

■ 土地價值之意義與種類 (林森田 P164~P168)

- * 符合現金價值準則→有其現金價值
- * 受「實質、區位或經濟、制度或法定使用」等三屬性之影響
 - * 土地價值=既有使用價值+發展價值(期望價值)
 - * 發展價值(期望價值)=浮動價值+移位價值
 - * 浮動價值→未來發展需求決定
 - * 移位價值→土地發展管制決定

一、土地價值之意義

- 在經濟理論上，一財貨或生產因素之**現金價值(cash value)**，必須符合下列準則：

- ◇ 具有效用
- ◇ 可為所有權之標的
- ◇ 其供給是有限的

而土地為符合此三準則之生產因素或資源，故亦有其現金價值。

- 土地價值高低受現在及未來使用型態與程度所影響，但其使用型態與程度受到土地之下列三種屬性的影響：

- ◇ 實質屬性
- ◇ 區位或經濟屬性
- ◇ 制度或法定使用屬性

- 土地價值與土地使用有著極密切的關係，因此，土地如能獲得法定發展權，而為土地使用類別與強度等之實質變更使用，則土地價值亦隨著改變。

二、土地價值之種類

- **既有使用價值 (existing use value)**

- ◇ 係指土地依其法定目的實際所使用之價值，即土地權利於任何時刻，假設其於法律上未能變更使用時之市場價值。

- **發展價值 (development value)**

- ◇ 發展價值係土地自然增值的一部份，又稱**期望價值**
- ◇ 是指**浮動價值**與**移位價值** → 發展權價值之來源
- ◇ **浮動價值**

- * 即政府授與該土地未來發展的期望，所附於該土地之價值。(許文昌 P3-4)

- * 浮動價值附著於都市郊區的許多未發展土地上，當所有土地一起被列入考量時，並非每一宗未發展的土地均能獲得浮動價值，因為不可能所有的土地均同時有被發展的需求，因此浮動價值往往於不同的時間附著於不同的土地上。

◇ **移位價值**

- * 政府限制某些土地之開發，因而其地價降低，降低之地價移位至可以開發之土地上，使可以開發之土地地價上漲。(許文昌 P3-4)
- * 即因為土地發展管制而使某些土地可能增地價及某些土地可能減少地價。
- * **例如：**於都市郊區的部分土地，從土地市場內劃出而禁止建築使用時，其期望價值將移至其他土地，而被附著之土地，則增加早日開發之機會，享受利得。