

กรมทางหลวงชนบทมีหน้าที่ในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ต้องเจอกับปัญหาการไม่ยอมรับราคาค่าทดแทนโดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องราคาค่าทดแทนที่ดิน

การวิจัยนี้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาค่าทดแทนที่ดินตามที่ระบุไว้ในมาตรา 21 วรรค (1) (2) (3) (4) และ (5) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ.2530 และนำหลักการคิดอัตราดอกเบี้ยทบต้น คำนวณหาค่าของเงินที่เปลี่ยนไปตามระยะเวลา เพื่อปรับราคาซื้อ-ขาย หรือราคาจำนองที่เกิดขึ้นในอดีตให้เป็นปัจจุบัน จากนั้นจึงใช้เทคนิคการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรมากกว่า 2 ตัวเพื่อหาสมการถดถอยเชิงพหุ จากการทดสอบพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเนื่องจากการเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวมถนนสาย ก ผังเมืองรวมเมืองหาดใหญ่จังหวัดสงขลามี 3 ปัจจัยคือ สภาพทำเลที่ตั้ง ( $X_1$ ), ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ( $X_6$ ) และความกว้างด้านที่ติดถนนหรือทาง ( $X_8$ ) สมการความถดถอยคือ  $Y = 3,192.770X_1 + 2,371.443X_6 + 2,176.649X_8$  เมื่อพิจารณาในภาพรวมก็จะเห็นว่าราคาค่าทดแทนที่ได้จากสมการความถดถอยสูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน

สุดท้ายใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการนำเสนอข้อมูลราคาค่าทดแทน โดยการแสดงค่าสีตามราคาค่าทดแทนบนที่ดินแต่ละแปลงตลอดแนวโครงการ

### Abstract

223919

The expropriation of immovable property causes difficulties in public construction projects. The Department of Rural Roads is a government sector working to develop and improve the standards of rural roads for transportation support. They administrate the expropriation of immovable property; dealing with problem conflict arising from valuations for land compensation.

This research project studied the factors that affect land compensation as identified in Section 21, Parts 1, 2, 3, 4 and 5 of the Expropriation Act, 2530 B.E., and take an economics theory for adjust the land price then used relation analysis technique of variable more than two searches for multiple regression equation.

From an experiment, it was found that there are three factors that have an effect on land price. The three factors are the location ( $X_1$ ), the land use ( $X_6$ ) and the wideness side of parcel next to parcel ( $X_8$ ). An equation of this regression analysis is  $Y = 3,192.770X_1 + 2,371.443X_6 + 2,176.649X_8$ . The result that is calculated from this regression equation is higher than an estimated price from the Department of Lands.

GIS used to present the variation of land price in each parcel with shading technics along the route and the committee can use this tool settle land price for the expropriation.