

## บทที่ 5

### สรุป และข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการประเมินราคาที่ดินวิธีที่นิยมใช้กันมากที่สุดคือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าของที่ดินในตลาด ณ ขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตามในการประเมินราคาที่ดินไม่ว่าจะเป็นการพิจารณาที่ดินเพื่อการลงทุน การเก็งกำไร หรือแม้แต่การประเมินราคาเพื่อใช้ประโยชน์ในด้านการจัดเก็บภาษี การจัดเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ไม่ควรจมองแต่ที่ราคาตลาดเพียงอย่างเดียว เนื่องจากการลงทุนหรือ การเก็บภาษีนั้น ควรพิจารณาในด้านผลตอบแทนที่ได้รับจากที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วย ในการศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่วัตถุประสงค์ของการศึกษา 3 ประการ ได้แก่ (1) เพื่อทราบสภาพทั่วไปทางเศรษฐกิจและสังคมของเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง (2) เพื่อทราบมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง (3) เพื่อทราบมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะอื่น ๆ ในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง โดยใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์เกษตรกรที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองและปลูกพืชหมุนเวียนในเขตพื้นที่ราบของอำเภอแม่แตงรายแปลงจำนวน 81 ราย รวม 100 แปลง ซึ่งข้อมูลที่รวบรวมประกอบด้วย ลักษณะของพื้นที่ ชนิดดิน ต้นทุนและผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการปลูกพืชทุกชนิดบนที่ดินแปลงนั้น ๆ ในปีเพาะปลูก 2554/2555 รวมทั้งราคาซื้อขายที่ดินและคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดิน เช่น ที่ตั้งของแปลง ประเภทเอกสารสิทธิ์ และรูปแปลงของที่ดิน ข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตร โดยการนำผลตอบแทนสุทธิที่เกิดจากการใช้ที่ดินมาคำนวณหาเงินต้นด้วยวิธีการคำนวณจากผลตอบแทนทางตรง (direct capitalization) และวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินที่เกิดจากสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดินด้วยการหักราคาซื้อขายที่ดินด้วยมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตร แล้วจึงนำผลที่ได้มาวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดินด้วยแบบจำลอง hedonic price

การศึกษาสภาพทั่วไปทางเศรษฐกิจและสังคมของเกษตรกรพบว่า หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 95 เป็นเพศชาย มีอายุระหว่าง 50 – 59 ปี ร้อยละ 52 และจบการศึกษาที่ระดับ

ประถมศึกษาปีที่ 1 - 4 ร้อยละ 63 มีประสบการณ์ในการทำเกษตรมาแล้ว 30 – 39 ปี ร้อยละ 38 และหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 64 จะมีตำแหน่งทางสังคมภายในชุมชน เช่น เป็นกรรมการกองทุนหมู่บ้าน อปพร. อสม. ชรบ. เป็นต้น หัวหน้าครัวเรือนร้อยละ 91 ยึดอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพหลัก และมีอาชีพรับจ้างเป็นอาชีพรอง ร้อยละ 63 โดยเกษตรกรมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 227,941 บาทต่อปี และมีรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนละ 91,166 บาทต่อปี ซึ่งรายได้และรายจ่ายนี้ยังไม่ได้หักต้นทุนการผลิต เกษตรกรมีหนี้สินเฉลี่ย 108,309 บาทต่อครัวเรือน สำหรับแหล่งกักเก็บเงินลงทุนหลักที่ใช้ในการเกษตรนั้นมาจากกองทุนหมู่บ้าน และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ร้อยละ 40 และร้อยละ 33 ของจำนวนผู้กู้ยืมเงินลงทุนทั้งหมด ตามลำดับ

ในส่วนของมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากผลผลิตภาพทางการเกษตรนั้น จากการศึกษาพบว่า มูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลผลิตภาพทางการเกษตรนั้นขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการใช้ที่ดิน โดยพืชที่ให้ผลตอบแทนสุทธิสูงสุดคือ กระจ่าง 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 ตามลำดับซึ่งเกษตรกรจะเลือกปลูกพืชที่คาดว่าจะได้รับผลตอบแทนสูงสุดตามความเหมาะสมของพื้นที่ และความรู้ความสามารถในการจัดการของเกษตรกรแต่ละราย และเมื่อนำผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการปลูกพืชชนิดต่าง ๆ ในรอบปีการผลิตมารวมกัน พบว่า ผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการใช้ที่ดินตลอดทั้งปีมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 15,093 บาทต่อไร่ต่อปี มีค่าสูงสุดเท่ากับ 63,861 บาทต่อไร่ต่อปี และมีค่าต่ำสุดเท่ากับ 400 บาทต่อไร่ต่อปี และเมื่อนำผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการใช้ที่ดินมาหามูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลผลิตภาพทางการเกษตรมีมูลค่าเฉลี่ยเท่ากับ 212,572 บาทต่อไร่ มีมูลค่าสูงสุดเท่ากับ 899,457 บาทต่อไร่ และมีมูลค่าต่ำสุด เท่ากับ 5,630 บาทต่อไร่ เมื่อพิจารณาตามลักษณะพื้นที่แล้วพบว่า ที่ลุ่มมีมูลค่าที่เกิดจากผลผลิตภาพทางการเกษตรมากกว่าที่ดอน และดินร่วนปนทรายมีมูลค่าที่เกิดจากผลผลิตภาพทางการเกษตรสูงสุด รองลงมาได้แก่ ดินร่วน และดินเหนียวตามลำดับ ซึ่งสาเหตุที่ทำให้ดินร่วนปนทราย และดินร่วน มีมูลค่าที่เกิดจากผลผลิตภาพทางการเกษตร สูงกว่าดินเหนียวนั้น เพราะจากการสำรวจ พืชที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุดคือกระจ่าง รองลงมาคือ มันฝรั่ง และที่ดินที่ใช้ปลูกกระจ่างทั้งหมดนั้นเป็นดินร่วนปนทราย ส่วนที่ดินที่ใช้ปลูกมันฝรั่งนั้นบางส่วนเป็นดินร่วนปนทราย และบางส่วนเป็นดินร่วน

ในส่วนของการประเมินมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะอื่น ๆ นั้น จากการศึกษาพบว่า คุณลักษณะของที่ดินที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับมูลค่าที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง แปลงที่ดินเป็นรูป

สี่เหลี่ยมจัตุรัส การมีเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน และระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลัก ซึ่งแต่ละคุณลักษณะมี hedonic price หรือมูลค่าแฝงส่วนเพิ่มที่แตกต่างกัน โดยคุณลักษณะที่มีความสัมพันธ์กับที่ดินในทางบวก ได้แก่ คุณลักษณะการมีแปลงที่ดินที่อยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง เนื่องจากแปลงที่ดินจะมีความได้เปรียบของทำเลที่ตั้งที่ก่อให้เกิดความสะดวกในการสัญจรเข้า-ออกได้ตลอดทั้งปี (หากเป็นถนนดินในฤดูฝนอาจสัญจรลำบาก) และยังสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ได้หลากหลาย เช่น ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ผลตอบแทนสูงมาก โดยคุณลักษณะนี้มีมูลค่าแฝงส่วนเพิ่มเท่ากับ 132,688 บาทต่อไร่ นั่นหมายความว่า หากแปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง คุณลักษณะนี้จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่อยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง 132,688 บาทต่อไร่ คุณลักษณะต่อมาคือ คุณลักษณะแปลงที่ดินที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัสซึ่งคุณลักษณะนี้จะทำให้แปลงที่ดินมีด้านหน้าของแปลงกว้างอีกทั้งยังเป็นรูปทรงที่สมดุลจึงสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มพื้นที่และมากกว่าที่ดินที่เป็นรูปทรงอื่น ๆ คุณลักษณะนี้จึงส่งผลในทางบวกต่อมูลค่าที่ดิน โดยคุณลักษณะนี้มีมูลค่าแฝงส่วนเพิ่มเท่ากับ 79,500 บาทต่อไร่ ซึ่งหากที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัสที่ดินจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่เป็นรูปทรงอื่น ๆ 79,500 บาทต่อไร่ ส่วนคุณลักษณะการมีเอกสารสิทธิ์ของที่ดินนั้นเป็นคุณลักษณะที่แสดงถึงสิทธิในการครอบครอง และหาประโยชน์จากที่ดินแปลงนั้น ๆ ได้ตามกฎหมาย ดังนั้น ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จึงเป็นที่ดินที่มีความมั่นคงทั้งในการครอบครองและการใช้ประโยชน์จากที่ดิน จึงส่งผลในทางบวกต่อมูลค่าที่ดิน ซึ่งคุณลักษณะเอกสารสิทธิ์ของที่ดินมีมูลค่าแฝงส่วนเพิ่มเท่ากับ 39,240 บาทต่อไร่ หมายความว่าถ้าเอกสารสิทธิ์ของที่ดินเป็นโฉนดหรืออส.3ก. ที่ดินนั้นจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ เลย 39,240 บาทต่อไร่ ส่วนคุณลักษณะที่มีความสัมพันธ์ในทางลบกับที่ดินคือ ระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลัก เนื่องจากถนนหลักเป็นถนนที่ใช้สัญจรระหว่างอำเภอหรือระหว่างจังหวัด จึงเป็นถนนที่มีความสำคัญ และมีการจราจรพลุกพล่าน ที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนหลักจะมีความสะดวกทั้งในเรื่องของการคมนาคม และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปสู่เชิงพาณิชย์กรรมได้ง่าย แต่หากระยะทางยังห่างจากถนนหลักมากเท่าไรความได้เปรียบนี้ก็จะมีลดลง ดังนั้น ระยะทางจากที่ดินไปยังถนนหลักที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้ที่ดินมีราคาลดลง โดยคุณลักษณะระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลัก มีมูลค่าแฝงส่วนเพิ่มเท่ากับ -14 บาทต่อไร่ต่อเมตร นั่นหมายความว่าหากระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลักเพิ่มขึ้นทุก ๆ 1 เมตร จะทำให้ที่ดินมีราคาลดลง 14 บาทต่อไร่ นอกจากนี้ จากการศึกษา ยังพบว่า ที่ดินมีค่าคงที่ เท่ากับ 53,686 หมายความว่า ในพื้นที่ศึกษาที่ดินทุกแปลงมีมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากการเก็งกำไร หรือมูลค่าที่เกิดจากคุณลักษณะอื่น ๆ ที่อาจไม่ได้ใส่ไว้ในแบบจำลองเท่ากับ 53,686 บาทต่อไร่

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

มูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรที่ได้จากการศึกษานี้เป็นมูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรที่คำนวณตามสภาพการใช้ประโยชน์จริงของเกษตรกร ซึ่งยังไม่ได้สะท้อนถึงศักยภาพสูงสุดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพราะเกษตรกรเลือกปลูกพืชตามความถนัดของตน ไม่ได้เลือกปลูกพืชตามความเหมาะสมของที่ดิน ดังนั้น หากเกษตรกรเลือกปลูกพืชที่เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดินโดยพิจารณาจากผลตอบแทนสุทธิของแต่ละพืชก็จะทำให้มีมูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมูลค่าที่ดินที่ได้ในกรณีหลังนี้จะเป็นมูลค่าที่ดินที่สะท้อนถึงศักยภาพสูงสุดของที่ดิน

นอกจากนี้จากการศึกษาการประเมินมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง และคุณลักษณะอื่น ๆ นั้น ได้ชี้ให้เห็นแล้วว่า มูลค่าของที่ดินในแปลงต่าง ๆ จะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของที่ดินแปลงนั้น ๆ ดังนั้น เพื่อให้การประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตรถูกต้อง การประเมินมูลค่าที่ดินจึงควรพิจารณาคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดินแต่ละแปลงเป็นรายแปลงไปโดยคุณลักษณะที่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินได้แก่ แปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนผิวคอนกรีตหรือลาดยาง รูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส การมีเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน และระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังถนนหลัก