของบริษัทประเมินไม่เหมาะสมก่อนที่จะนำราคาประเมินไปใช้ ก็จะช่วยลดความเสี่ยงของธนาคารฯ ได้

## 7.3 ประโยชน์ในด้านการตรวจสอบการให้สินเชื่อ

ผู้ตรวจผ่านงาน ผู้อนุมัติสินเชื่อ ในระดับต่างๆ สามารถเรียกดูข้อมูลเพื่อตรวจสอบการให้สินเชื่อในส่วนที่เกี่ยวกับหลักประกันได้ ผู้บริหารทั้งที่สำนักงานใหญ่ และสาขา สามารถตรวจสอบการให้สินเชื่อของพนักงานอำนวยการสินเชื่อหรือพนักงานสินเชื่อสาขาได้ กล่าวคือ หากผู้ตรวจผ่านงานในระดับต่างมีข้อสงสัยในเรื่องหลักประกันก็สามารถ เรียกสอบถามข้อมูลจากฐานข้อมูล GIS ได้โดยสะดวก รวดเร็ว เป็นการช่วยกรองงานในเรื่องการให้สินเชื่อได้หลายชั้น

## 7.4 ประโยชน์ในด้านการลดปริมาณงาน ทบทวนราคา

กรณีที่พนักงานอำนวยการสินเชื่อสงสัยว่าราคาประเมินหลักประกันจะสูงไปหรือต่ำไปก็สามารถเรียกดูฐานข้อมูลก่อนได้โดยไม่ต้องส่งมาทบทวนราคา การทบทวนราคาประเมินเกิดจากการที่ลูกค้าไม่พอใจในการประเมินราคาของบริษัทประเมิน ซึ่งความพอใจในราคาประเมินหลักประกันของลูกค้าจะขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ถูกค้ำมีอยู่เกี่ยวกับเรื่องราคา หรือเกิดจากการที่พนักงานอำนวยการสินเชื่อมีข้อสงสัยในเรื่องราคาประเมินอันเนื่องมาจากประสบการณ์ของตนในการวิเคราะห์สินเชื่อ ซึ่งสาเหตุของการทบทวนราคาทั้งสองกรณีอาจไม่ได้อิงอยู่กับฐานข้อมูลราคาที่แท้จริง ดังนั้น กรณีที่ลูกค้าหรือพนักงานอำนวยการสินเชื่อมีข้อสงสัยในเรื่องราคาประเมินหลักประกันพนักงานอำนวยการสินเชื่อสามารถเรียกดูฐานข้อมูลก่อนได้โดยอาจไม่ต้องส่งเรื่องมาทบทวนราคา

## 7.5 ประโยชน์ในด้านการให้บริการสินเชื่อ

พนักงานอำนวยการสินเชื่อสามารถให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าในเบื้องต้น ในการกำหนดวงเงินสินเชื่อได้ใกล้เคียงมากขึ้นกรณีที่ลูกค้ามาสอบถามข้อมูลการกู้เงินในเบื้องต้น พนักงานอำนวยการสินเชื่อสามารถวิเคราะห์รายได้ และสอบถามข้อมูลการประเมินจากฐานข้อมูลซึ่งมีปัจจัยต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ถูกค้ำจะนำมาคำนวณเป็นหลักประกัน และสามารถกำหนดวงเงินเบื้องต้นให้ลูกค้าทราบได้ ซึ่งจะทำให้สามารถกำหนดวงเงินงวดที่จะผ่อนส่งได้ใกล้เคียงกับที่ลูกค้าจะต้องผ่อน ทำให้ลูกค้าสามารถทราบสถานะของตนเองได้ว่าจะสามารถผ่อนชำระได้หรือไม่

## 7.6 ประโยชน์ในด้านต่างๆ ของฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ในธนาคารฯ สามารถใช้ฐานข้อมูลราคาประเมินเพื่องานที่เกี่ยวข้องได้ เช่น งานวิจัย งานจัดหาสถานที่ตั้งสาขา ฯลฯ ฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในธนาคารฯ สามารถใช้ฐานข้อมูลเพื่อการวิจัยในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ฝ่ายวิชาการ สำนักกรรมการผู้จัดการ เช่น ดูแนวโน้มของราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ซึ่งระบบฐานข้อมูลสามารถประมวลผลโดยใช้ Program ทางสถิติ เช่น Program SPSS มาใช้ประมวลผลได้ หรือเพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาขยายสาขา หรือจัดหาสถานที่ตั้งสาขาของธนาคารฯ กล่าวคือ ผู้บริหารสามารถทราบที่ตั้งของธนาคารพาณิชย์ความหนาแน่นของชุมชน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ต่างๆ ตามกฎหมายผังเมืองได้จากข้อมูลแผนที่ในระบบ

## 8. การนำระบบ GIS มาใช้ในงานประเมินค่าทรัพย์สิน

### 8.1 การนำข้อมูลในระบบ GIS มาใช้ในงานประเมินค่าทรัพย์สิน สามารถทำได้ดังนี้

1) ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่จะประเมิน และตำแหน่งที่ตั้งของข้อมูลประกอบการประเมิน ในการประเมิน ผู้ประเมินจะต้องทราบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่จะประเมินว่าอยู่ที่ใด มีสภาพแวดล้อมต่างๆ เป็นอย่างไร และในบริเวณใกล้เคียงมีข้อมูลประกอบการประเมินอย่างไรบ้าง ระบบ GIS สามารถแสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะประเมิน และแสดงตำแหน่งที่ตั้งของข้อมูลประกอบการประเมินได้

2) รายละเอียดของข้อมูลที่จะใช้ประกอบการประเมิน ระบบ GIS สามารถเก็บข้อมูลรายละเอียดของข้อมูลที่จะใช้ประเมินเป็นคำบรรยายที่เป็นตัวอักษรได้ตามที่กำหนด ทำให้ผู้ประเมินทราบรายละเอียดต่างๆ ของข้อมูลที่จะใช้ประกอบการประเมินได้

3) ภาพถ่ายหรือผังแปลงคงหรือผังโครงการของทรัพย์สินที่จะประเมิน ระบบ GIS สามารถแสดง

รายละเอียดของภาพถ่ายหรือผังแปลงคงหรือผังโครงการของทรัพย์สินที่จะประเมินได้ ทำให้ผู้ประเมินทราบรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะประเมินอย่างรวดเร็ว การแสดงผลการค้นหาของระบบ GIS สามารถแสดงเป็นรายข้อมูลหรือชุดข้อมูลอย่างรวดเร็วสามารถเชื่อมโยงกันได้ระหว่างข้อมูลแผนที่ ข้อมูลตัวอักษร และข้อมูลรูปภาพหรือผังต่างๆ ได้

### 8.2 การนำระบบ GIS มาใช้ในแต่ละขั้นตอนงานประเมิน

1) ก่อนออกสำรวจทรัพย์สินที่จะประเมิน ระบบ GIS จะทำให้ผู้ประเมินสามารถเตรียมตัวก่อนออกไปประเมินได้โดย

□ ดูที่ตั้งทรัพย์สินที่จะประเมินจากแผนที่เพื่อไปให้ถูกต้อง ไปถึงที่ตั้งทรัพย์สินได้รวดเร็ว

□ ดูข้อมูลราคาทรัพย์สินที่เคยประเมินแล้วในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่จะประเมินเพื่อประโยชน์ในการหาข้อมูลเพิ่มเติมในพื้นที่

2) เมื่อสำรวจทรัพย์สินมาแล้ว ในขั้นตอนประเมิน สามารถใช้ระบบ GIS ได้โดย

□ Print แผนที่จากระบบ GIS เพื่อทำแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่จะประเมินโดยไม่ต้องเขียนแผนที่ใหม่หรือเขียนเพิ่มเติมเพียงเล็กน้อย

□ หาข้อมูลที่จะใช้ประกอบการประเมินได้จากฐานข้อมูลที่จัดเก็บเอาไว้ในระบบ

□ ใช้ Program การประเมินราคาในการประเมินราคาทรัพย์สินได้

□ ออก Report การประเมินราคาทรัพย์สินได้จากหน้ารายงานที่มีการจัดทำเอาไว้แล้วในระบบ

### 3) การอนุมัติรายงาน

□ ส่งผลการประเมินตามระบบ Online ให้ผู้มีอำนาจ ตามลำดับชั้นในหน่วยงานตรวจสอบได้

□ จัดเก็บเป็นฐานข้อมูลเพื่อการประเมินและการตรวจสอบต่อไป

