

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญรูป	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของการศึกษา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
1.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
1.5.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตร	4
1.5.2 การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับ Hedonic Price Method	6
บทที่ 2 ระเบียบวิธีวิจัย	9
2.1 แนวคิดและทฤษฎี	10
2.1.1 อุปสงค์และอุปทานของที่ดิน	10
2.1.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับผลตอบแทนและการประเมินมูลค่าที่ดิน	16
2.1.3 แบบจำลอง Hedonic Price	19
2.2 ข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล	22
2.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)	22
2.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)	24
2.3 วิเคราะห์ข้อมูล	24
2.3.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis)	24
2.3.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis)	24

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ 3 สภาพสังคมและเศรษฐกิจของของอำเภอแม่แตง</b>	<b>30</b>
3.1 สภาพทั่วไปและโครงสร้างทางเศรษฐกิจของอำเภอแม่แตง	30
3.1.1 ประวัติความเป็นมาของอำเภอแม่แตง	30
3.1.2 ลักษณะทางกายภาพ	31
3.1.3 การปกครอง	33
3.1.4 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ	34
3.2 สภาพสังคมและเศรษฐกิจของเกษตรกรกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่ดิน	36
3.2.1 เพศ และอายุของหัวหน้าครัวเรือน	37
3.2.2 ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน	38
3.2.3 ประสบการณ์ในการทำเกษตรของหัวหน้าครัวเรือน	38
3.2.4 สถานภาพทางสังคมของหัวหน้าครัวเรือน	39
3.2.5 อาชีพหลักของครัวเรือน	40
3.2.6 อาชีพรองของครัวเรือน	41
3.2.7 จำนวนสมาชิกและจำนวนแรงงานครัวเรือนของเกษตรกร	42
3.2.8 รายได้ของครัวเรือน	42
3.2.9 รายจ่ายของครัวเรือน	43
3.2.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเกษตร	44
<b>บทที่ 4 การประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตร</b>	<b>46</b>
4.1 การประเมินมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากผลผลิตทางการเกษตร	46
4.1.1 ผลตอบแทนที่คาดหวังจะได้รับจากการใช้ที่ดิน	46
4.1.2 มูลค่าของที่ดินที่เกิดจากผลผลิตทางการเกษตร	55
4.2 การประเมินมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และ คุณลักษณะอื่น ๆ	58

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.2.1 คุณลักษณะที่ก่อให้เกิดความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และ คุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดิน	58
4.2.2 การตรวจสอบค่าสถิติเบื้องต้นของตัวแปรก่อนการวิเคราะห์ Hedonic Price	62
4.2.3 มูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และ คุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดิน	65
<b>บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ</b>	<b>67</b>
5.1 สรุปผลการศึกษา	67
5.2 ข้อเสนอแนะ	70
<b>บรรณานุกรม</b>	<b>71</b>
<b>ภาคผนวก</b>	<b>73</b>
แบบสอบถามที่ใช้	74
<b>ประวัติผู้เขียน</b>	<b>106</b>

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	จำนวนเกษตรกร และแปลงที่ดินตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะพื้นที่ และ ตำบลที่ตั้ง	23
3.1	ร้อยละของอาชีพในเขตอำเภอแม่แตงปี 2555	34
3.2	จำนวนพื้นที่ทำการเกษตรปี 2555	35
3.3	จำนวนเกษตรกร จำนวนพื้นที่ปลูก และปริมาณผลผลิต ของพืชแต่ละชนิด ปีการผลิต 2553/2554	35
3.4	จำนวน และร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามเพศ และช่วงอายุ	37
3.5	จำนวนและร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามระดับการศึกษา	38
3.6	จำนวนและร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามประสบการณ์ในการ ทำเกษตร	39
3.7	จำนวนและร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพและ ตำแหน่งทางสังคม	40
3.8	จำนวนและร้อยละของครัวเรือนเกษตรกร จำแนกตามอาชีพหลัก	41
3.9	จำนวนและร้อยละของครัวเรือนเกษตรกร จำแนกตามอาชีพรอง	41
3.10	จำนวนเฉลี่ยสมาชิกและแรงงานครัวเรือนในภาคการเกษตรของเกษตรกร	42
3.11	รายได้ในภาคการเกษตร และรายได้นอกภาคการเกษตรเฉลี่ยของครัวเรือน	43
3.12	รายจ่าย และหนี้สินเฉลี่ยของเกษตรกร	44
3.13	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเกษตรของเกษตรกร	45
4.1	จำนวน และร้อยละของแปลงที่ดิน จำแนกตามจำนวนครั้งของการใช้ที่ดิน เพื่อการผลิตในรอบ 1 ปี	47
4.2	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกกระเทียมบน พื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	48
4.3	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกมันฝรั่งบน พื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	49
4.4	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกข้าวนาปีบน พื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	50

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.5	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกข้าวนาปรัง บนพื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	51
4.6	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกข้าวโพดหวาน บนพื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	52
4.7	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกข้าวโพดเลี้ยง-สัตว์ บนพื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	53
4.8	รายละเอียดของต้นทุนและผลตอบแทนต่อฤดูกาลจากการปลูกถั่วเหลืองบนพื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	54
4.9	ผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตร บนพื้นที่ 1 ไร่ ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	56
4.10	มูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตร ในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555 จำแนกตามลักษณะพื้นที่	57
4.11	มูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตร จำแนกตามชนิดดินในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ปีการผลิต 2554/2555	58
4.12	จำนวน และร้อยละของแปลงที่ดินจำแนกตามรูปแปลง	59
4.13	จำนวน และร้อยละของแปลงที่ดินที่อยู่ติดกับถนนพื้นผิวต่าง ๆ	59
4.14	จำนวน และร้อยละของแปลงที่ดินจำแนกตามลักษณะเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	60
4.15	ระยะทางจากที่ดินไปยังถนนซอยทาง	61
4.16	ความกว้างของที่ดินด้านที่ติดถนน	61
4.17	ระยะทางจากที่ดินไปยังถนนหลัก	62
4.18	การทดสอบ heteroscedasticity	63
4.19	ค่า tolerance และ VIF ของคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดิน	64
4.20	ค่าสัมประสิทธิ์ และค่าสถิติ t-test ของคุณลักษณะต่าง ๆ และค่าสถิติอื่นที่เกี่ยวข้องในแบบจำลอง hedonic price	66

## สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
2.1	กรอบแนวคิดการศึกษา	9
2.2	เส้นอุปทานของที่ดิน	11
2.3	กรอบแนวคิดการกำหนดราคาปัจจัยการผลิตสูงสุดที่หน่วยผลิตเต็มใจจ่าย	14
2.4	การสร้างเส้นอุปสงค์ของที่ดิน	15
2.5	ความแตกต่างของค่าเช่าที่ดินตามแนวคิดของ Ricardo	17
3.1	ที่ตั้งพื้นที่ศึกษาอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่	31