

桃園市大溪區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|----------|---|----|----|----|----|----|---|
| 1 宗地條件 | 7 面積 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優:100㎡以上未滿3000㎡ 稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:5000㎡以上未滿8000㎡ 稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡ 劣:12000㎡以上 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 8 寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：4M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿4M 劣：未滿3M |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 9 深度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：18M以上未滿30M 稍優：未滿18M或30M以上未滿40M 普通：40M以上未滿50M 稍劣：50M以上未滿60M 劣：60M以上 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 10 形狀 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

桃園市大溪區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|--------------|---|-----|-----|-----|----|----|--|
| 1 宗地條件 | 11 臨街情形 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：24% 優：三面臨街以上 稍優：路角地(指2條具商效之路街交會) 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地 |
| | | 優 | 0 | 6 | 12 | 18 | 24 | |
| | | 稍優 | -6 | 0 | 6 | 12 | 18 | |
| | | 普通 | -12 | -6 | 0 | 6 | 12 | |
| | | 稍劣 | -18 | -12 | -6 | 0 | 6 | |
| | | 劣 | -24 | -18 | -12 | -6 | 0 | |
| | 12 地勢 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 2 道路條件 | 13 道路種類 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 14 面前道路寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優:20M以上未滿30M 稍優:12M以上未滿20M或30M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:2M以上未滿6M 劣:未滿2M或無 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|-----------------|---|----|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 15 接近學校之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 16 接近市場之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 17 接近公園廣場之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 18 接近車站之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |

桃園市大溪區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|----------|--------------|---------------------------|-----|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 19 接近商圈之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| 4 周邊環境條件 | 20 嫌惡設施 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 21 停車方便性 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：4% 優：停車便利 普通：停車尚可 劣：停車不便利 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | | | |
| | | 普通 | -2 | 0 | 2 | | | |
| | | 劣 | -4 | -2 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 5 行政條件 | 22 使用分區或編定用地 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優：商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優：住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通：農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、窯業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣：農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣：河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | | 備註 |
|-----------|-------------|------------------------------|-----|-----|-----|-----|----|---|
| 5 行政條件 | 23 建蔽率 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：6% 優：60%以上 普通：40%以上未滿60% 劣：未滿40% |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | | | |
| | | 普通 | -3 | 0 | 3 | | | |
| | | 劣 | -6 | -3 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 24 容積率 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：40% 優:300%以上 稍優:240%以上未滿300% 普通:180%以上未滿240% 稍劣:120%以上未滿180% 劣:未滿120% |
| | | 優 | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | |
| | | 稍優 | -10 | 0 | 10 | 20 | 30 | |
| | | 普通 | -20 | -10 | 0 | 10 | 20 | |
| | | 稍劣 | -30 | -20 | -10 | 0 | 10 | |
| | | 劣 | -40 | -30 | -20 | -10 | 0 | |
| | 25 有無禁限建 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。 |
| | | 優 | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | |
| | | 稍優 | -10 | 0 | 10 | 20 | 30 | |
| | | 普通 | -20 | -10 | 0 | 10 | 20 | |
| | | 稍劣 | -30 | -20 | -10 | 0 | 10 | |
| | | 劣 | -40 | -30 | -20 | -10 | 0 | |
| 6 其他 | 其他影響地價因素 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | | 最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|--------|-------|---|----|----|----|----|----|---|
| 1 宗地條件 | 7 面積 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優:100㎡以上未滿3000㎡ 稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:5000㎡以上未滿8000㎡ 稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡ 劣:12000㎡以上 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 8 寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：4M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿4M 劣：未滿3M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 9 深度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：18M以上未滿30M 稍優：未滿18M或30M以上未滿40M 普通：40M以上未滿50M 稍劣：50M以上未滿60M 劣：60M以上 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 10 形狀 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|--------|-------|---|----|----|----|----|----|---|
| 1 宗地條件 | 7 面積 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優:100㎡以上未滿3000㎡ 稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:5000㎡以上未滿8000㎡ 稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡ 劣:12000㎡以上 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 8 寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：4M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿4M 劣：未滿3M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 9 深度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：18M以上未滿30M 稍優：未滿18M或30M以上未滿40M 普通：40M以上未滿50M 稍劣：50M以上未滿60M 劣：60M以上 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 10 形狀 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

桃園市大溪區影響商業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|--------------|------------------------------|-----|-----|-----|----|----|--|
| 1 宗地條件 | 11 臨街情形 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：24% 優：三面臨街以上 稍優：路角地(指2條具商效之路街交會) 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地 |
| | | 優 | 0 | 6 | 12 | 18 | 24 | |
| | | 稍優 | -6 | 0 | 6 | 12 | 18 | |
| | | 普通 | -12 | -6 | 0 | 6 | 12 | |
| | | 稍劣 | -18 | -12 | -6 | 0 | 6 | |
| | | 劣 | -24 | -18 | -12 | -6 | 0 | |
| | 12 地勢 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 2 道路條件 | 13 道路種類 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 14 面前道路寬度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優:20M以上未滿30M 稍優:12M以上未滿20M或30M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:2M以上未滿6M 劣:未滿2M或無 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響商業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|-----------------|---|----|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 15 接近學校之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 16 接近市場之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 17 接近公園廣場之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 18 接近車站之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |

桃園市大溪區影響商業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|----------|--------------|--|-----|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 19 接近商圈之程度 | <div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| 4 周邊環境條件 | 20 嫌惡設施 | <div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 21 停車方便性 | <div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div> | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：4% 優：停車便利 普通：停車尚可 劣：停車不便利 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | | | |
| | | 普通 | -2 | 0 | 2 | | | |
| | | 劣 | -4 | -2 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 5 行政條件 | 22 使用分區或編定用地 | <div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優：商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優：住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通：農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、窯業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣：農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣：河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響商業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|-------------|---|-----|-----|-----|-----|----|---|
| 5 行政條件 | 23 建蔽率 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：6% 優：80%以上 普通：60%以上未滿80% 劣：未滿60% |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | | | |
| | | 普通 | -3 | 0 | 3 | | | |
| | | 劣 | -6 | -3 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 24 容積率 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：40% 優:300%以上 稍優:240%以上未滿300% 普通:180%以上未滿240% 稍劣:120%以上未滿180% 劣:未滿120% |
| | | 優 | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | |
| | | 稍優 | -10 | 0 | 10 | 20 | 30 | |
| | | 普通 | -20 | -10 | 0 | 10 | 20 | |
| | | 稍劣 | -30 | -20 | -10 | 0 | 10 | |
| | | 劣 | -40 | -30 | -20 | -10 | 0 | |
| | 25 有無禁限建 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。 |
| | | 優 | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | |
| | | 稍優 | -10 | 0 | 10 | 20 | 30 | |
| | | 普通 | -20 | -10 | 0 | 10 | 20 | |
| | | 稍劣 | -30 | -20 | -10 | 0 | 10 | |
| | | 劣 | -40 | -30 | -20 | -10 | 0 | |
| 6 其他 | 其他影響地價因素 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | | | | | | 最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

桃園市大溪區影響工業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|--------|-------|---|----|----|----|----|----|--|
| 1 宗地條件 | 7 面積 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：3000m ² 以上 稍優：500m ² 以上未滿3000m ² 普通：100m ² 以上未滿500m ² 稍劣：50m ² 以上未滿100m ² 劣：未滿50m ² |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 8 寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：50M以上 稍優：20M以上未滿50M 普通：10M以上未滿20M 稍劣：5M以上未滿10M 劣：未滿5M |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 9 深度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：80M以上未滿200M 稍優：50M以上未滿80M或200M以上 普通：30M以上未滿50M 稍劣：16M以上未滿30M 劣：未滿16M |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 10 形狀 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

桃園市大溪區影響工業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|--------------|------------------------------|-----|-----|----|----|----|--|
| 1 宗地條件 | 11 臨街情形 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：16% 優：三面臨街以上 稍優：路角地(指2條具商效之路街交會) 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地 |
| | | 優 | 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | |
| | | 稍優 | -4 | 0 | 4 | 8 | 12 | |
| | | 普通 | -8 | -4 | 0 | 4 | 8 | |
| | | 稍劣 | -12 | -8 | -4 | 0 | 4 | |
| | | 劣 | -16 | -12 | -8 | -4 | 0 | |
| | 12 地勢 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 2 道路條件 | 13 道路種類 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 14 面前道路寬度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優:20M以上未滿30M 稍優:12M以上未滿20M或30M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:2M以上未滿6M 劣:未滿2M或無 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響工業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 |
|-----------|-----------------|------------------------------|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 15 接近學校之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | 本項不予考慮調整 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 16 接近市場之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | |
| | 17 接近公園廣場之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | 本項不予考慮調整 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 18 接近車站之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | |

桃園市大溪區影響工業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|----------|--------------|------------------------------|-----|----|----|----|----------|--|
| 3 接近條件 | 19 接近商圈之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | 本項不予考慮調整 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 4 周邊環境條件 | 20 嫌惡設施 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 21 停車方便性 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：4% 優：停車便利 普通：停車尚可 劣：停車不便利 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | | | |
| | | 普通 | -2 | 0 | 2 | | | |
| | | 劣 | -4 | -2 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 5 行政條件 | 22 使用分區或編定用地 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優：商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優：住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通：農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣：農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣：河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響工業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | | 備註 |
|-----------|-------------|------------------------------|-----|-----|-----|-----|----|---|
| 5 行政條件 | 23 遮蔽率 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：6% 優：70%以上 普通：60%以上未滿70% 劣：未滿60% |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | | | |
| | | 普通 | -3 | 0 | 3 | | | |
| | | 劣 | -6 | -3 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 24 容積率 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：24% 優:300%以上 稍優:240%以上未滿300% 普通:180%以上未滿240% 稍劣:120%以上未滿180% 劣:未滿120% |
| | | 優 | 0 | 6 | 12 | 18 | 24 | |
| | | 稍優 | -6 | 0 | 6 | 12 | 18 | |
| | | 普通 | -12 | -6 | 0 | 6 | 12 | |
| | | 稍劣 | -18 | -12 | -6 | 0 | 6 | |
| | | 劣 | -24 | -18 | -12 | -6 | 0 | |
| | 25 有無禁限建 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。 |
| | | 優 | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | |
| | | 稍優 | -10 | 0 | 10 | 20 | 30 | |
| | | 普通 | -20 | -10 | 0 | 10 | 20 | |
| | | 稍劣 | -30 | -20 | -10 | 0 | 10 | |
| | | 劣 | -40 | -30 | -20 | -10 | 0 | |
| 6 其他 | 其他影響地價因素 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | | 最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

備註:甲種、乙種工業區經核准作商業設施使用，須改依商業用地個別因素評價基準明細表估計。

桃園市大溪區影響農業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|--------------|---|------|------|------|------|-----|--|
| 1 宗地條件 | 11 臨街情形 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 12 地勢 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 2 道路條件 | 13 道路種類 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 14 面前道路寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：10% 優:20M以上未滿30M 稍優:12M以上未滿20M或30M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:2M以上未滿6M 劣:未滿2M或無 |
| | | 優 | 0 | 2.5 | 5 | 7.5 | 10 | |
| | | 稍優 | -2.5 | 0 | 2.5 | 5 | 7.5 | |
| | | 普通 | -5 | -2.5 | 0 | 2.5 | 5 | |
| | | 稍劣 | -7.5 | -5 | -2.5 | 0 | 2.5 | |
| | | 劣 | -10 | -7.5 | -5 | -2.5 | 0 | |

桃園市大溪區影響農業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 |
|-----------|-----------------|------------------------------|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 15 接近學校之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | 本項不予考慮調整 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 16 接近市場之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | |
| | 17 接近公園廣場之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | | | | | 本項不予考慮調整 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 18 接近車站之程度 | (比較標的) 比準地 (比準地) 宗地 | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | |

桃園市大溪區影響農業用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|---------------------------------|---|---|------|------|------|------|----------|--|
| 3 接近條件 | 19 接近 商圈之 程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | | | | | 本項不予考慮調整 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 4 周 邊 環 境 條 件 | 20 嫌 惡 設 施 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 21 停 車 方 便 性 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | | | | | | 本項不予考慮調整 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 5 行 政 條 件 | 22 使用 分區 或 編 定 用 地 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：10% 優：商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優：住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通：農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣：農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣：河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。 |
| | | 優 | 0 | 2.5 | 5 | 7.5 | 10 | |
| | | 稍優 | -2.5 | 0 | 2.5 | 5 | 7.5 | |
| | | 普通 | -5 | -2.5 | 0 | 2.5 | 5 | |
| | | 稍劣 | -7.5 | -5 | -2.5 | 0 | 2.5 | |
| | | 劣 | -10 | -7.5 | -5 | -2.5 | 0 | |

桃園市大溪區影響其他用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|--------|-------|---|----|----|----|----|----|--|
| 1 宗地條件 | 7 面積 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：5000m ² 以上 稍優：3000m ² 以上未滿5000m ² 普通：500m ² 以上未滿3000m ² 稍劣：50m ² 以上未滿500m ² 劣：未滿50m ² |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 8 寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：100M以上 稍優：50M以上未滿100M 普通：8M以上未滿50M 稍劣：4M以上未滿8M 劣：未滿4M |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 9 深度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：100M以上未滿300M 稍優：50M以上未滿100M或300M以上 普通：30M以上未滿50M 稍劣：10M以上未滿30M 劣：未滿10M |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 10 形狀 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

桃園市大溪區影響其他用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|--------------|---|-----|----|----|----|----|--|
| 1 宗地條件 | 11 臨街情形 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優：三面臨街以上 稍優：路角地(指2條具商效之路街交會) 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |
| | 12 地勢 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 劣 | | | | 最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪 |
| | | 優 | 0 | 5 | | | | |
| | | 劣 | -5 | 0 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 2 道路條件 | 13 道路種類 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：4% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無 |
| | | 優 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 稍優 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| | | 普通 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | |
| | | 稍劣 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | |
| | | 劣 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | |
| | 14 面前道路寬度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：12% 優:20M以上未滿30M 稍優:12M以上未滿20M或30M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:2M以上未滿6M 劣:未滿2M或無 |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | |
| | | 稍優 | -3 | 0 | 3 | 6 | 9 | |
| | | 普通 | -6 | -3 | 0 | 3 | 6 | |
| | | 稍劣 | -9 | -6 | -3 | 0 | 3 | |
| | | 劣 | -12 | -9 | -6 | -3 | 0 | |

桃園市大溪區影響其他用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|-----------------|---|----|----|----|----|----|--|
| 3 接近條件 | 15 接近學校之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 16 接近市場之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 17 接近公園廣場之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 18 接近車站之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |

桃園市大溪區影響其他用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-------------|-----------------|---|------|------|------|------|-----|--|
| 3 接近條件 | 19 接近商圈之程度 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| 4 周邊環境條件 | 20 嫌惡設施 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：8% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | |
| | | 稍優 | -2 | 0 | 2 | 4 | 6 | |
| | | 普通 | -4 | -2 | 0 | 2 | 4 | |
| | | 稍劣 | -6 | -4 | -2 | 0 | 2 | |
| | | 劣 | -8 | -6 | -4 | -2 | 0 | |
| | 21 停車方便性 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：4% 優：停車便利 普通：停車尚可 劣：停車不便利 |
| | | 優 | 0 | 2 | 4 | | | |
| | | 普通 | -2 | 0 | 2 | | | |
| | | 劣 | -4 | -2 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 5 行政條件 | 22 使用分區或編定用地 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：10% 優：商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優：住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通：農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、窯業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣：農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣：河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。 |
| | | 優 | 0 | 2.5 | 5 | 7.5 | 10 | |
| | | 稍優 | -2.5 | 0 | 2.5 | 5 | 7.5 | |
| | | 普通 | -5 | -2.5 | 0 | 2.5 | 5 | |
| | | 稍劣 | -7.5 | -5 | -2.5 | 0 | 2.5 | |
| | | 劣 | -10 | -7.5 | -5 | -2.5 | 0 | |

桃園市大溪區影響其他用地個別因素評價基準明細表

| 主要項目 | 細項 | 價格修正率 | | | | | 備註 | |
|-----------|-------------|---|-----|-----|-----|-----|----|---|
| 5 行政條件 | 23 建蔽率 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 普通 | 劣 | | | 最大影響範圍：6% 優：60%以上 普通：40%以上未滿60% 劣：未滿40% |
| | | 優 | 0 | 3 | 6 | | | |
| | | 普通 | -3 | 0 | 3 | | | |
| | | 劣 | -6 | -3 | 0 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 24 容積率 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：24% 優:300%以上 稍優:240%以上未滿300% 普通:180%以上未滿240% 稍劣:120%以上未滿180% 劣:未滿120% |
| | | 優 | 0 | 6 | 12 | 18 | 24 | |
| | | 稍優 | -6 | 0 | 6 | 12 | 18 | |
| | | 普通 | -12 | -6 | 0 | 6 | 12 | |
| | | 稍劣 | -18 | -12 | -6 | 0 | 6 | |
| | | 劣 | -24 | -18 | -12 | -6 | 0 | |
| | 25 有無禁限建 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | 優 | 稍優 | 普通 | 稍劣 | 劣 | 最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。 |
| | | 優 | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | |
| | | 稍優 | -10 | 0 | 10 | 20 | 30 | |
| | | 普通 | -20 | -10 | 0 | 10 | 20 | |
| | | 稍劣 | -30 | -20 | -10 | 0 | 10 | |
| | | 劣 | -40 | -30 | -20 | -10 | 0 | |
| 6 其他 | 其他影響地價因素 | <div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div> | | | | | | 最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |