附件3

南川区农用地基准地价使用说明

**1.基准地价适用范围**

本次基准地价适用范围为重庆市南川区行政辖区内耕地及园地。

**2.基准地价内涵**

农用地基准地价的内涵为农用地使用权不同级别、不同用地类型、标准耕作制度和农田基本设施状况下，特定使用年期的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价，是指单位土地面积上农用地使用权的平均价格。

（1）用地类型

按照《第三次全国国土调查工作分类》，结合我市土地利用现状，确定用地类型为耕地（01）中的水田（0101）、旱地（0103），种植园地（02）中的果园（0201），水浇地（0102）原则上参照旱地（0103），茶园（0202）、其他园地（0204）作为修正内容。具体释义如下：

①水田（0101）：指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。

②旱地（0103）：指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。

③果园（0204）：种植园地指以种植采集果、叶、根、茎、汁为主的集约经营的多年生木本和草本作为，覆盖度大于50%或每株大于合理株数70%的土地，包括用于育苗的土地，其中，果园指种植果树的园地。

（2）基准地价土地权利年限

水田、旱地、果园均为30年。其他耕地及园地参照执行。

（3）耕作制度

①水田：一年两熟，水稻-油菜/冬小麦。

②旱地：一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦。

③果园：多年生，柑橘等

（4）农田基本设施状况

①水田：耕作田块连片，田面平整，田面坡度在6°以下；田坎完整，犁底层稳定，具备蓄水能力；耕作层不小于15cm，土壤理化性状和肥力满足水生作物生长要求；有水源保证，有基本的排水和灌溉能力；有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

②旱地：耕作田块连片，田面平整；土壤理化性状和肥力满足旱生作物生长要求，有基本的排水和灌溉能力，有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

③果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。

（5）基准地价期日

2021年1月1日。

（6）其他

水浇地的设定参照旱地标准；茶园及其他园地参照果园进行设定。

**3.基准地价修修正体系说明**

（1）调查待评估宗地的条件

收集有关基准地价资料:包括基准地价评估报告、基准地价图、宗地地价修正体系及有关各种地价影响因素的资料；

（2）确定待评估宗地所处级别及基准地价:根据农用地基准地价评估报告、基准地价和有关基准地价批文，确定待估价宗地所处级别及基准地价，并说明基准地价内涵。

（3）分析待估宗地的地价影响因素，编制待估宗地地价影响因素条件说明表：按照“宗地地价影响因素指标说明表”中的影响因素体系到实地调查待估价宗地的各影响因素状况，确定各项宗地条件的档次（优、较优、一般、较劣、劣）；根据影响因素指标说明表和修正系数表确定修正系数:根据各影响因素状况，按照“宗地地价影响因素指标说明表”划分的标准，查对修正系数表、确定修正系数，并按公式计算系数和：

∑K=k1+k2+k3+……+Kn

式中: ∑K为待评估宗地地价影响因素修正系数和，k1 k2, .....分别为待

估宗地第1，2，.....因素的修正系数；

修正因素说明表及修正系数如下表：

南川区水田价格影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价影响因素 | | | 修正指标说明 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | ＜1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-3000 | ≥3000 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 县道能通达 | 乡道能通达 | 只有村道能通达 | 无道路通达 |
| 路网密度 | ＞15% | 10%-15% | 5%-10% | 2%-5% | ＜1% |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉保证率 | 充分满足，可随时灌溉 | 基本满足，在关键需水期能保证灌溉 | 一般满足，但大旱年不能保证 | 有灌溉条件，但无法保证 | 无灌溉条件，包括望天田和旱地 |
| 排水条件 | 有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害 | 排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田面积水1天～2天) | 排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水2天～3天) | 排水体系(包括抽排)较差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水≥3天) | 无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3天) |
| 田间路网密度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 便利条件 | 宜机化 | 田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。 | 田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。 | 现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。 | 现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。 | 现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。 |
| 耕作距离 | ＜50米 | 50-100米 | 100-150米 | 150-200米 | ≥200米 |
| 运输距离 | 1000米内有集镇或农贸市场 | 1000-1500米内有集镇或农贸市场 | 1500-2000米内有集镇或农贸市场 | 2000-3000米内有集镇或农贸市场 | 3000米外有集镇或农贸市场 |
| 自然因素 | 土壤条件 | 表层土壤质地 | 壤土 | 砂壤土 | 粘土 | 砂土 | 砾质土 |
| 土层厚度(cm) | ≥100cm | 70cm-100cm | 60cm-70cm | 40cm-60cm | 25cm-40cm |
| 有机质含量 | ≥3.0% | 2.0%-3.0% | 1.0%-2.0% | 0.6%-1.0% | ＜0.6% |
| 土壤酸碱度 | [6.0-7.0] | 5.5-6.0或7.0-7.2 | 5.0-5.5 | <5.0 | —— |
| 地形条件 | 海拔 | 384-500m | 500m-750m | 750m-1000m | 1000m-1500m | ≥1500m |
| 坡度 | ＜2° | 2°-6° | 6°-15° | 15°-25° | ≥25° |
| 地形状况 | 槽谷和平坝区 | 槽谷到丘陵过渡地带 | 丘陵 | 丘陵-山地过渡地带 | 山地 |
| 生态环境 | 污染状况 | 环境污染 | 无污染 | 达到警戒线,对个别作物有轻微影响 | 轻度污染，不适合个别农作物种植 | 中度污染，不适合部分农作物种植 | 重度污染，不适合大部分农作物种植 |
| 环境状况 | 特殊气候 | 有利的特殊小气候，部分作物产量有利 | 较有利的特殊小气候，个别作物产量有利 | 无特殊 | 较为不利小气候，个别作物产量不利 | 灾害性小气候，部分作物产量有利 |

南川区水田价格影响因素指标系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价影响因素 | | | 修正指标说明 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区位  因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.8228 | 0.4114 | 0 | -0.4114 | -0.8228 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 0.7865 | 0.3933 | 0 | -0.3933 | -0.7865 |
| 路网密度 | 0.7931 | 0.3966 | 0 | -0.3966 | -0.7931 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉保证率 | 0.8943 | 0.4472 | 0 | -0.4472 | -0.8943 |
| 排水条件 | 0.8646 | 0.4323 | 0 | -0.4323 | -0.8646 |
| 田间路网密度 | 0.6138 | 0.3069 | 0 | -0.3069 | -0.6138 |
| 便利条件 | 宜机化 | 0.2794 | 0.1397 | 0 | -0.1397 | -0.2794 |
| 耕作距离 | 0.7095 | 0.3548 | 0 | -0.3548 | -0.7095 |
| 运输距离 | 0.6259 | 0.3130 | 0 | -0.3130 | -0.6259 |
| 自然因素 | 土壤条件 | 表层土壤质地 | 0.5786 | 0.2893 | 0 | -0.2893 | -0.5786 |
| 土层厚度(cm) | 0.5841 | 0.2921 | 0 | -0.2921 | -0.5841 |
| 有机质含量 | 0.3817 | 0.1909 | 0 | -0.1909 | -0.3817 |
| 土壤酸碱度 | 0.5368 | 0.2684 | 0 | -0.2684 | -0.5368 |
| 地形条件 | 海拔 | 0.7216 | 0.3608 | 0 | -0.3608 | -0.7216 |
| 坡度 | 0.5368 | 0.2684 | 0 | -0.2684 | -0.5368 |
| 地形状况 | 0.4950 | 0.2475 | 0 | -0.2475 | -0.4950 |
| 生态环境 | 污染状况 | 环境污染 | 0.3399 | 0.1700 | 0 | -0.1700 | -0.3399 |
| 环境状况 | 特殊气候 | 0.4356 | 0.2178 | 0 | -0.2178 | -0.4356 |
| 最大修正幅度 | | | 11.00 | 5.50 | 0 | -5.50 | -11.00 |

南川区旱地价格影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价影响因素 | | | 修正指标说明 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | ＜1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-3000 | ≥3000 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 县道能通达 | 乡道能通达 | 只有村道能通达 | 无道路通达 |
| 路网密度 | ＞15% | 10%-15% | 5%-10% | 2%-5% | ＜1% |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 田面坡度 | ＜2° | 2°-6° | 6°-15° | 15°-25° | ≥25° |
| 灌溉保证率 | 充分满足，可随时灌溉 | 基本满足，在关键需水期能保证灌溉 | 一般满足，但大旱年不能保证 | 有灌溉条件，但无法保证 | 无灌溉条件，包括望天田和旱地 |
| 排水条件 | 有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害 | 排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田面积水1天～2天) | 排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水2天～3天) | 排水体系(包括抽排)较差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水≥3天) | 无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3天) |
| 田间路网密度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 便利条件 | 宜机化 | 田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。 | 田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。 | 现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。 | 现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。 | 现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。 |
| 耕作距离 | ＜50米 | 50-100米 | 100-150米 | 150-200米 | ≥200米 |
| 运输距离 | 1000米内有集镇或农贸市场 | 1000-1500米内有集镇或农贸市场 | 1500-2000米内有集镇或农贸市场 | 2000-3000米内有集镇或农贸市场 | 3000米外有集镇或农贸市场 |
| 自然因素 | 土壤条件 | 表层土壤质地 | 壤土 | 砂壤土 | 粘土 | 砂土 | 砾质土 |
| 土层厚度(cm) | ≥100cm | 70cm-100cm | 60cm-70cm | 40cm-60cm | 25cm-40cm |
| 有机质含量 | ≥3.0% | 2.0%-3.0% | 1.0%-2.0% | 0.6%-1.0% | ＜0.6% |
| 土壤酸碱度 | [6.0-7.0] | 5.5-6.0或7.0-7.2 | 5.0-5.5 | <5.0 | —— |
| 地形条件 | 海拔 | 384-500m | 500m-750m | 750m-1000m | 1000m-1500m | ≥1500m |
| 坡度 | ＜2° | 2°-6° | 6°-15° | 15°-25° | ≥25° |
| 地形状况 | 槽谷和平坝区 | 槽谷到丘陵过渡地带 | 丘陵 | 丘陵-山地过渡地带 | 山地 |
| 生态环境 | 污染状况 | 环境污染 | 无污染 | 达到警戒线,对个别作物有轻微影响 | 轻度污染，不适合个别农作物种植 | 中度污染，不适合部分农作物种植 | 重度污染，不适合大部分农作物种植 |
| 环境状况 | 特殊气候 | 有利的特殊小气候，部分作物产量有利 | 较有利的特殊小气候，个别作物产量有利 | 无特殊 | 较为不利小气候，个别作物产量不利 | 灾害性小气候，部分作物产量有利 |

南川区旱地价格影响因素指标系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价影响因素 | | | 修正指标说明 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.8580 | 0.4290 | 0 | -0.4290 | -0.8580 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 0.8208 | 0.4104 | 0 | -0.4104 | -0.8208 |
| 路网密度 | 0.8268 | 0.4134 | 0 | -0.4134 | -0.8268 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 田面坡度 | 0.5292 | 0.2646 | 0 | -0.2646 | -0.5292 |
| 灌溉保证率 | 0.9324 | 0.4662 | 0 | -0.4662 | -0.9324 |
| 排水条件 | 0.9012 | 0.4506 | 0 | -0.4506 | -0.9012 |
| 田间路网密度 | 0.6408 | 0.3204 | 0 | -0.3204 | -0.6408 |
| 便利条件 | 宜机化 | 0.2916 | 0.1458 | 0 | -0.1458 | -0.2916 |
| 耕作距离 | 0.7392 | 0.3696 | 0 | -0.3696 | -0.7392 |
| 运输距离 | 0.6528 | 0.3264 | 0 | -0.3264 | -0.6528 |
| 自然因素 | 土壤条件 | 表层土壤质地 | 0.6036 | 0.3018 | 0 | -0.3018 | -0.6036 |
| 土层厚度(cm) | 0.6084 | 0.3042 | 0 | -0.3042 | -0.6084 |
| 有机质含量 | 0.3984 | 0.1992 | 0 | -0.1992 | -0.3984 |
| 土壤酸碱度 | 0.5592 | 0.2796 | 0 | -0.2796 | -0.5592 |
| 地形条件 | 海拔 | 0.7524 | 0.3762 | 0 | -0.3762 | -0.7524 |
| 坡度 | 0.5592 | 0.2796 | 0 | -0.2796 | -0.5592 |
| 地形状况 | 0.5160 | 0.2580 | 0 | -0.2580 | -0.5160 |
| 生态环境 | 污染状况 | 环境污染 | 0.3552 | 0.1776 | 0 | -0.1776 | -0.3552 |
| 环境状况 | 特殊气候 | 0.4548 | 0.2274 | 0 | -0.2274 | -0.4548 |
| 最大修正幅度 | | | 12.00 | 6.00 | 0 | -6.00 | -12.00 |

南川区园地价格影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价影响因素 | | | 修正指标说明 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | ＜1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-3000 | ≥3000 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 县道能通达 | 乡道能通达 | 只有村道能通达 | 无道路通达 |
| 路网密度 | ＜2° | 2°-6° | 6°-15° | 15°-25° | ≥25° |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉保证率 | 充分满足，可随时灌溉 | 基本满足，在关键需水期能保证灌溉 | 一般满足，但大旱年不能保证 | 有灌溉条件，但无法保证 | 无灌溉条件，包括望天田和旱地 |
| 排水条件 | 有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害 | 排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田面积水1天～2天) | 排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水2天～3天) | 排水体系(包括抽排)较差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水≥3天) | 无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3天) |
| 田间路网密度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 便利条件 | 宜机化 | 田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。 | 田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。 | 现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。 | 现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。 | 现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。 |
| 运输距离 | 1000米内有集镇或农贸市场 | 1000-1500米内有集镇或农贸市场 | 1500-2000米内有集镇或农贸市场 | 2000-3000米内有集镇或农贸市场 | 3000米外有集镇或农贸市场 |
| 规划定位 | 农业产业定位 | 生态观光农业 | 有机农业 | 普通农业 | — | — |
| 自然因素 | 土壤条件 | 表层土壤质地 | 壤土 | 砂壤土 | 粘土 | 砂土 | 砾质土 |
| 土层厚度(cm) | ≥100cm | 70cm-100cm | 60cm-70cm | 40cm-60cm | 25cm-40cm |
| 有机质含量 | ≥3.0% | 2.0%-3.0% | 1.0%-2.0% | 0.6%-1.0% | ＜0.6% |
| 土壤酸碱度 | [6.0-7.0] | 5.5-6.0或7.0-7.2 | 5.0-5.5 | <5.0 | —— |
| 地形条件 | 海拔 | 384-500m | 500m-750m | 750m-1000m | 1000m-1500m | ≥1500m |
| 坡度 | ＜2° | 2°-6° | 6°-15° | 15°-25° | ≥25° |
| 坡向 | 南 | 西南、东南 | 西、西北 | 东、东北 | 北 |
| 生态环境 | 污染状况 | 环境污染 | 无污染 | 达到警戒线,对个别作物有轻微影响 | 轻度污染，不适合个别农作物种植 | 中度污染，不适合部分农作物种植 | 重度污染，不适合大部分农作物种植 |
| 环境状况 | 特殊气候 | 有利的特殊小气候，部分作物产量有利 | 较有利的特殊小气候，个别作物产量有利 | 无特殊 | 较为不利小气候，个别作物产量不利 | 灾害性小气候，部分作物产量有利 |
| 水土流失 | 无水土流失状况和隐患地区 | 基本不发生水土流失地区 | 低度易发水土流失地区 | 中度易发水土流失地区 | 高度易发水土流失地区 |

南川区园地价格影响因素指标系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价影响因素 | | | 修正指标说明 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.7170 | 0.3585 | 0 | -0.3585 | -0.7170 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 0.6860 | 0.3430 | 0 | -0.3430 | -0.6860 |
| 路网密度 | 0.6910 | 0.3455 | 0 | -0.3455 | -0.6910 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉保证率 | 0.7790 | 0.3895 | 0 | -0.3895 | -0.7790 |
| 排水条件 | 0.7540 | 0.3770 | 0 | -0.3770 | -0.7540 |
| 田间路网密度 | 0.5360 | 0.2680 | 0 | -0.2680 | -0.5360 |
| 便利条件 | 宜机化 | 0.6180 | 0.3090 | 0 | -0.3090 | -0.6180 |
| 运输距离 | 0.5460 | 0.2730 | 0 | -0.2730 | -0.5460 |
| 规划定位 | 农业产业定位 | 0.4990 | 0.2495 | 0 | -0.2495 | -0.4990 |
| 自然因素 | 土壤条件 | 表层土壤质地 | 0.5040 | 0.2520 | 0 | -0.2520 | -0.5040 |
| 土层厚度(cm) | 0.5090 | 0.2545 | 0 | -0.2545 | -0.5090 |
| 有机质含量 | 0.3330 | 0.1665 | 0 | -0.1665 | -0.3330 |
| 土壤酸碱度 | 0.4680 | 0.2340 | 0 | -0.2340 | -0.4680 |
| 地形条件 | 海拔 | 0.6290 | 0.3145 | 0 | -0.3145 | -0.6290 |
| 坡度 | 0.4680 | 0.2340 | 0 | -0.2340 | -0.4680 |
| 坡向 | 0.3170 | 0.1585 | 0 | -0.1585 | -0.3170 |
| 生态环境 | 污染状况 | 环境污染 | 0.2960 | 0.1480 | 0 | -0.1480 | -0.2960 |
| 环境状况 | 特殊气候 | 0.3800 | 0.1900 | 0 | -0.1900 | -0.3800 |
| 水土流失 | 0.2700 | 0.1350 | 0 | -0.1350 | -0.2700 |
| 最大修正幅度 | | | 10.00 | 5.00 | 0.00 | -5.00 | -10.00 |

（4）期日修正（Kt）:待估宗地的估价日期与基准地价的评估日期若不同，则需根据地价的变化程度进行期日修正；

（5）使用年限修正（Km）：此次评估的农用地基准地价为30年期的土地使用权价格，若待估宗地的使用年限不为30年期，则待估宗地需进行年限修正；

（6）用地类型修正（Ky）：此次评估的农用地基准地价为水田、旱地、果园的土地使用权价格，若待估宗地的土地用途不是水田、旱地、果园，则待估宗地需进行土地用地类型修正。修正系数如下表：

用地类型修正系数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 用地类型修正系数表 | | |
| 农用地用地类型 | 基准用地类型 | 用地类型修正系数 |
| 水浇地 | 旱地 | 1 |
| 茶园 | 果园 | 0.85 |
| 其他园地 | 果园 | 0.95 |

（7）耕作制度修正（Kg）

此次评估的农用地基准地价为一年两熟制、根据南川区农用地实际耕作情况的调查，南川区大量耕地的耕作制为一年一熟，故在实际评估中将对耕作制度进行修正，若待估宗地的耕作制度为一年一熟，则待估宗地需进行土地用地类型修正。修正系数如下表：

耕作制度修正系数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 耕作制度修正系数表 | | |
| 农用地用地类型 | 耕作制度 | 耕作制度修正系数 |
| 水田 | 一年一熟 | 0.75 |
| 旱地 | 一年一熟 | 0.7 |

（8）计算待估农用地价格:在确定好各修正系数后，采用公式计算农用地价格。

P=Po×(1+∑K)×Ky×Kt×Km×Kg

式中：

P—待估农用地价格；

Po—基准地价；

∑K—待评估宗地地价影响因素修正系数和；

Ky—用地类型修正；

Kt—交易日期修正系数；

Km—年限修正系数；

Kg—耕作制度修正。