

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ระบบจัดการทรัพย์สิน เป็นระบบที่พัฒนาขึ้นเพื่อให้ผู้บริหารมีระบบสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาจัดประโยชน์จากทรัพย์สิน ทั้งในส่วนของกรให้เช่าทรัพย์สิน การบริหารผู้เช่า และการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

การวิจัยนี้ เป็นการออกแบบและพัฒนาระบบสารสนเทศสำหรับหน่วยงานที่มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยศึกษาจากการจัดการทรัพย์สินของ ทอท. ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีการจัดสรรพื้นที่ไว้สำหรับบริการแก่ผู้ประกอบการ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ซึ่งลักษณะงานประกอบด้วย การจัดสรรพื้นที่ การรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาการขอใช้พื้นที่จากผู้ขอเช่า การคำนวณค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่และสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าจะต้องชำระในแต่ละงวด การติดตามการชำระหนี้ของผู้เช่า และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

เนื่องจากในการจัดการทรัพย์สินของ ทอท. จำเป็นที่จะต้องมีการสนับสนุนข้อมูลระหว่างหน่วยงานด้วยกันสำหรับตรวจสอบความถูกต้องและความเรียบร้อยในการปฏิบัติงาน ซึ่งข้อมูลสนับสนุนนี้อยู่ในรูปแบบของเอกสารและรายงานต่างๆ ทำให้ไม่สะดวกต่อการสืบค้น มีการเก็บข้อมูลที่ซ้ำซ้อนกันระหว่างหน่วยงาน อีกทั้งจำเป็นต้องรอรายงานสรุปจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการ การนำระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อให้เกิดสารสนเทศด้านการจัดการทรัพย์สิน จึงเป็นวิธีที่เพิ่มความรวดเร็วในการสืบค้นข้อมูลและความสะดวกในการจัดทำรายงานในรูปแบบต่างๆ สำหรับการวางแผนและบริหารในการจัดการทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพ

ระบบจัดการทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นมีสถาปัตยกรรมแบบรับ-ให้บริการ ใช้ระบบบริหารฐานข้อมูลสัมพันธ์ออร์ราเคิลทำหน้าที่จัดการข้อมูล และโปรแกรมประยุกต์เสริมหน้าซึ่งถูกพัฒนาด้วยโปรแกรมเดลไฟ ทำหน้าที่เป็นส่วนติดต่อระหว่างฐานข้อมูลที่ส่วนผู้ให้บริการและผู้ใช้ที่ส่วนผู้รับบริการ ประกอบด้วยรูปแบบจอภาพทั้งหมด 95 รูปแบบ ซึ่งเป็นทั้งสิ้นที่ใช้สำหรับนำข้อมูลเข้า สอบถาม และแสดงผล มีรายงานสำหรับพิมพ์ออกทางเครื่องพิมพ์จำนวน 23 รูปแบบรายงาน แบ่งออกเป็น 5 ระบบย่อย คือ

1. ระบบงานจัดสรรทรัพย์สิน เป็นระบบข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรพื้นที่ การขอใช้พื้นที่ และการตรวจสอบการใช้พื้นที่ของผู้เช่า
2. ระบบงานสัญญาการจัดประโยชน์จากทรัพย์สิน เป็นระบบข้อมูลเกี่ยวกับเงื่อนไขค่าตอบแทนในการใช้พื้นที่ของผู้เช่า
3. ระบบข้อมูลการใช้สาธารณูปโภคจากทรัพย์สิน เป็นระบบข้อมูลเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งในส่วนของไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ แก่ผู้เช่า

4. ระบบงานติดตามการจัดเก็บค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทน เป็นระบบข้อมูลเกี่ยวกับการติดตามการชำระหนี้ค่าตอบแทนของผู้เช่าทั้งในส่วนของ ค่าเช่า ผลประโยชน์ตอบแทน และค่าสาธารณูปโภค

5. ระบบบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นระบบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ทั้งในส่วนที่เป็นอาคารสถานที่ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ลิฟต์ และระบบปรับอากาศ

ในส่วนของระบบรักษาความปลอดภัยนั้น ได้ออกแบบให้มีการควบคุมการเข้าใช้ระบบด้วยรหัสผ่าน และกำหนดระดับสิทธิ์ของการเข้าใช้แต่ละจอภาพใน 3 ระดับ คือ ห้ามใช้ สอบถามข้อมูลโดยไม่มีสิทธิ์แก้ไขข้อมูล และสอบถามข้อมูลโดยสามารถแก้ไขข้อมูลได้

ระบบที่ได้ สามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการจัดเก็บและสืบค้นข้อมูลในการดำเนินการจัดการทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1. มีการจัดเก็บข้อมูล และสถานะของพื้นที่ เพื่อให้ผู้บริหารสามารถนำไปใช้ในการตรวจสอบขนาดของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการขอใช้พื้นที่ของผู้เช่า

2. มีการจัดเก็บข้อมูลการติดตั้งอุปกรณ์สาธารณูปโภคในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้ผู้บริหารสามารถนำไปใช้ในการตรวจสอบความพร้อมของพื้นที่และสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการดำเนินกิจกรรมเชิงพาณิชย์

3. มีการจัดเก็บข้อมูลการรับชำระหนี้ ทั้งในส่วนของค่าเช่า ผลประโยชน์ตอบแทน ค่าติดตั้งสาธารณูปโภค และค่าบริการสาธารณูปโภค เพื่อให้ผู้บริหารสามารถตรวจสอบการค้างชำระหนี้เกินกำหนดของผู้เช่า และดำเนินการเร่งรัดให้ผู้เช่ามาดำเนินการชำระให้เรียบร้อยต่อไป รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการตรวจสอบวินัยทางการเงินของผู้เช่าประกอบการพิจารณาต่อสัญญาการใช้พื้นที่ของผู้เช่า

4. มีการจัดเก็บข้อมูลการขอดำเนินการเกี่ยวกับพื้นที่ สัญญา สาธารณูปโภค และการแจ้งซ่อม เพื่อให้ผู้บริหารสามารถใช้เป็นข้อมูลในการตรวจสอบปริมาณงาน รวมทั้งการติดตามเร่งรัดผลการดำเนินงานที่ค้างอยู่ให้ดำเนินการแล้วเสร็จ

5. มีโปรแกรมช่วยคำนวณค่าตอบแทนในส่วนของ ค่าเช่า ผลประโยชน์คงที่ ผลประโยชน์ผันแปร และค่าบริการสาธารณูปโภค เพื่อให้ผู้บริหารนำไปใช้ในการคำนวณค่าตอบแทนประจำงวดที่ผู้เช่าจะต้องชำระ รวมทั้งสามารถใช้เป็นข้อมูลสำหรับพิจารณารายได้ที่เกิดจากการจัดประโยชน์จากทรัพย์สิน

6. มีการจัดเก็บข้อมูลของการบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

7. มีการจัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับสัญญา เพื่อให้ผู้บริหารใช้ในการตรวจสอบสัญญาที่ใกล้จะหมดอายุ รวมทั้งสามารถตรวจสอบพื้นที่ว่างในอนาคตได้และนำไปใช้ประกอบการวางแผนในการจัดประโยชน์จากพื้นที่ต่อไป

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

1. เนื่องจากการวิจัยนี้ใช้การจัดการทรัพย์สินของ ทอท. เป็นกรณีศึกษา ดังนั้นการนำระบบที่พัฒนาขึ้นนี้ไปใช้กับองค์กรอื่น อาจจำเป็นต้องมีการปรับปรุงแก้ไขบางส่วนให้เหมาะสมสำหรับองค์กรนั้นๆ เพื่อที่จะสามารถเชื่อมโยงเข้ากับระบบอื่นๆ ที่มีอยู่ในองค์กรนั้นๆ ได้
2. เนื่องจากระบบที่พัฒนาขึ้นเป็นระบบสารสนเทศในลักษณะข้อมูลอธิบาย ซึ่งอยู่ในรูปของตัวอักษรและตัวเลข อาจทำให้ไม่สะดวกในการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น จึงควรจัดหาเครื่องมือที่เหมาะสมมาดำเนินการพัฒนาโปรแกรมเพิ่มในส่วนของการเชื่อมโยงตำแหน่งในภาพแผนที่กับข้อมูลที่จัดเก็บในฐานข้อมูล เพื่อจัดทำเป็นระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System) ให้สามารถแสดงผลในรูปของแผนที่ และเป็นส่วนติดต่อกับผู้ใช้ผ่านไปยังสารสนเทศที่จัดเก็บไว้ในฐานข้อมูล ให้ผู้ใช้สามารถใช้งานได้สะดวกขึ้น
3. ระบบที่พัฒนาขึ้นสามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโปรแกรมที่เกี่ยวข้องกับงานด้านการจัดการทรัพย์สินสำหรับหน่วยงานที่มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่อไป