

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:100m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 稍優:未滿100m <sup>2</sup> 或3000m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 普通:5000m <sup>2</sup> 以上未滿8000m <sup>2</sup> 稍劣:8000m <sup>2</sup> 以上未滿12000m <sup>2</sup> 劣:12000m <sup>2</sup> 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				

桃園市觀音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	(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:100m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 稍優:未滿100m <sup>2</sup> 或3000m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 普通:5000m <sup>2</sup> 以上未滿8000m <sup>2</sup> 稍劣:8000m <sup>2</sup> 以上未滿12000m <sup>2</sup> 劣:12000m <sup>2</sup> 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	(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: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	(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: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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	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				

桃園市觀音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	(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:4M以上未滿6M 劣:未滿4M
		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	

桃園市觀音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	

桃園市觀音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
		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
		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		
		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
		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

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

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

最大影響範圍：4%  
 優：停車便利  
 普通：停車尚可  
 劣：停車不便利

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(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。  
 ※1. 各用地得按核准性質或現況斟酌改用  
 ※2. 公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級

桃園市觀音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：240%以上 稍優：200%以上未滿240% 普通：180%以上未滿200% 稍劣：150%以上未滿180% 劣：未滿150%
		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	(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:100m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 稍優:未滿100m <sup>2</sup> 或3000m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 普通:5000m <sup>2</sup> 以上未滿8000m <sup>2</sup> 稍劣:8000m <sup>2</sup> 以上未滿12000m <sup>2</sup> 劣:12000m <sup>2</sup> 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	(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: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	(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: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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	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					

桃園市觀音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	<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：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>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</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>(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：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>(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：20%  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:4M以上未滿6M 劣:未滿4M
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	

桃園市觀音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：6%  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	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	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：6%  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	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	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	



桃園市觀音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><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: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	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	
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：10%  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	2.5	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	
	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：5%  優:停車便利 普通：停車尚可 劣:停車不便利
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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：14%  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(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。  ※1. 各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※2. 公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級
		優	0	3.5	7	10.5	14	
		稍優	-3.5	0	3.5	7	10.5	
		普通	-7	-3.5	0	3.5	7	
		稍劣	-10.5	-7	-3.5	0	3.5	
		劣	-14	-10.5	-7	-3.5	0	

桃園市觀音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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣		
		優	0	3	6		最大影響範圍：6%
		普通	-3	0	3		優：80%以上
		劣	-6	-3	0		普通：60%以上未滿80%
							劣：未滿60%
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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
		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。

桃園市觀音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 <sup>2</sup> 以上 稍優:500m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 普通:100m <sup>2</sup> 以上未滿500m <sup>2</sup> 稍劣:50m <sup>2</sup> 以上未滿100m <sup>2</sup> 劣:未滿50m <sup>2</sup>
		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				

桃園市觀音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：14%  優:20M以上 稍優:15M以上未滿20M 普通:10M以上未滿15M 稍劣:6M以上未滿10M 劣:未滿6M
		優	0	3.5	7	10.5	14	
		稍優	-3.5	0	3.5	7	10.5	
		普通	-7	-3.5	0	3.5	7	
		稍劣	-10.5	-7	-3.5	0	3.5	
		劣	-14	-10.5	-7	-3.5	0	

桃園市觀音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：4%  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	1	2	3	
		稍優	-1	0	1	2	
		普通	-2	-1	0	1	
		稍劣	-3	-2	-1	0	
		劣	-4	-3	-2	-1	
	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：4%  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	1	2	3	
		稍優	-1	0	1	2	
		普通	-2	-1	0	1	
		稍劣	-3	-2	-1	0	
		劣	-4	-3	-2	-1	

桃園市觀音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：10%  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	2.5	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	
	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：2%  優:停車便利 普通：停車尚可 劣:停車不便利
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	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：14%  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(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。  ※1. 各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※2. 公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級
		優	0	3.5	7	10.5	14	
		稍優	-3.5	0	3.5	7	10.5	
		普通	-7	-3.5	0	3.5	7	
		稍劣	-10.5	-7	-3.5	0	3.5	
		劣	-14	-10.5	-7	-3.5	0	

桃園市觀音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		
		優	0	3	6		最大影響範圍：6%
		普通	-3	0	3		優：70%以上
		劣	-6	-3	0		普通：60%以上未滿70%
							劣：未滿60%
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		優	0	5	10	15	20
		稍優	-5	0	5	10	15
		普通	-10	-5	0	5	10
		稍劣	-15	-10	-5	0	5
		劣	-20	-15	-10	-5	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
		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。

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	(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:5000㎡以上 稍優:2500㎡以上未滿5000㎡ 普通:1000㎡以上未滿2500㎡ 稍劣:500㎡以上未滿1000㎡ 劣:未滿500㎡
		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	(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: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	(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: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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	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:5000㎡以上 稍優:2500㎡以上未滿5000㎡ 普通:1000㎡以上未滿2500㎡ 稍劣:500㎡以上未滿1000㎡ 劣:未滿500㎡
		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				



桃園市觀音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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5%  優：單面臨街以上 劣：非臨街地
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：6%  優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	6				
		劣	-6	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：10%  優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：6M以上未滿15M 稍劣：1M以上未滿6M 劣：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	

桃園市觀音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：4%  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	1	2	3	
		稍優	-1	0	1	2	
		普通	-2	-1	0	1	
		稍劣	-3	-2	-1	0	
		劣	-4	-3	-2	-1	

桃園市觀音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 接近商圍之程度	<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：4%  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	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	
	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(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。  ※1. 各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※2. 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	



桃園市觀音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:5000㎡以上 稍優:3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:500㎡以上未滿3000㎡ 稍劣:50㎡以上未滿500㎡ 劣:未滿50㎡
		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				

桃園市觀音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:4M以上未滿6M 劣:未滿4M
		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	

桃園市觀音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：6%  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	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	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：6%  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	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	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：6%  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	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	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	

桃園市觀音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 接近商圍之程度	<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：12%  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	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	
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：10%  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	2.5	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	
	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：2%  優:停車便利 普通：停車尚可 劣:停車不便利
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	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、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通(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。  ※1. 各用地得按核准性質或現況斟酌改用 ※2. 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	



桃園市觀音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 遮蔽率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣		
		優	0	3	6		最大影響範圍：6%
		普通	-3	0	3		優：60%以上
		劣	-6	-3	0		普通：40%以上未滿60%
							劣：未滿40%
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		優	0	5	10	15	20
		稍優	-5	0	5	10	15
		普通	-10	-5	0	5	10
		稍劣	-15	-10	-5	0	5
		劣	-20	-15	-10	-5	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
		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。