

ชื่อเรื่อง	การประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรณีศึกษา ตำบลท่าโพธิ์ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
ผู้วิจัย	พันทิวา พันธะสา
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์.ดร.กัมปนาท ปิยะธำรงชัย
ชื่อปริญญา	ภาคนิพนธ์ วท.บ. สาขาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, 2558
คำสำคัญ	มูลค่าที่ดิน

---

### บทคัดย่อ

การซื้อขายที่ดินในปัจจุบันนั้นส่วนมากจะเป็นการซื้อขายที่ไม่ได้ผ่านนายหน้าและมักไม่ได้ผ่านการประเมินมูลค่าของที่ดินแปลงนั้น จึงทำให้เกิดความไม่ชัดเจนของมูลค่าที่ดินในแปลงนั้นๆ เป็นผลให้เกิดการซื้อขายที่ดินที่ไม่สามารถกำหนดมูลค่าได้ตามเกณฑ์การประเมิน งานวิจัยชิ้นนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ที่มีผลต่อมูลค่าของที่ดินและประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการประเมินมูลค่าของที่ดิน จึงมีการดำเนินการวิจัยโดยการลงสำรวจแปลงที่ดินสุ่มในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 30 แปลง โดยมีการสัมภาษณ์เจ้าของแปลงที่ดินใน 3 หัวข้อหลักๆ ดังนี้ แนวโน้มในการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของราคาที่ดิน ทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินสุ่มตามปัจจัยเชิงพื้นที่ทั้ง 11 ปัจจัย และสัมภาษณ์เกี่ยวกับความนิยมซื้อขายที่ดินในพื้นที่ศึกษา และขั้นตอนต่อมาได้มีการศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินทั้งหมด 11 ปัจจัย นำปัจจัยเชิงพื้นที่ทั้ง 11 ปัจจัยมาจัดทำชั้นข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์โดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

ผลของการศึกษางานวิจัยในครั้งนี้จากการลงสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินสุ่ม 30 แปลงในครั้งนี้ ต่างก็ให้สัมภาษณ์ว่าราคาที่ดินของตนมีราคาสูงขึ้นจากเดิมมากและมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเรื่อยๆ และจากการสัมภาษณ์เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งตามปัจจัยเชิงพื้นที่ 11 ปัจจัยนั้นพบว่า ที่ดินสุ่มทั้งหมด 30 แปลง มีคุณสมบัติตามปัจจัยที่ 1 คือมีถนนเข้าถึงทุกแปลง และในส่วนของวิเคราะห์เชิงพื้นที่ทั้ง 11 ปัจจัย โดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์โดยวิเคราะห์เชิงพื้นที่นั้นแล้ว พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินนั้นเป็นปัจจัยที่ 1 ที่ตั้งของที่ดินที่มีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน จากการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ที่จะเห็นได้ว่าโซนที่มีมูลค่าที่ดินสูงจะเป็นบริเวณใกล้ถนนสายหลัก ทางหลวงหมายเลข 117 ทางหลวงหมายเลข 126 ทางหลวงหมายเลข 1063 เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่ม

สูงขึ้น ส่วนปัจจัยที่มีผลที่จะทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้น้อยที่สุดคือปัจจัยที่ 7 สถานบริการต่างๆ (ปั้มน้ำมัน)



ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved