

บทที่ 3

สภาพพื้นที่ที่ทำการศึกษา

พื้นที่ที่ทำการศึกษา ได้แก่ เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

3.1 สภาพทั่วไป

เทศบาลเมืองบางบัวทอง จัดตั้งขึ้นโดยประกาศพระราชกฤษฎีกาการกำหนดท้องที่ บางส่วนของตำบลบางบัวทอง และตำบลไสนลอย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ให้มีฐานะ เป็นเทศบาลเมืองบางบัวทอง เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2480 มีอาณาเขต 1 ตารางกิโลเมตร

ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2538 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 112 ตอนที่ 22 ก. ลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2538 โดยเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองบางบัวทองจาก 1 ตารางกิโลเมตร เป็น 13.5 ตารางกิโลเมตร

3.2 ที่ตั้งและอาณาเขต

เทศบาลเมืองบางบัวทอง ตั้งอยู่ในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีระยะทาง ห่างจากตัวจังหวัดประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากกรุงเทพมหานครตามเส้นทางสาย พระราม 6 – บางบัวทอง ประมาณ 22 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมด 13.5 ตารางกิโลเมตร



โดยครอบคลุม ตำบลไสนลอย , บางส่วนของ ตำบลบางบัวทอง หมู่ 1 บางส่วน, หมู่ 2 , หมู่ 3, บางส่วนของตำบลพิมลราชหมู่ 1 บางส่วน, หมู่ 2 บางส่วน, หมู่ 3 บางส่วน , ตำบลรักพัฒนา หมู่ 1 , หมู่ 3 บางส่วน , หมู่ 5 บางส่วน , หมู่ 6 บางส่วน , และตำบลบางรักใหญ่ หมู่ 1 บางส่วน , หมู่ 2 บางส่วน, หมู่ 6 บางส่วน , หมู่ 7 บางส่วน มีอาณาเขตติดต่อกันดังต่อไปนี้

ภาพที่ 3.1 แสดงแผนที่สังเขปแนวเขตพื้นที่เทศบาลเมืองบางบัวทอง

หลักเขตที่ 1 ตั้งอยู่ริมคลองสามวัง ฝั่งเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างตามแนวขนาน ระยะ 500 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 340 สายบางบัวทอง – บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ชัยนาท)

ด้านเหนือ

จากหลักเขตที่ 1 เป็นเส้นเลียบริมคลองสามวัง ฝั่งเหนือ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านคลองลำโพงถึงหลักเขตที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองลำโพงฝั่งตะวันออก ตรงจุดที่บรรจบกับคลองสามวัง

จากหลักเขตที่ 2 เป็นเส้นตั้งฉากระยะ 100 เมตร กับริมคลองลำโพง ฝั่งตะวันออกไปทาง ทิศตะวันออก ถึงหลักเขตที่ 3

ด้านตะวันออก

จากหลักเขตที่ 3 เป็นเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับริมคลองลำโพง ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศใต้ ผ่านคลองส่งน้ำชลประทาน ถึงหลักเขตที่ 4 ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองส่งน้ำชลประทานฝั่งใต้

จากหลักเขตที่ 4 เป็นเส้นเลียบริมคลองส่งน้ำชลประทาน ฝั่งใต้ ไปทางทิศ ตะวันตกเฉียงใต้ ถึง หลักเขตที่ 5 ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองบางบัวทอง ฝั่งตะวันออก ตรงจุดที่บรรจบกับ คลองส่งน้ำชลประทานฝั่งใต้

จากหลักเขตที่ 5 เป็นเส้นเลียบริมคลองบางบัวทอง ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศ ตะวันออกเฉียงใต้ ถึงหลักเขตที่ 6 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นแบ่งเขตอำเภอระหว่างอำเภอบางบัวทองกับ อำเภอปากเกร็ด ตรงจุดที่คลองส่งน้ำชลประทานบรรจบกับคลองบางบัวทอง

จากหลักเขตที่ 6 เป็นเส้นเลียบบเส้นแบ่งเขตอำเภอระหว่างอำเภอบางบัวทองกับ อำเภอปากเกร็ด ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ถึงหลักเขตที่ 7 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นแบ่งเขตอำเภอบาง บัวทองกับอำเภอปากเกร็ด ตรงจุดที่คลองบางรักใหญ่บรรจบกับคลองบางบัวทอง

จากหลักเขตที่ 7 เป็นเส้นเลียบบเส้นแบ่งเขตอำเภอบางบัวทองกับอำเภอเมืองนนทบุรี ไปทางทิศใต้ ถึงหลักเขตที่ 8 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นแบ่งเขตอำเภอระหว่างอำเภอบางบัวทองกับอำเภอ เมืองนนทบุรี ตรงจุดที่บรรจบกับเส้นแบ่งเขตตำบลระหว่างตำบลบางรักพัฒนากับตำบลบางรัก ใหญ่

จากหลักเขตที่ 8 เป็นเส้นตรงไปทางทิศฝั่งตะวันตกเฉียงใต้ ถึงหลักเขตที่ 9 ซึ่งตั้งอยู่ ริมคลองบางพลู ฝั่งตะวันออก ตามแนวเส้นขนานระยะ 700 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 3215 สายแยกทางของกรุงเทพมหานครควบคุม (บางกรวย) – ถึงเขต สุขาภิบาลราชบุรีนิคมควบคุม

จากหลักเขตที่ 9 เป็นเส้นเลียบริมคลองบางพลู ฝั่งตะวันออกไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สายสามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - บรรจบทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 340 (บางใหญ่) ถึงหลักเขตที่ 10 ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองบางพลู ฝั่งตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ 300 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สายสามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - บรรจบ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่)

ด้านใต้

จากหลักเขตที่ 10 เป็นเส้นขนานระยะ 300 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สายสามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215 สายแยกทางของกรุงเทพมหานคร ควบคุม (บางกรวย) - ต่อเขตสุขภาพิบาลราชฎรนิยมควบคุม ถึงหลักเขตที่ 11 ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองบางไผ่ ฝั่งตะวันตก

ด้านตะวันตก

จากหลักเขตที่ 11 เป็นเส้นเลียบริมคลองบางไผ่ ฝั่งตะวันตกไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือผ่านทางหลวงหมายเลข 302 สายสามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์- บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) ถึงหลักเขตที่ 12 ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองบางไผ่ ฝั่งใต้ตรงจุดที่อยู่ห่างตามแนวเส้นขนานระยะ 500 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 บางบัวทอง-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ชัยนาท)

จากหลักเขตที่ 12 เป็นเส้นขนานระยะ 500 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 สายบางบัวทอง-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ชัยนาท) ไปทางทิศเหนือผ่านทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3215 สายแยกทางของกรุงเทพมหานคร (บางกรวย)-ต่อเขตสุขภาพิบาลราชฎรนิยมควบคุมจน บรรจบกับหลักเขตที่ 1

3.3 สภาพภูมิประเทศ

เทศบาลเมืองบางบัวทองมีพื้นที่ 13.5 ตารางกิโลเมตร สภาพทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มมีลำคลองไหลผ่านหลายสาย ได้แก่ คลองบ้านแก้ว คลองพระพิมลราชา คลองบ้านกล้วย คลองบางบัวทอง คลองญวน คลองเขมร สภาพพื้นที่จึงเหมาะแก่การเพาะปลูก หรือประกอบอาชีพด้านเกษตรกรรมในฤดูน้ำหลากมักจะปรากฏว่าน้ำท่วมเสมอเกือบทุกปี แต่ในปัจจุบันพื้นที่ของอำเภอรวมถึงในเขตเทศบาล ซึ่งเคยเป็นสวนผัก ผลไม้ต่าง ๆ และมีเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครก็ค่อย ๆ เปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ได้ย้ายมาจากทุกภาคของประเทศ พื้นที่บางส่วนของ

อำเภอยังเป็นที่ยอมรับการ ขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม มีการจัดสรรที่ดิน และก่อสร้างโรงงาน อุตสาหกรรมขึ้นอย่างหนาแน่น ดังแสดงตัวอย่างในภาพที่ 3.2 – 3.3

ภาพที่ 3.2 แสดงสภาพพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง ถนนบางกรวย - ไทรน้อย



ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ ราว 5036 | 5436 กรมโยธาธิการและผังเมือง

ภาพที่ 3.3 แสดงสภาพพื้นที่ บริเวณสี่แยกบางพลู ถนนรัตนวิเบศร์



ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ ราว 5036 | 5434 กรมโยธาธิการและผังเมือง

3.4 สภาพภูมิอากาศ

เทศบาลเมืองบางบัวทองอยู่ในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นจังหวัดภาคกลางของประเทศไทย มีพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงมีลักษณะ ภูมิอากาศที่คล้ายกับกรุงเทพมหานคร คือ ฤดูฝนจะมีฝนตกชุก ฤดูร้อนอากาศไม่ร้อนมาก ฤดูหนาวไม่หนาว มักมีทิศทางลมที่พัดจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตกในเดือนมกราคมและจะพัดจากทิศใต้ไป ทิศเหนือในเดือนกุมภาพันธ์ และพัดจากทิศเหนือไปทิศใต้ในเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม ฝนจะตกชุกในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม อุณหภูมิสูงสุดเฉลี่ย 35 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 25.5 องศาเซลเซียส

3.5 ประชากร

จำนวนประชากรตามสถิติการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 จำนวนชาย 17,133 คน จำนวนหญิง 18,866 คน รวม 35,999 คน จำนวนบ้านเรือน 14,319 หลัง จำนวนครอบครัว 14,037 ครอบครัว

3.6 การคมนาคม และการจราจร

3.6.1 ถนน/สะพาน ถนนในเขตเทศบาลมีจำนวน 67 สาย ซึ่งถนนส่วนใหญ่มีสภาพใช้งานได้ จะมีเพียงบางส่วนเท่านั้นที่มีผิวจราจรชำรุด และขนาดไม่ได้มาตรฐาน มีหลายสายมีผิวจราจรยังเป็นลูกรังอยู่ แต่โดยมากเป็นถนนซึ่งอยู่ในบริเวณที่มีประชาชนอาศัยอยู่น้อย ถนนสายสำคัญผ่านย่านการค้าหนาแน่น คือ ถนนเทศบาล 3 (ถนนรอบเทศบาล) ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ช่วงหน้าตลาดสด) และถนนเทศบาล 13 สะพานข้ามคลองในเขตเทศบาล มีจำนวน 22 แห่ง

3.6.2 แม่น้ำ/คลอง ที่ใช้เป็นทางสัญจรทางน้ำ แม่น้ำลำคลองเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สำคัญมากทางหนึ่งในอดีต แต่ปัจจุบันได้ลดความสำคัญลงบ้างเนื่องจากความสะดวกและคล่องตัวในการคมนาคมขนส่งทางบกมีมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามในปัจจุบันยังมีการขนส่งทางน้ำติดต่อกันภายในอำเภอ และระหว่างอำเภอโดยใช้เส้นทางคลองต่าง ๆ เช่น คลองบ้านแก้ว คลองบ้านกล้วย คลองพระพิมลราชา คลองบางบัวทอง และคลองลำโพ เป็นต้น

3.6.3 การจัดการขนส่งมวลชน การจัดการขนส่งมวลชนในเขตเทศบาลฯ มีหน่วยงานที่ให้บริการด้านขนส่งมวลชนหลายหน่วยงาน โดยมีองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (ขสมก.) ให้บริการจำนวน 3 สาย คือ สาย 127 , 134 , ปอ.177 และรถตู้มวลชน อีกทั้งยังมีรถโดยสารประจำทางที่ดำเนินงานโดยบริษัทเอกชน ซึ่งให้บริการระหว่างอำเภอและจังหวัดใกล้เคียง

จำนวน 6 สาย ตลอดจนพื้นที่บางส่วนของเขตเทศบาล เป็นทางผ่านของรถโดยสารประจำทางระหว่างจังหวัด ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัทขนส่ง จำกัด (บ.ข.ส.) และบริษัทเอกชนอีกหลายสาย ซึ่งประชาชนสามารถใช้บริการในการเดินทางไปมาระหว่างกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียงได้โดยสะดวก

3.7 ลักษณะการใช้ที่ดิน

สภาพพื้นที่ของเขตเทศบาล ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพพาณิชย์กรรม และเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งปัจจุบันมีการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ มีบริษัทต่าง ๆ เข้ามาสร้างหมู่บ้าน จัดสรรเพิ่มมากขึ้น มีร้านค้าและอาคารพาณิชย์หนาแน่นตลอดแนวถนนหลัก ราษฎรอยู่อาศัยหนาแน่นตามแนวถนน และตามแนวฝั่งริมคลอง ซึ่งราษฎรอยู่อาศัยมาแต่ดั้งเดิม แต่ปัจจุบันก็ได้มีราษฎรมาจากต่างถิ่น ย้ายเข้ามาอาศัยตามหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากขึ้นเรื่อย ๆ รูปแบบและลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณใน เขต เทศบาล สามารถจำแนกตามลักษณะประเภท และขนาดพื้นที่โดยประมาณ ดังนี้

พื้นที่พักอาศัย	5,703.34 ไร่
พื้นที่พาณิชย์กรรม	837.37 ไร่
พื้นที่ตั้งหน่วยงานของรัฐ	42 ไร่
พื้นที่ตั้งสถานศึกษา	250 ไร่
สวนสาธารณะ/นันทนาการ	26 ไร่

ภาพที่ 3.4 แสดงการใช้พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง บริเวณถนนตลิ่งชัน – สุพรรณบุรี



ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ ราววง 5036 I 5238 กรมโยธาธิการและผังเมือง

ภาพที่ 3.5 แสดงการใช้พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย โครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ



ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ ราว 5036 | 5236 กรมโยธาธิการและผังเมือง

3.8 จำนวนแปลงที่ดิน

มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมดประมาณ 19,115 แปลง แบ่งพื้นที่เทศบาลเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินออกเป็น 10 โซน รวม 140 บล็อก หรือแผนที่ระบบระวาง UTM มาตราส่วน 1: 1000 จำนวน 12 ราว 85 แผ่น

3.9 ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลซื้อขายที่นำมาใช้วิเคราะห์และกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง เป็นข้อมูลที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน ตั้งแต่ปี 2543-2546 และมีการสำรวจเพิ่มเติมในพื้นที่ด้วย ซึ่งสามารถสรุปราคาซื้อขายได้ดังนี้

ตารางที่ 3.1 ตารางแสดง ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง

	ถนน / หมู่บ้าน / ซอย	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	โซน
1	บางกรวย - ไทรน้อย	อาคารพาณิชย์ 3 - 4.5 ชั้น	1,600,000-5,000,000	35,000-98,000	01,02,03, 07,08
2	ตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี	อาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น	2,500,000	52,000	05
		ที่ดินเปล่า	-	46,000	03

ตารางที่ 3.1 ต่อ

	ถนน / หมู่บ้าน / ซอย	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	โซน
3	รัตนนิเวศร์	อาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น	4,500,000	72,000	08
4	บ้านกล้วย - ไทรน้อย	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,080,000-1,400,000	23,600-28,600	04
5	เทศบาล 2	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,800,000	24,000	02
6	เทศบาล 6	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	1,800,000	43,000	02
7	เทศบาล 7	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,000,000-3,200,000	17,400-48,800	01
8	เทศบาล 9	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	3,000,000	50,000	01
		ที่ดินเปล่า	-	22,000	01
9	เทศบาล 11	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,700,000	25,000	01
10	เทศบาล 13	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	2,000,000	52,000	01
11	เทศบาล 15	ที่ดินเปล่า	-	15,000	01
12	จามจุรีป่าไม้อุทิศ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	2,600,000	20,000	07
		ที่ดินเปล่า	-	18,000	10
13	หมู่บ้านทิพย์สุวรรณ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	600,000-650,000	16,000-21,000	01
14	หมู่บ้านทิพย์มณี	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	740,000-820,000	17,200-21,100	01
15	หมู่บ้านบัวทองวิลล่า	บ้านตึกไม้ 2 ชั้น	650,000	22,000	01
16	หมู่บ้านชลลดา	บ้านตึก 1-2 ชั้น	800,000-6,000,000	22,500-23,000	01,06
		อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	4,000,000	61,400	01
17	หมู่บ้าน ช รุ่งเรือง 6	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	1,350,000	24,000	07
		บ้านตึก 2 ชั้น	1,760,000-2,700,000	16,100-26,600	07
		ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	800,000-850,000	17,000-22,100	07
18	หมู่บ้านร่มโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	1,100,000-1,220,000	21,800-23,100	07
19	หมู่บ้านบุศรินทร์	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,900,000	24,000	07
		ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	750,000-800,000	17,800-19,400	07
20	หมู่บ้านลภาวัน 1	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	660,000-750,000	20,300-25,400	07
21	หมู่บ้านกฤษฏานคร	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	690,000	20,000	07
22	เลียบคลองใหญ่	ที่ดินเปล่า	-	12,000	08
23	หมู่บ้านวิวัฒนาการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	700,000-750,000	15,000-17,100	08
24	ทางเข้าสภ. นนทบุรี	ที่ดินเปล่า	-	12,000-18,000	08
25	ชุมชนร่มโพธิ์ทอง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	650,000-670,000	12,500-18,200	08

ตารางที่ 3.1 ต่อ

	ถนน / หมู่บ้าน / ซอย	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	โซน
26	ซอยอัครวิ 1	ที่ดินเปล่า	-	20,000	08
27	หมู่บ้านเทพบัวทอง	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	580,000	16,000	03
28	หมู่บ้านบุศกร	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	600,000-650,000	12,600-16,800	03
29	หมู่บ้านหงส์ประยูร	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,000,000	28,000	09
		ทาว์นเฮ้าส์ 1- 2 ชั้น	500,000-650,000	13,200-17,300	09
30	หมู่บ้านพุทธชาติ	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	680,000-800,000	15,200-19,400	09
31	หมู่บ้านลภาวัน 2	ที่ดินเปล่า	-	21,000	09
32	หมู่บ้านดวงทอง	ทาว์นเฮ้าส์ 1-2 ชั้น	500,000-550,000	15,000-16,400	09
33	หมู่บ้านจามจุรี	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	570,000	15,000	09
34	หมู่บ้านพฤษหิमान	ที่ดินเปล่า	-	18,000	09
35	หมู่บ้านลุมพินี	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	750,000-1,050,000	18,700-26,700	04
36	หมู่บ้านจันทิมาธานี	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	850,000	18,000	04
		อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	1,200,000	19,500	04
37	หมู่บ้าน ป.ผาสุก	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	540,000-650,000	14,500-21,300	05

ที่มา: สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

3.10 ผลการวิเคราะห์และกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

การวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินรายแปลงของเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง ได้ใช้ข้อมูลซื้อขายและระยะเวลาถือกรรมสิทธิ์เป็นหลักในการกำหนดหน่วยราคาของที่ดิน โดยแยกให้เห็นถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินด้วยว่า เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ว่าง ซึ่งการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร มีการพัฒนาที่ดินจากที่ว่างเป็นหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น และยังมีตลาดบางบัวทองเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่างๆ เช่น ตลาดสด อาคารพาณิชย์ ธนาคาร ร้านค้าของชำ

ผลการประเมินราคาที่ดินรายแปลงรอบใหม่ ปี 2547-2550 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินรายบล็อก รอบปี 2543-2546 ปรากฏว่า มีแนวโน้มราคาซื้อขายที่เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 24% โดยมีราคาประเมินที่ดินสูงสุดและต่ำสุด อยู่ในบริเวณที่ดินดังนี้

1) ราคาประเมินที่ดินสูงสุด ตารางวาละ 98,000 บาท (ระยะ 20 เมตร) หรือ 61,000 บาท(ระยะ 40 เมตร) ได้แก่ ที่ดินบริเวณถนนสายบางกรวย-ไทรน้อย เป็นที่ดินอยู่ในตลาดบางบัวทอง

2) ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด ตารางวาละ 4,000 บาท ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าไม่ติดถนน ซอย ทาง (ไม่มีทางเข้าออก)

3) สำหรับที่ดินหน่วยอื่น ๆ มีราคาประเมินสรุปได้ ดังนี้

ตารางที่ 3.2 ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง เทศบาลเมืองบางบัวทอง
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมินเดิม (ระบบรายบล็อก) 2543 - 2546 (บาท/ตารางวา) (สรุปราคาตามรายถนน)	ราคาประเมินใหม่ (ระบบรายแปลง) 2547 - 2550 (บาท/ตารางวา) (สรุปราคาตามรายถนน)	ราคาประเมินใหม่ (ระบบรายแปลง) 2547 - 2550 (บาท/ตารางวา) ต่ำสุด - สูงสุด	อัตรา เปลี่ยนแปลง (%)
1	ถนนบางกรวย - ไทรน้อย	25,000-30,000	21,700-61,000	9,800-98,000	-13 , 103
2	ถนนรัตนวิเบศร์	50,000	44,800	20,400-72,000	-10
3	ถนนคลังชั้น - สุพรรณบุรี	40,000	28,600-32,300	7,100-52,000	-19
4	ซอยเทศบาล 1,2,6,7,8,9,11,13,15,17	7,500-30,000	11,600-32,300	4,600-52,000	55 , 8
5	ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย	12,500	15,500	9,000-25,000	24
6	ถนนบางไผ่ - หองเพชรชาย	0	20,000	7,000-20,000	0
7	หมู่บ้านชลลดา	20,000	18,000-25,000	6,100-25,000	-10 , 25
8	หมู่บ้าน ช รุ่งเรือง 6	0	18,000-24,000	10,800-24,000	0
9	ซอยจามจุรีป่าไม้อุทิศ	0	20,000	4,200-20,000	0
10	หมู่บ้านริมน้ำนนท์	0	15,000	15,000	0
11	หมู่บ้านบุษชาติ	0	15,000	14,000-15,000	0
12	หมู่บ้านหงส์ประยูร	0	16,000	10,100-16,000	0
13	หมู่บ้านพุทธชาด	0	17,000	13,300-17,000	0
14	หมู่บ้านดวงทอง	0	16,000	16,000	0
15	หมู่บ้านไคเรคเตอร์	0	17,000	11,900-17,000	0
16	ชุมชนร่วมโพธิ์ทอง	0	15,000	15,000	0
17	หมู่บ้านลภาวัน 2	0	21,000	15,900-21,000	0
18	หมู่บ้านลภาวัน 7	0	22,000	22,000	0
19	ถนนจันทร์ทองเยี่ยม	12,500	15,500	5,400-20,000	24
20	หมู่บ้านบุศรินทร์	0	18,000-24,000	11,500-24,000	0
21	หมู่บ้านจันทิมาธานี	0	15,000-19,500	12,200-19,500	0
22	หมู่บ้านบัวทองวิลล่า	0	22,000	17,100-22,000	0

ตารางที่ 3.2 ต่อ

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมินเดิม (ระบบรายบล็อก) 2543 - 2546 (บาท/ตารางวา) (สรุปราคาตามรายถนน)	ราคาประเมินใหม่ (ระบบรายแปลง) 2547 - 2550 (บาท/ตารางวา) (สรุปราคาตามรายถนน)	ราคาประเมินใหม่ (ระบบรายแปลง) 2547 - 2550 (บาท/ตารางวา) ต่ำสุด - สูงสุด	อัตรา เปลี่ยนแปลง (%)
23	ที่ดินติดซอยหมู่บ้าน ทิพย์สุวรรณ	0	19,000	19,000	0
24	หมู่บ้านทิพย์มณี	0	19,000	19,000	0
25	หมู่บ้านบุษกร	0	16,000	9,100-16,000	0
26	หมู่บ้านเทพบัวทอง	0	16,000	15,500-16,000	0
27	หมู่บ้านป. ผาสุก	0	18,000-19,500	16,000-19,500	0
28	หมู่บ้านลุมพินี	0	21,000	17,900-21,000	0
29	หมู่บ้านร่มโพธิ์	0	22,000	16,200-22,000	0
30	หมู่บ้านลภาวัน 1	0	22,000	18,100-22,000	0
31	หมู่บ้านกฤษดานคร	0	20,000	20,000	0
32	หมู่บ้านธนากรการ์เด็น ไฮม	0	17,000	17,000	0
33	หมู่บ้านวิวัฒนกาญจน์	0	17,000	17,000	0
34	หมู่บ้านพฤษพิमान	0	18,000	18,000	0
35	หมู่บ้านลภาวัน 14	0	18,000	18,000	0
36	หมู่บ้านอักษรา	0	21,000	21,000	0
37	หมู่บ้านภัทรนิเวศน์ลาภูน	0	20,000	20,000	0
38	หมู่บ้านเรืองนครวิลล่า	0	20,000	16,600-20,000	0
39	หมู่บ้านกานดาเฮ้าส์	0	16,000	16,000	0
40	หมู่บ้านนาสินคร	0	15,000	8,900-15,000	0
41	หมู่บ้านจามจุรี	0	15,000	15,000	0
42	ที่ดินติดซอยอื่น ๆ	7,500-15,000	7,700-20,500	4,000-33,000	3 , 37

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์