附件1：

宁陕县2019年度农用地（耕地）定级与

基准地价评估基本内容

一、制订范围

本次宁陕县农用地定级与基准地价评估的工作范围为宁陕县整个行政辖区，工作对象为范围内所有耕地。

二、土地级别范围说明

宁陕县耕地共划分为四个级别。一级地面积占土地总面积的7.26%，均分布在城关镇；二级地面积占土地总面积的9.85%，主要分布在城关镇和筒车湾镇；三级及四级土地全县各镇均有分布，其中:三级地占土地总面积的27.85%，四级地占土地总面积的55.04%。具体土地级别以宁陕县农用地（耕地）基准地价图为准。

三、基准地价内涵

依据中国土地估价师与土地登记代理人协会印发的《农村集体土地价格评估技术指引》，本次制订的农用地基准地价包括承包经营权价格及经营权价格。结合国家土地承包经营政策，耕地承包经营权的价格内涵设定为30年，经营权设定为5年。基准地价内涵如下表所示：

表1 宁陕县农用地（耕地）基准地价内涵表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途** | **估价期日** | **耕作制度** | **农田基础设施** | **年限** | **使用权类型** |
| 耕地  （旱地） | 2019年12月31日 | 一年一熟  玉米 | 宗地外道路通达、宗地内土地平整 | 30年 | 承包经营权 |
| 5年 | 经营权 |
| 耕地  （水田） | 2019年12月31日 | 一年一熟  水稻 | 宗地外道路通达、具有基本的灌溉条件、排水条件、地块平整 | 30年 | 承包经营权 |
| 5年 | 经营权 |

四、基准地价表

表2 宁陕县农用地（耕地）基准地价表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **旱地** | | | | **水田、水浇地** | | | |
| **承包经营权（30年）** | | **经营权（5年）** | | **承包经营权（30年）** | | **经营权（5年）** | |
| **元/亩** | **元/㎡** | **元/亩** | **元/㎡** | **元/亩** | **元/㎡** | **元/亩** | **元/㎡** |
| 一级 | 17600 | 26.4 | 2650 | 3.98 | 19360 | 29.04 | 3000 | 4.5 |
| 二级 | 13580 | 20.37 | 2200 | 3.3 | 14938 | 22.41 | 2525 | 3.79 |
| 三级 | 10400 | 15.6 | 1045 | 1.57 | 11440 | 17.16 | 1150 | 1.73 |
| 四级 | 7250 | 10.88 | 594 | 0.89 | 7975 | 11.96 | 653 | 0.98 |