

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์	การประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่	
ผู้เขียน	นางสาวณชชิตรา โห่งอ่อน	
ปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์เกษตร)	
คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผศ. ดร.กมล งามสมสุข	อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
	อ.ดร. จีรวรรณ กิจชัยเจริญ	อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

บทคัดย่อ

การศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์ของการศึกษา 3 ประการ ได้แก่ (1) เพื่อทราบสภาพทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจของเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง (2) เพื่อทราบมูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลผลิตทางการเกษตรในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง จ.เชียงใหม่ (3) มูลค่าที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้งและคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์เกษตรกรที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองและปลูกพืชหมุนเวียนในเขตพื้นที่ราบของอำเภอแม่แตงรายแปลงจำนวน 81 ราย รวม 100 แปลง ซึ่งข้อมูลที่รวบรวมประกอบด้วย ลักษณะของพื้นที่ ชนิดดิน ต้นทุนและผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการปลูกพืชทุกชนิดบนที่ดินแปลงนั้น ๆ ในปีเพาะปลูก 2554/2555 รวมทั้งราคาซื้อขายที่ดิน และคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดิน เช่น ที่ตั้งของแปลง ประเภทเอกสารสิทธิ์ และรูปแปลงของที่ดิน แล้ววิเคราะห์หามูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลผลิตทางการเกษตร โดยการนำผลตอบแทนสุทธิที่เกิดจากการใช้ที่ดินมาคำนวณหาเงินต้นด้วยวิธีการคำนวณจากผลตอบแทนทางตรง (direct capitalization) และหามูลค่าที่ดินที่เกิดจากสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดินด้วยการหักราคาซื้อขายที่ดินด้วยมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากผลผลิตทางการเกษตร จากนั้นจึงนำผลที่ได้มาวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดินด้วยแบบจำลอง hedonic price

การศึกษาสภาพทั่วไปทางเศรษฐกิจและสังคมของเกษตรกรพบว่า หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 95 เป็นเพศชาย มีอายุระหว่าง 50 – 59 ปี ร้อยละ 52 และจบการศึกษาที่ระดับประถมศึกษาปีที่ 1 - 4 ร้อยละ 63 มีประสบการณ์ในการทำเกษตรมาแล้ว 30 – 39 ปี ร้อยละ 38 และหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 64 มีตำแหน่งทางสังคมภายในชุมชน เช่น เป็นกรรมการกองทุนหมู่บ้าน อปพร. อสม. ชรบ. เป็นต้น หัวหน้าครัวเรือนร้อยละ 91 ยึดอาชีพเกษตรกรกรรมเป็นอาชีพ

หลัก และมีอาชีพรับจ้างเป็นอาชีพรอง (ร้อยละ 63) โดยเกษตรกรมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 227,941 บาทต่อปี และมีรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนละ 91,166 บาทต่อปี ซึ่งรายได้นี้ยังไม่ได้หักต้นทุนการผลิต นอกจากนี้ยังพบว่าเกษตรกรมีหนี้สินเฉลี่ย 108,309 บาทต่อครัวเรือน สำหรับแหล่งกักเก็บเงินทุนหลักที่ใช้ในการเกษตรนั้นมาจากกองทุนหมู่บ้าน และมาจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ การเกษตรร้อยละ 40 และร้อยละ 33 ของผู้กู้ยืมเงินทุนทั้งหมด ตามลำดับ

ผลการประเมินมูลค่าผลตอบแทนสุทธิจากการปลูกพืชแต่ละชนิดบนพื้นที่เกษตร พบว่าพืชที่ให้ผลตอบแทนสุทธิสูงที่สุดคือ กระเทียม รองลงมาได้แก่ มันฝรั่ง ข้าวนาปี ข้าวนาปรัง ข้าวโพดหวาน ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ และ ถั่วเหลือง โดยแต่ละพืชให้ผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ 48,160 11,771 4,223 4,060 2,605 2,158 และ 1,530 บาทต่อไร่ ตามลำดับ และเมื่อนำผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการปลูกพืชชนิดต่าง ๆ ในรอบปีการผลิตมารวมกัน พบว่า ผลตอบแทนสุทธิรายปี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 15,093 บาทต่อไร่ต่อปี มีค่าสูงสุดเท่ากับ 63,861 บาทต่อไร่ต่อปี และมีค่าต่ำสุดเท่ากับ 400 บาทต่อไร่ต่อปี และเมื่อนำผลตอบแทนสุทธิที่เกิดจากการใช้ที่ดินมาหามูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตร พบว่ามูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 212,572 บาทต่อไร่ มีค่าสูงสุดเท่ากับ 899,457 บาทต่อไร่ และมีค่าต่ำสุดเท่ากับ 5,630 บาทต่อไร่ ซึ่งที่ดินที่มีมูลค่าที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรสูงจะมีลักษณะเป็นที่ลุ่มและมีชนิดดินเป็นดินร่วนปนทราย เพราะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปลูกพืชที่ให้ผลตอบแทนสูง

ผลการประเมินมูลค่าที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้งและคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดินที่ใช้ในการเกษตร พบว่า คุณลักษณะของที่ดินที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ กับมูลค่าที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง แปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส การมีเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน และระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลัก โดย hedonic price หรือมูลค่าแฝงส่วนเพิ่มของคุณลักษณะต่าง ๆ มีมูลค่าดังต่อไปนี้ ถ้าแปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง จะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินแปลงที่ไม่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยางเท่ากับ 132,688 บาทต่อไร่ คุณลักษณะรูปแปลงที่ดินที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัสมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินรูปทรงอื่น ๆ เท่ากับ 79,500 บาทต่อไร่ และคุณลักษณะการมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนด หรือ นส.3ก. ของที่ดินมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ เลยเท่ากับ 39,240 บาทต่อไร่ ส่วนคุณลักษณะระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลักที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ 1 เมตรจะทำให้ที่ดินนั้นมีมูลค่าลดลงเท่ากับ 14 บาทต่อไร่ การศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่า มูลค่าของที่ดินแปลงต่าง ๆ แตกต่างกันขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของที่ดินแปลงนั้น ๆ การประเมินมูลค่าที่ดินที่ถูกต้องจะต้องประเมินแยกในระดับแปลงตามคุณลักษณะของที่ดินแปลงนั้น

Thesis Title	Appraisal of Agricultural Land Values in Mae Taeng District, Chiang Mai Province	
Author	Ms. Montira Hong-on	
Degree	Master of Science (Agricultural Economics)	
Thesis Advisory Committee	Asst. Prof. Dr. Kamol Ngamsomsuke	Advisor
	Lect. Dr. Jirawan Kitchaicharoen	Co-advisor

ABSTRACT

The objectives of this study were to find out the social and economic status of farmers owning land in Mae Taeng District of Chiang Mai Province, the land value resulted from agriculture productivity in the area, and the land value resulted from location and other land characteristics of farm lands in the district. Needed data were collected from farm surveys of 81 farmers who own 100 land plots planted to annual crops and located in the low land areas. They included land characteristics, types of soil, cost and revenue of all crops produced in crop year 2011/2012. Also, included data were land price, land locations, land title and shape of land plot. By direct capitalization method, the annual net returns on agricultural land were used to compute land value resulted from agricultural productivity. After that, the remaining land value was calculated by subtracting land value resulted from agricultural productivity from its observed price. Data on the remaining land value and land characteristics were used to derive hedonic prices or marginal implicit prices of land characteristics using hedonic price model.

The study on social and economic status revealed that 95 per cent of household heads were males. There were 52 and 63 per cent of them laying between 50–59 years of age and having primary educational background, respectively. Thirty eight per cent of farm household heads have been working on their farms for 30–38 years and 64 per cent of them being volunteers for social works such as being committees for the Village Fund and being a member of Village Health Services and Civil Defense Clubs. The study also found that 91 per cent of household heads mainly worked as farmers and 51 per cent of them also worked as wage earnings to supplement their household income. The farm households had an average income of 227,941 bath per year, whereas their average household expenditures was 91,166 bath per year. In addition,

these farm households had average debt of 108,309 bath. Forty and 33 per cent of the farm households got loan from their Village Fund and Bank of Agriculture and Agricultural Co-operatives, respectively.

This study found that the highest net return on crop production was from garlic, followed by potatoes, wet-season rice, dry-season rice, sweet corn, maize and soybeans with 48,1560, 11,771, 4,223, 4,060, 2,605, 2,158 and 1,530 bath per rai, respectively. On the average, the annual net return resulted from every crop grown on a plot of land was 15,093 bath per rai per year. The highest annual net return was 63,861 bath per rai per year, while, the lowest annual net return was 400 bath per rai per year. Hence, the computed land value resulted from agricultural productivity had an average value of 212,572 bath per rai with the highest and lowest values of 899,457 and 5,630 bath per rai. It was also found that the high level of land value resulted from agricultural productivity was normally in lowland areas with a sandy loam soil type.

The study on land value resulted from having better location and other land characteristics found that land plot adjoining to the concrete or macadamized road, being squared shape, having full or certificate land title and the distance to main road to main road were significantly associated with the land value. Each land characteristic had different level of hedonic prices or marginal implicit prices. It was found that if the land plot was adjoining to the road with concrete or macadamized surface, would be 132,688 bath per rai higher than the non-adjoining land plot. The square-shape land plots would also be 79,500 bath per rai higher than the other shape. Additionally, the land plot with land title whether it was full land title or land certificate (Nor Sor 3Kor) would be 39,240 bath per rai higher than the land without any land title. Moreover, it was found that each meter the land plot away from the main road, its price dropped by 14 bath per rai. The study suggested that each plot of land has different value depending on its detailed characteristics. The precise land valuation must be appraised at plot level and recognizing its characteristics.